



GESCHÄFTSBERICHT
2025





53,5

in EUR Millionen
MIETERTRÄGE, verkaufs-
bedingter Rückgang um 18,1%
nach EUR 65,3 Millionen
im Vorjahr



10,1

in EUR Millionen
FFO I (nach Steuern,
vor Minderheiten und Zinsen auf
Gesellschafterdarlehen), - 61,5%
gegenüber EUR 26,2 Millionen
im Vorjahr

41,8

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 43 Objekte mit einer Vermietungsfläche von rund 536.800 m² und einem Marktwert von rund EUR 688,3 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 Millionen	2025	2024
Ertragskennzahlen		
Mieterträge	53,5	65,3
Ergebnis aus der Vermietung	36,8	44,5
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	- 0,1	- 7,3
Ergebnis aus der Fair-Value-Anpassung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	- 18,6	- 48,9
Ergebnis aus der Fair-Value-Anpassung der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	- 40,3	- 9,8
EBIT	- 34,9	- 93,0
FFO I (nach Steuern, vor Minderheiten und Zinsen auf Gesellschafterdarlehen)	10,1	26,2
Bilanzkennzahlen (31.12.)		
Bilanzsumme	849,2	951,2
Eigenkapitalquote (in %)	17,8	25,4
Net-LTV (ohne Gesellschafterdarlehen, in %)	41,8	40,9
Ø nominale Zinskosten, p. a. (ohne Gesellschafterdarlehen, in %)	4,83	4,35
Portfoliokennzahlen (31.12.)		
Verkehrswert des Bestands ¹	688,3	779,3
Annualisierte Vertragsmieten	51,3	56,4
Mietrendite (in %)	7,5	7,2
WALT (in Jahren)	4,7	4,6
EPRA-Leerstandsquote ² (in %)	16,4	15,1
Weitere Kennzahlen (31.12.)		
NAV (unverwässert)	168,1	258,1
NAV je Aktie (unverwässert)	1,59	2,45

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

Legende zur Navigation durch
den Geschäftsbericht:



Verweis zum Inhaltsverzeichnis



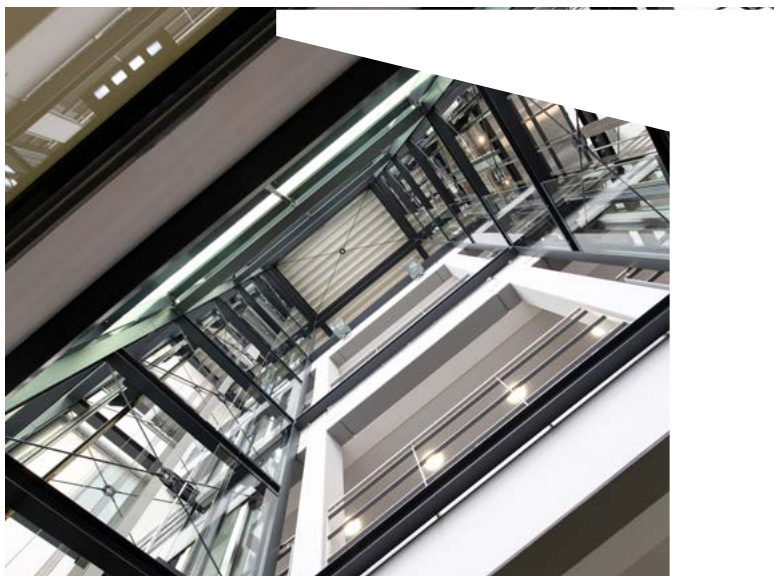
Verweis auf eine andere Seite
innerhalb des Geschäftsberichts



Verweis auf Internetseiten

INHALT

UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE	2	KONZERNABSCHLUSS	98
Brief des Vorstands	3	Konzerngewinn- und -verlustrechnung	99
Vorstand und Aufsichtsrat	7	Konzerngesamtergebnisrechnung	100
Bericht des Aufsichtsrats	9	Konzernbilanz	101
DEMIRE am Kapitalmarkt	12	Konzernkapitalflussrechnung	103
Corporate Governance	16	Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung	105
Portfolio im Überblick	25	Konzernanhang	107
ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	27	Anteilsbesitz	171
Grundlagen des Konzerns	28	Angaben zur Immobilienbewertung	175
Wirtschaftsbericht	38	Sensitivitätsanalyse der Immobilienbewertung zum 31.12.2025	177
Weitere rechtliche Angaben	60	Anlagenspiegel	181
Chancen und Risiken	84	Grundlegende Daten der Gesellschaft	182
Prognosebericht	96	Erklärung der DEMIRE AG	183
		Erklärung der gesetzlichen Vertreter	184
		Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	185
		WEITERE ANGABEN	195
		Angaben nach EPRA	196
		Kontakte & Impressum	210



UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE

Brief des Vorstands	3
Vorstand und Aufsichtsrat	7
Bericht des Aufsichtsrats	9
DEMIRE am Kapitalmarkt	12
Corporate Governance	16
Portfolio im Überblick	25





UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2

Brief des Vorstands	3
Vorstand und Aufsichtsrat	7
Bericht des Aufsichtsrats	9
DEMIRE am Kapitalmarkt	12
Corporate Governance	16
Portfolio im Überblick	25

**ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT 27**

KONZERNABSCHLUSS 98

WEITERE ANGABEN 194

BRIEF DES VORSTANDS

Sehr geehrte Damen und Herren,

das wirtschaftliche Umfeld im Jahr 2025 war erneut von erheblichen Herausforderungen geprägt. Positiv für uns als Immobilienunternehmen wirkte sich die Stabilisierung des Finanzierungsumfelds aus. Diese grundsätzlich verbesserte Rahmensezung wurde jedoch durch die anhaltende wirtschaftliche Stagnation in Deutschland relativiert. Der deutsche Markt für Gewerbeimmobilien blieb international wenig attraktiv, und sowohl die Transaktions- als auch die Vermietungsmärkte zeigten eine weiterhin verhaltene Dynamik.



Als neuer CEO im Jahr 2026 liegt mein Fokus darauf, DEMIRE strategisch weiterzuentwickeln, die Effizienz zu steigern und das Potenzial unseres Portfolios voll auszuschöpfen.“

DR. DIRK RÜFFEL, Vorstandsvorsitzender

Der Vorstand der DEMIRE
Deutsche Mittelstand Real Estate AG:
Tim Brückner, Finanzvorstand (links), Dr. Dirk Ruffel, Vorstandsvorsitzender (Mitte), und Ralf Bongers, Vorstand Transaktionen (rechts)



UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2

Brief des Vorstands	3
Vorstand und Aufsichtsrat	7
Bericht des Aufsichtsrats	9
DEMIRE am Kapitalmarkt	12
Corporate Governance	16
Portfolio im Überblick	25

**ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT 27**

KONZERNABSCHLUSS 98

WEITERE ANGABEN 194

In diesem weiterhin schwierigen Marktumfeld ist es uns dennoch gelungen, weitere Immobilien zu verkaufen. Insgesamt veräußerte die DEMIRE elf Objekte mit einem Verkaufsvolumen von insgesamt EUR 64,1 Millionen. Dennoch haben wir uns entschieden, nicht sämtliche zu Beginn des Jahres 2025 geplanten Verkäufe umzusetzen. Hintergrund hierfür waren Kaufangebote, die vielfach unterhalb unserer Erwartungen lagen, sowie unsere Einschätzung einer Belebung der Transaktionsmärkte im Jahr 2026.

In der Folge fiel die zusätzliche Liquidität aus Immobilienverkäufen geringer aus als ursprünglich vorgesehen, sodass die Anleihe zum Jahresende 2025 nicht wie geplant um EUR 50 Millionen zurückgeführt wurde. Aus wirtschaftlicher Sicht halten wir dieses Vorgehen für sachgerecht, da die zusätzliche Gebühr von 3% auf den Anleihebetrag nach unserer Einschätzung geringer wiegt als die potenziell höheren Verkaufserlöse bei einer Normalisierung der Immobilienmärkte.

Die anhaltend verhaltene Situation am Immobilienmarkt im Jahr 2025 zeigte sich ebenfalls in der zum Jahresende durch einen unabhängigen Dritten vorgenommenen Bewertung des Immobilienportfolios, aus der erneut ein geringer Abschlag auf den Portfoliowert resultierte.

Auf dem Finanzierungsmarkt erkennen wir seit dem Sommer 2025 für Immobilienunternehmen eine Belebung, die wir genutzt haben, um für vier Immobilien Bankdarlehen zu verlängern und eine neue Finanzierung über insgesamt rund EUR 77 Millionen abzuschließen. Teilweise konnten wir die Darlehen zudem aufvalutieren.

Das personell und strukturell neu aufgestellte Asset-Management lieferte 2025 erste Erfolge. Trotz einer über das Jahr schwachen Anmietungsneigung ist es uns gelungen, das Vermietungsvolumen mit 127.800 m² im Vergleich zu den Vorjahren deutlich zu steigern. Dennoch sind wir noch nicht am Ziel. Größere neue Leerstände ließen unsere Leerstandsquote¹ auf Jahressicht noch einmal leicht auf 16,4% ansteigen, jedoch ist dieser Wert bereits deutlich niedriger als zu Anfang des Jahres 2025. Die flächenbereinigte Vertragsmiete verringerte sich im Berichtszeitraum um 2,8%, im Wesentlichen infolge temporär gestiegener Leerstände. Unterstützend wirkten

¹ Exklusive als Projektentwicklungen klassifizierter Immobilien



Die fokussierten Immobilienverkäufe, die gezielte Nutzung des Finanzierungsumfelds und die Optimierung unserer Konzernstruktur haben es uns ermöglicht, das Geschäftsergebnis oberhalb der ursprünglichen Planung abzuschließen und unsere Liquiditätsbasis für 2026 zu stärken.“

TIM BRÜCKNER, Finanzvorstand

unsere überwiegend indexierten Mietverträge, die einen dämpfenden Effekt auf diese Entwicklung hatten. Darüber hinaus konnten wir die durchschnittliche Vertragsmiete je m² erneut steigern und ein Wachstum von 1,7% erzielen. Für die erste Jahreshälfte 2026 erwarten wir weiterhin ein herausforderndes Vermietungsumfeld, da sich die erwarteten leicht positiven Veränderungen der gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen erfahrungsgemäß erst zeitverzögert in den Vermietungsmärkten widerspiegeln.



UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2

Brief des Vorstands	3
Vorstand und Aufsichtsrat	7
Bericht des Aufsichtsrats	9
DEMIRE am Kapitalmarkt	12
Corporate Governance	16
Portfolio im Überblick	25

**ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT 27**

KONZERNABSCHLUSS 98

WEITERE ANGABEN 194



Im anspruchsvollen Marktumfeld des Jahres 2025 ist es uns gelungen, trotz verhaltener Nachfrage elf Objekte erfolgreich zu veräußern. Erneut sind wir bei diesen Verkäufen ausgesprochen selektiv vorgegangen, um bei erwarteter Marktbelebung 2026 optimal von verbesserten Transaktionsmöglichkeiten profitieren zu können.“

RALF BONGERS, VORSTAND TRANSAKTIONEN

Ende 2025 haben wir das Center-Management für das Mode-Großhandelszentrum Imotex in Neuss neu strukturiert, sodass das Mode-Center ab 2026 von einem neuen externen Dienstleister betreut wird. Im Zuge dessen erwarten wir eine verbesserte Leistung für unsere Mieter und eine nachhaltige Steigerung der Erträge.

In dem herausfordernden gesamtwirtschaftlichen Umfeld des Jahres 2025 erzielte die DEMIRE ein Ergebnis oberhalb der ursprünglichen Planung im März 2025. Maßgeblich hierfür waren die im Verlauf des zweiten Halbjahres vorgenommene

Anpassung des Immobilienverkaufsziels sowie niedrigere Verwaltungskosten unter anderem aufgrund einer optimierten Konzernstruktur. Infolgedessen wurde die Prognose aktualisiert, und das Geschäftsjahr konnte erwartungsgemäß innerhalb des angepassten Prognoserahmens abgeschlossen werden. Die Mieterträge beliefen sich auf EUR 53,5 Millionen, während die Funds from Operations I (FFO I) EUR 10,1 Millionen erreichten.

Auf unserem Weg zu einem nachhaltigen Immobilienunternehmen haben wir im Jahr 2025 wichtige Fortschritte erzielt. Für unser Portfolio haben wir einen Rahmenvertrag zur Versorgung mit regenerativ erzeugtem Strom abgeschlossen. Zudem treiben wir die Einführung von Smart Metern sowie die Digitalisierung des Sub-Meterings in unseren Objekten voran. Damit schaffen wir die Grundlage, Verbräuche transparent zu machen und nachhaltig zu senken – auch im Interesse unserer Mieter.

Parallel dazu setzen wir schrittweise unsere Strategie zum Ausbau von E-Ladesäulen um und fördern so die Elektromobilität in unseren Beständen. In ersten Objekten konnten wir durch die Optimierung der Haustechnik bereits Einsparungen bei Energieverbräuchen und CO₂-Emissionen realisieren. Diese Maßnahmen sind zentrale Bausteine unserer Nachhaltigkeitsstrategie.

Uns ist bewusst, dass der Wandel hin zu einem nachhaltigen Immobilienunternehmen Zeit erfordert. Nachhaltigkeit verstehen wir daher als integralen Bestandteil unseres unternehmerischen Handelns und als Voraussetzung für langfristigen Erfolg.

Neben der Weiterentwicklung unseres Portfolios legen wir großen Wert auf ein hohes Maß an Transparenz. Wie im Vorjahr erfüllten wir mit unserem Nachhaltigkeitsbericht sowie den EPRA-Finanzkennzahlen die höchsten Transparenzanforderungen der EPRA und wurden erneut mit dem Gold Award ausgezeichnet. Zugleich ist es unser Anspruch, die Qualität und Tiefe der Nachhaltigkeitsberichterstattung künftig weiter zu verbessern.

Im Jahr 2026 werden wir – ergänzend zur Stärkung unserer Liquiditätsbasis durch selektive Immobilienverkäufe – einen klaren Fokus auf die vorausschauende



UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2

Brief des Vorstands	3
Vorstand und Aufsichtsrat	7
Bericht des Aufsichtsrats	9
DEMIRE am Kapitalmarkt	12
Corporate Governance	16
Portfolio im Überblick	25

**ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT 27**

KONZERNABSCHLUSS 98

WEITERE ANGABEN 194

Refinanzierung unserer Anleihe 2019/2027 legen. Unser Verkaufsprogramm werden wir dabei konsequent fortsetzen. Im Rahmen der Anleihe-Refinanzierung prüfen wir sämtliche am Markt verfügbaren Optionen, um die für die DEMIRE wirtschaftlich optimale Lösung zu identifizieren und umzusetzen.

Darüber hinaus werden wir die Profitabilität des Unternehmens weiter steigern und dabei insbesondere unsere gestärkten Asset-Management-Kapazitäten nutzen. Die nachhaltige Reduzierung des Leerstands bleibt hierbei der zentrale Hebel. Parallel dazu treiben wir – wie bereits dargestellt – die Transformation unseres Immobilienportfolios hin zu mehr Nachhaltigkeit konsequent voran.

Das DEMIRE-Team wird sich auch im Jahr 2026 mit vollem Engagement diesen Zielen widmen. Unser besonderer Dank gilt an dieser Stelle allen Mitarbeitenden für ihre hervorragende Leistung im Jahr 2025.

Wir wünschen Ihnen eine anregende Lektüre unseres Geschäftsberichts und freuen uns auf den weiteren Austausch mit Ihnen.

Frankfurt am Main, den 18. März 2026

Ihr Vorstand der DEMIRE AG

Dr. Dirk Rüffel
(Vorstandsvorsitzender)

Tim Brückner
(Finanzvorstand)

Ralf Bongers
(Vorstand Transaktionen)



UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2

Brief des Vorstands	3
Vorstand und Aufsichtsrat	7
Bericht des Aufsichtsrats	9
DEMIRE am Kapitalmarkt	12
Corporate Governance	16
Portfolio im Überblick	25

**ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT 27**

KONZERNABSCHLUSS 98

WEITERE ANGABEN 194

VORSTAND UND AUFSICHTSRAT

VORSTAND

Dr. Dirk Rüffel (Vorstandsvorsitzender)

Vorstandsvorsitzender seit 1. Februar 2026

Bestellung bis zum 31. Januar 2027

Herr Dr. Dirk Rüffel (geb. 1976) ist seit 1. Februar 2026 Vorstandsvorsitzender der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG. Der deutsche Rechtsanwalt mit langjähriger nationaler und internationaler Erfahrung im Immobilien- und Asset-Management war vor seiner Vorstandstätigkeit seit 2024 Geschäftsführer der Lapithus Management GmbH in Frankfurt, der deutschen Tochtergesellschaft eines paneuropäischen Asset-Managers, und verantwortete dort ein Immobilienvermögen von rund EUR 3 Milliarden über verschiedene Nutzungsarten hinweg. Von 2015 bis 2024 war er bei Cerberus tätig, zuletzt als Managing Director, und betreute dort im Asset-Management großvolumige Immobilienportfolios in Deutschland und Europa. Zwischen 2009 und 2015 hatte er leitende Funktionen bei Argoneo Real Estate (später Bilfinger Real Estate Argoneo) inne, wo er als Head of Transactions umfangreiche Immobilienportfolios und komplexe Transaktionen verantwortete. Zuvor war Herr Dr. Rüffel bei mehreren US-amerikanischen Kanzleien tätig.

Frank Nickel (Vorstandsvorsitzender)

Vorstandsvorsitzender seit 3. April 2024

Niederlegung zum 19. Januar 2026

Herr Frank Nickel (geb. 1959) war bis zum 19. Januar 2026 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.

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	7
Bericht des Aufsichtsrats	9
DEMIRE am Kapitalmarkt	12
Corporate Governance	16
Portfolio im Überblick	25

**ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT 27**

KONZERNABSCHLUSS 98

WEITERE ANGABEN 194

AUFSICHTSRAT

Dr. Matthias Prochaska (Aufsichtsratsvorsitzender)

Mitglied des Aufsichtsrats seit 26. September 2025
Aufsichtsratsvorsitzender seit 2. Oktober 2025

Dr. Matthias Prochaska (geb. 1979) ist deutscher Rechtsanwalt mit Schwerpunkt im Gesellschafts- und Immobilienrecht. Seit 2020 ist er Executive Director bei der Lapithus Management Gruppe in Luxemburg, wo er seit 2013 in verschiedenen leitenden Positionen tätig ist. Zuvor war er Associate bei Arendt & Medernach in Luxemburg sowie wissenschaftlicher Mitarbeiter bei Norton Rose LLP in Frankfurt. Er promovierte an der Universität Trier, hält einen LL.M. der University of East Anglia und einen M.A. in Real Estate Investment & Finance der EBS, Oestrich-Winkel. Herr Dr. Prochaska verfügt über mehr als 15 Jahre Erfahrung in den Bereichen Private Equity und Immobilien.

Markus Hofmann (Aufsichtsratsvorsitzender)

Mitglied des Aufsichtsrats seit 1. Januar 2023
Aufsichtsratsvorsitzender seit 25. Januar 2023
Niederlegung zum 15. September 2025

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 führte Herr 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. Herr 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.



UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2

Brief des Vorstands	3
Vorstand und Aufsichtsrat	7
Bericht des Aufsichtsrats	9
DEMIRE am Kapitalmarkt	12
Corporate Governance	16
Portfolio im Überblick	25

**ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT 27**

KONZERNABSCHLUSS 98

WEITERE ANGABEN 194

BERICHT DES AUFSICHTSRATS

Sehr geehrte Damen und Herren, liebe Aktionärinnen und Aktionäre,

der Aufsichtsrat hat im Geschäftsjahr 2025 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 das Asset-Management, Transaktionen, die Liquiditätsplanung und den Zeitplan der Refinanzierung 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. Zustimmungspflichtige Angelegenheiten legte der Vorstand zeitnah zur Beschlussfassung vor. Der Vorsitzende des Aufsichtsrats stand jeweils, das heißt sowohl vor als auch nach dem Wechsel an der Spitze des Aufsichtsrats, 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 2025 erneut nicht. 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	7
Bericht des Aufsichtsrats	9
DEMIRE am Kapitalmarkt	12
Corporate Governance	16
Portfolio im Überblick	25

**ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT 27**

KONZERNABSCHLUSS 98

WEITERE ANGABEN 194

Zusammensetzung des Aufsichtsrats

MITGLIEDER DES AUFSICHTSRATS IM GESCHÄFTSJAHR 2025

Dr. Matthias Prochaska (Mitglied seit 26. September 2025,
Vorsitzender seit 2. Oktober 2025)
Markus Hofmann (Vorsitzender bis 15. September)
Frank Hölzle (stellvertretender Vorsitzender)
Ernö Theuer (Mitglied seit 7. 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 Dr. Matthias Prochaska (seit 26. September 2025), Herr Markus Hofmann (bis 15. September 2025) und Herr Ernö Theuer.

Arbeit des Plenums im Berichtsjahr

Der Aufsichtsrat ist im Geschäftsjahr 2025 zu sechs Präsenzsitzungen am 12. Februar 2025, 25. März 2025, 14. Mai 2025, 2. Oktober 2025, 12. November 2025 und 18. Dezember 2025 zusammengekommen. Darüber hinaus hat er in drei Telefon- und Videokonferenzen am 14. und 19. März 2025 sowie am 10. September 2025 jeweils aktuelle Themen diskutiert, insbesondere im Zusammenhang mit 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 fanden regelmäßige Abstimmungen in Form von Videokonferenzen statt.

ERSTES QUARTAL 2025

Im ersten Quartal 2025 fanden zwei Präsenzsitzungen und zwei Hybridsitzungen des Aufsichtsrats statt. Am 12. Februar 2025 hat sich der Aufsichtsrat unter anderem diversen Verkaufs- und Vermietungsaktivitäten gewidmet sowie die Planung 2025 genehmigt. In der Sitzung vom 14. März 2025 wurden dem Aufsichtsrat die vorläufigen Prüfungsergebnisse der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft PwC vorgestellt. In der Sitzung am 19. März 2025 billigte der Aufsichtsrat den Jahresabschluss 2024 nebst Lagebericht, den Abhängigkeitsbericht 2024, den Vergütungsbericht 2024 sowie den Konzernabschluss 2024 nebst Konzernlagebericht. In der Sitzung am 25. März 2025 ließ sich der Aufsichtsrat ausführlich das Risikomanagement der Gesellschaft erläutern. Weiterhin besprachen Aufsichtsrat und Vorstand verschiedene administrative und operative Themen. Hierzu zählten beispielsweise die aktuellen Transaktionsaktivitäten der Gesellschaft, Objektleerstände und Vermietungsmöglichkeiten, der Sachstand zum Limes-Portfolio und zum Objekt Cielo sowie die Ausschreibungsprozesse zur Wirtschaftsprüfung und zur Energiekostenoptimierung.

ZWEITES QUARTAL 2025

Im zweiten Quartal 2025 hat sich der Aufsichtsrat am 14. Mai 2025 im Anschluss an die ordentliche Hauptversammlung unter anderem den Bond-Restrukturierungskosten, dem Vermietungsstatus und den Verwaltungskosten gewidmet.

DRITTES QUARTAL 2025

Im dritten Quartal wurde in einer Präsenzsitzung am 10. September 2025 ausführlich über die Geschäftsentwicklung und Liquiditätslage gesprochen; weitere Themen in dieser Sitzung waren unter anderem der Sachstand zum Objekt Cielo, die Nachfolge im Aufsichtsratsvorsitz und die Mitarbeiterumfrage 2025. Darüber hinaus ließ sich der Aufsichtsrat zu den Themen Verwaltungskostenanalyse, Limes-Portfolio, Modecenter Neuss sowie zum Rechtsstreit in Sachen Kind unterrichten.



UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2

Brief des Vorstands	3
Vorstand und Aufsichtsrat	7
Bericht des Aufsichtsrats	9
DEMIRE am Kapitalmarkt	12
Corporate Governance	16
Portfolio im Überblick	25

**ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT 27**

KONZERNABSCHLUSS 98

WEITERE ANGABEN 194

VIERTES QUARTAL 2025

Im vierten Quartal kam der Aufsichtsrat erneut zu drei Präsenzsitzungen zusammen. Am 2. Oktober 2025 wählte der Aufsichtsrat Herrn Dr. Matthias Prochaska zum Vorsitzenden des Aufsichtsrats und ließ sich über aktuelle Transaktionen, das Asset-Management und die von der Gesellschaft aufgenommenen Finanzierungen berichten. Themenschwerpunkte in der Sitzung vom 12. November 2025 waren Updates zu den aktuellen Transaktionsaktivitäten der Gesellschaft, zum aktuellen Geschehen im Asset-Management, zur Kostenstruktur und Liquidität der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG sowie zur Zeitplanung einer zukünftigen Refinanzierung. In der letzten Präsenzsitzung am 18. Dezember 2025 widmete sich das Gremium administrativen und operativen Themen, unter anderem dem vorläufigen Businessplan 2026, dem Asset-Management sowie den jüngsten Entwicklungen betreffend verschiedene Transaktionen.

Abhängigkeitsbericht gemäß § 312 Abs. 1 AktG

Die DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG war im Geschäftsjahr 2025 ein von Apollo Global Management Inc. sowie Mitgliedern der Wecken-Gruppe abhängiges Unternehmen im Sinne des § 312 AktG. Die AEPF III 15 und die Wecken-Gruppe (Wecken & Cie., Herr Klaus Wecken, Herr Ferry Wecken und Frau Ina Wecken) sind durch einen Stimmbindungsvertrag verbunden. Die Gesellschaft wird auf dessen Grundlage gemeinsam von AEPF III 15 und damit letztlich Apollo Global Management Inc. und den Mitgliedern der Wecken-Gruppe im Wege der Mehrmütterherrschaft gemäß § 17 Abs. 1 AktG beherrscht.

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

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

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

DANK DES AUFSICHTSRATS

Der Aufsichtsrat bedankt sich bei den 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 2025.

Dieser Bericht wurde vom Aufsichtsrat in seiner telefonischen Sitzung am 18. März 2026 eingehend erörtert und festgestellt.

Frankfurt am Main, 18. März 2026

Dr. Matthias Prochaska
(Aufsichtsratsvorsitzender)



UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2

Brief des Vorstands 3
Vorstand und Aufsichtsrat 7
Bericht des Aufsichtsrats 9
DEMIRE am Kapitalmarkt 12
Corporate Governance 16
Portfolio im Überblick 25

ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT 27

KONZERNABSCHLUSS 98

WEITERE ANGABEN 194

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

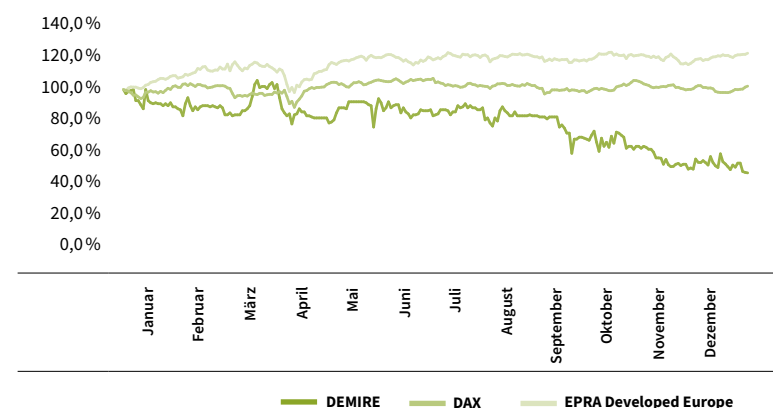
Aktie	31.12.2025	31.12.2024
ISIN	DE000A0XFSF0	DE000A0XFSF0
Kürzel/Ticker	DMRE	DMRE
Börse	Frankfurter Wertpapierbörse (FWB); XETRA Freiverkehr Stuttgart, Berlin, Düsseldorf	Frankfurter Wertpapierbörse (FWB); XETRA Freiverkehr Stuttgart, Berlin, Düsseldorf
Marktsegment	Regulierter Markt (Prime Standard)	Regulierter Markt (Prime Standard)
Designated Sponsors	Hauck Aufhäuser	BaaderBank, Pareto Securities AS
Grundkapital	TEUR 107.777	TEUR 107.777
Anzahl Aktien	107.777.324	107.777.324
Schlusskurs 31.12. (XETRA)	EUR 0,39	EUR 0,75
Ø-tgl. Xetra-Handelsvolumen 01.01. – 31.12.	4.895	9.773
Marktkapitalisierung	EUR 42 Millionen	EUR 81 Millionen
Streubesitz < 3% (in %)	7,15	7,15

Entwicklung des Aktienmarktes und der DEMIRE-Aktie

Im Börsenjahr 2025 setzten die Kapitalmärkte ihren Anstieg aus dem Vorjahr fort. Der DAX stieg auf Jahressicht um rund 23% und schloss zum Jahresende nahe seinem Allzeithoch.

Geprägt von dem schwachen Interesse an Immobilienaktien an der Deutschen Börse und von einem allgemein schwachen wirtschaftlichen Umfeld für gewerbliche Immobilienunternehmen sank der Kurs der DEMIRE-Aktie im Jahresverlauf um 51% auf EUR 0,39. Damit entwickelte sich die Aktie der DEMIRE gegensätzlich zum Index der europäischen Immobilienaktien EPRA Developed Europe, der auf Jahressicht geringfügig anstieg (2,3%).

KURSENTWICKLUNG 2025





UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2

Brief des Vorstands 3
Vorstand und Aufsichtsrat 7
Bericht des Aufsichtsrats 9
DEMIRE am Kapitalmarkt 12
Corporate Governance 16
Portfolio im Überblick 25

**ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT 27**

KONZERNABSCHLUSS 98

WEITERE ANGABEN 194

Dividende

Für das Geschäftsjahr 2025 schlägt der Vorstand daher vor, keine Dividenden ausschüttung vorzunehmen. Unter Berücksichtigung der angepassten Anleihebedingungen der Unternehmensanleihe 2019/2027, des nicht ausreichenden Bilanzgewinns und der bestehenden Verlustviträge ist keine Dividendenzahlung möglich.

Entwicklung der DEMIRE-Anleihe

Während sich die europäischen Märkte für Staatsanleihen 2025 eher seitwärts bewegten, verzeichneten Unternehmensanleihen, insbesondere mit einem Investment-Grade-Rating, eine hohe Nachfrage. In diesem Umfeld handelte die DEMIRE-Anleihe zu Jahresanfang 2025 bei 91,44. Zum Jahresende 2025 notierte die Anleihe dann bei einem Kurs von 94,11.

UNTERNEHMENSANLEIHE 2019/2027

Name	DEMIRE Senior Notes 2019/2027
Emittent	DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG
Anleihe-Rating	B (Fitch), B (Scope)
Börsenzulassung/-notierung	Freiverkehr der Luxemburger Wertpapierbörse (Euro MTF)
Angew. Recht	Deutsches Recht
ISIN	DE000A2YPAK1
WKN	A2YPA
Emissionsvolumen	EUR 600.000.000
Gesamtnebbetrag	EUR 247.052.500
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 31.12.2025	94,1

Rating von Fitch und Scope

Mit den Ratingeinschätzungen stärkt die DEMIRE die Transparenz und unterstützt die unabhängige Beurteilung ihrer Geschäftsaktivitäten. Im gesamten Jahresverlauf stand die DEMIRE in regelmäßigem Austausch mit den Ratingagenturen und hat zeitnah über die Geschäftsentwicklung berichtet.

Die Ratingagentur Moody's hat ihr Rating auf Wunsch des Unternehmens im Juli 2025 zurückgenommen.



UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2

Brief des Vorstands 3
Vorstand und Aufsichtsrat 7
Bericht des Aufsichtsrats 9
DEMIRE am Kapitalmarkt 12
Corporate Governance 16
Portfolio im Überblick 25

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 27

KONZERNABSCHLUSS 98

WEITERE ANGABEN 194

Die Ratingagentur Scope bewertet die Unternehmensanleihe 2019/2027 mit B. Das Unternehmensrating der DEMIRE sieht die Ratingagentur bei der Ratingnote B- mit einem negativen Ausblick.

Im Juni 2025 nahm die Ratingagentur Fitch das Rating der Unternehmensanleihe 2019/2027 mit der Ratingnote B auf. Die DEMIRE als Emittent wird mit CCC+ bewertet.

Die ausführlichen aktuellen Ratings der Anleihe stehen auf der Website von Fitch unter www.fitchratings.com und der Website von Scope unter www.scooperatings.com sowie auf der [Website der DEMIRE](#) zur Verfügung.

RATING DER DEMIRE – STAND 31.12.2025

Ratingagentur	Unternehmen		Anleihen
	Rating	Ausblick	Rating
Scope	B-	negativ	B
Fitch	CCC+	-	B

Hauptversammlung

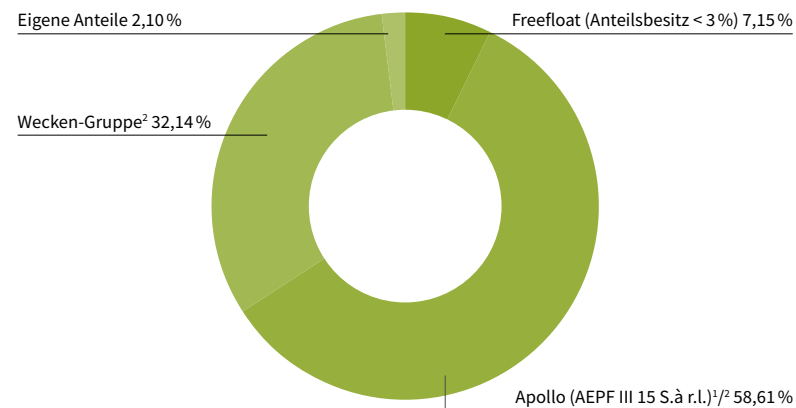
Die ordentliche Hauptversammlung der DEMIRE fand am 14. Mai 2025 virtuell statt. Alle von der Verwaltung vorgeschlagenen Tagesordnungspunkte, unter anderem die Erteilung einer neuen Ermächtigung zum Erwerb und zur Verwendung eigener Aktien gemäß § 71 Abs. 1 Nr. 8 AktG und zum Ausschluss des Bezugs- und Andienungsrechts der Aktionäre, wurden von den Aktionären mit großer Mehrheit angenommen.

Aktionärsstruktur

Die Aktionärsstruktur der DEMIRE hat sich im Geschäftsjahr 2025 nicht verändert. Die beiden Großaktionäre Apollo und die Wecken-Gruppe halten nach wie vor zusammen rund 90,7 % der Aktien.

AKTIONÄRSSTRUKTUR ZUM 31. DEZEMBER 2025

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 7
Bericht des Aufsichtsrats 9
DEMIRE am Kapitalmarkt 12
Corporate Governance 16
Portfolio im Überblick 25

**ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT 27**

KONZERNABSCHLUSS 98

WEITERE ANGABEN 194

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 2025 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, Fitch 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 einem Finanzanalysten beobachtet und bewertet.

RATING DER DEMIRE – STAND FEBRUAR 2026

Bank/Broker	Analyst	Aktuelles Rating	Aktuelles Kursziel in EUR
Nuways	Philipp Sennewald	Kaufen	1,00



UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2

Brief des Vorstands	3
Vorstand und Aufsichtsrat	7
Bericht des Aufsichtsrats	9
DEMIRE am Kapitalmarkt	12
Corporate Governance	16
Portfolio im Überblick	25

**ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT 27**

KONZERNABSCHLUSS 98

WEITERE ANGABEN 195

CORPORATE GOVERNANCE

Erklärung zur Unternehmensführung 2025 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 das geltende Vergütungssystem gemäß § 87a Abs. 1 und 2 S. 1 AktG und der letzte Vergütungsbeschluss gemäß § 113 Abs. 3 AktG. Der Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers gemäß § 162 AktG ist als Teil des Geschäftsberichts auf der [Internetseite der Gesellschaft im Bereich „Investor Relations“ > „Publikationen“](#) veröffentlicht worden.

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	7
Bericht des Aufsichtsrats	9
DEMIRE am Kapitalmarkt	12
Corporate Governance	16
Portfolio im Überblick	25

**ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT 27**

KONZERNABSCHLUSS 98

WEITERE ANGABEN 195

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 KONTROLLGREMIIEN

Herr Frank Nickel (Vorstandsvorsitzender seit 3. April 2024) hat folgende Mandate inne:

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

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

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

AUFSICHTSRAT

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

Der Aufsichtsrat besteht aktuell aus drei von der Hauptversammlung der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG zu wählenden Mitgliedern. Im Jahr 2025 gab es einen personellen Wechsel. Herr Markus Hofmann ist als Vorsitzender des Aufsichtsrats ausgeschieden. Herr Dr. Matthias Prochaska hat diese Position übernommen. 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



UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2

Brief des Vorstands 3
Vorstand und Aufsichtsrat 7
Bericht des Aufsichtsrats 9
DEMIRE am Kapitalmarkt 12
Corporate Governance 16
Portfolio im Überblick 25

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 27

KONZERNABSCHLUSS 98

WEITERE ANGABEN 195

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	Dr. Matthias Prochaska	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		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.

Über seine Tätigkeit im Geschäftsjahr 2025 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. Im Jahr 2025 fand – auch vor dem Hintergrund der personellen Veränderungen – keine Selbstbeurteilung statt. Für das Jahr 2026 ist eine neuerliche Selbstbeurteilung geplant.



UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2

Brief des Vorstands 3
Vorstand und Aufsichtsrat 7
Bericht des Aufsichtsrats 9
DEMIRE am Kapitalmarkt 12
Corporate Governance 16
Portfolio im Überblick 25

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 27

KONZERNABSCHLUSS 98

WEITERE ANGABEN 195

MANDATE DES AUFSICHTSRATS IN AUFSICHTSRÄTEN ANDERER UNTERNEHMEN ODER VERGLEICHBAREN KONTROLLGREMIIEN

Name	Unternehmen	Funktion
Markus Hofmann, Vorsitzender des Aufsichtsrats vom 1. Januar 2023 bis 15. September 2025, Geschäftsführer	Renocle GmbH, Frankfurt	Geschäftsführender Gesellschafter
	EVAMA Vermögensverwaltung GmbH & Co. KG, München	Geschäftsführender Gesellschafter
Dr. Matthias Prochaska, Vorsitzender des Aufsichtsrats seit 2. Oktober 2025, Executive Director	Lapithus Management, Luxemburg	Executive Director
	Fair Value REIT-AG, Langen	Vorsitzender des Aufsichtsrats
Frank Hölzle, stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrats seit 14. Februar 2017, Vorstand	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
	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
Ernö Theuer, seit 7. Mai 2024, Geschäftsführer		

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 2025 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 Rats 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 2025: 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 %.



UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2

Brief des Vorstands	3
Vorstand und Aufsichtsrat	7
Bericht des Aufsichtsrats	9
DEMIRE am Kapitalmarkt	12
Corporate Governance	16
Portfolio im Überblick	25

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 27

KONZERNABSCHLUSS 98

WEITERE ANGABEN 195

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.

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 2025 sowie zum Abschlussprüfer für eine etwaige prüferische Durchsicht verkürzter Abschlüsse und Zwischenmitteilungen wurde die Wirtschaftsprüfungsgesellschaft BDO AG, 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.



UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2

Brief des Vorstands	3
Vorstand und Aufsichtsrat	7
Bericht des Aufsichtsrats	9
DEMIRE am Kapitalmarkt	12
Corporate Governance	16
Portfolio im Überblick	25

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 27

KONZERNABSCHLUSS 98

WEITERE ANGABEN 195

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.

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 integrierter 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 Mitarbeitenden 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.



UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2

Brief des Vorstands	3
Vorstand und Aufsichtsrat	7
Bericht des Aufsichtsrats	9
DEMIRE am Kapitalmarkt	12
Corporate Governance	16
Portfolio im Überblick	25

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 27

KONZERNABSCHLUSS 98

WEITERE ANGABEN 195

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 2025 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 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.

ENTSPRECHENERKLÄRUNG 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.



UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2

Brief des Vorstands	3
Vorstand und Aufsichtsrat	7
Bericht des Aufsichtsrats	9
DEMIRE am Kapitalmarkt	12
Corporate Governance	16
Portfolio im Überblick	25

**ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT 27**

KONZERNABSCHLUSS 98

WEITERE ANGABEN 195

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.“

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.

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

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



UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2

Brief des Vorstands	3
Vorstand und Aufsichtsrat	7
Bericht des Aufsichtsrats	9
DEMIRE am Kapitalmarkt	12
Corporate Governance	16
Portfolio im Überblick	25

**ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT 27**

KONZERNABSCHLUSS 98

WEITERE ANGABEN 195

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 26. Januar 2026 ist auf deren [Website](#) veröffentlicht.

Frankfurt am Main, am 27. Januar 2026

Vorstand der DEMIRE
Deutsche Mittelstand Real Estate AG

Dr. Dirk Rüffel
(Vorstandsvorsitzender)

Tim Brückner
(Finanzvorstand)

Ralf Bongers
(Vorstand Transaktionen)

Für den Aufsichtsrat der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG

Dr. Matthias Prochaska
(Aufsichtsratsvorsitzender)



UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2

Brief des Vorstands 3
Vorstand und Aufsichtsrat 7
Bericht des Aufsichtsrats 9
DEMIRE am Kapitalmarkt 12
Corporate Governance 16
Portfolio im Überblick 25

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 27

KONZERNABSCHLUSS 98

WEITERE ANGABEN 195

PORTFOLIO IM ÜBERBLICK

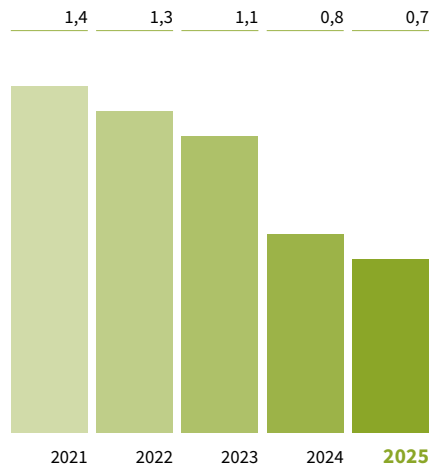
Wir konzentrieren uns auf Gewerbeimmobilien, die sich dazu eignen, sie langfristig in unserem Portfolio zu halten. Das wichtigste Kriterium ist für uns die Standortqualität. Neben der Mikro- und Makrolage schauen wir uns auch die langfristigen Perspektiven des Standortes sehr genau an. Bei unseren Investitionsentscheidungen 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. Analysen beispielsweise von bulwiengesa in der Studie „Büroimmobilienmarkt – Investmentchancen

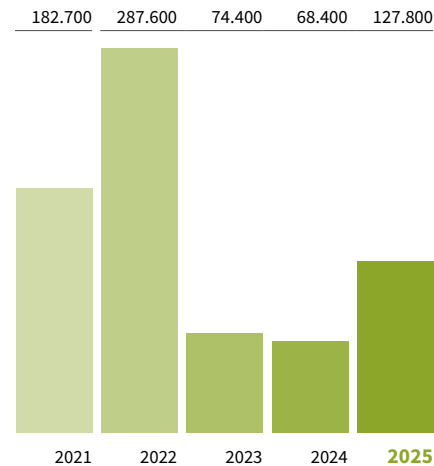
an Sekundärstandorten“ zeigen auf, dass insbesondere Büroimmobilien an Sekundärstandorten über ein vergleichsweise hohes Renditepotenzial mit im Vergleich zu A-Städten geringerer Volatilität verfügen.

Die Ausrichtung unseres Portfolios vermittelt Investoren und Mietern gleichermaßen, dass die DEMIRE ein verlässliches Fundament schafft, auf dem sich nachhaltige Entwicklung und attraktive Zukunftsperspektiven aufbauen lassen.

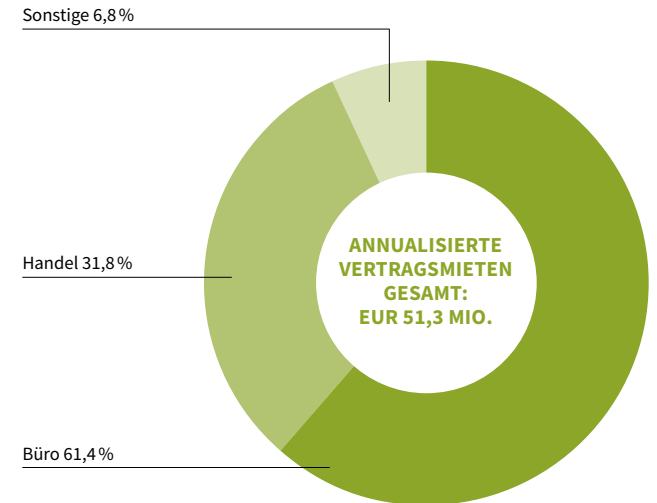
MARKTWERT (IN EUR MRD.)¹



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 7
 Bericht des Aufsichtsrats 9
 DEMIRE am Kapitalmarkt 12
 Corporate Governance 16
 Portfolio im Überblick 25

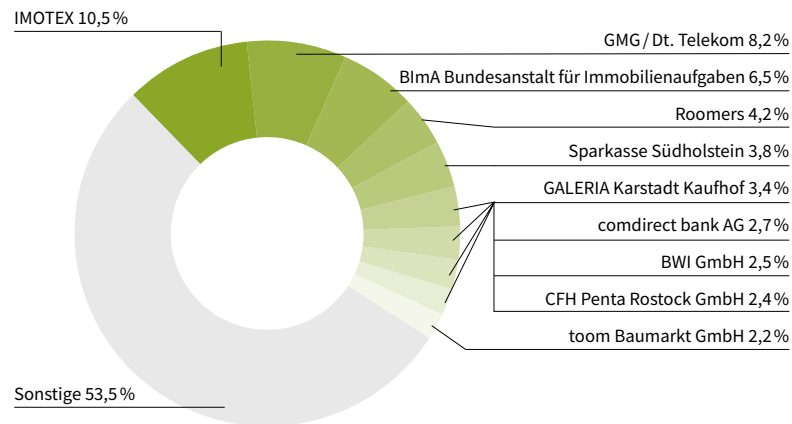
ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 27

KONZERNABSCHLUSS 98

WEITERE ANGABEN 195

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. 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 46,5%. Mieter der öffentlichen Hand haben zudem einen Anteil an den Mieteinnahmen von 26,2%. Der Mix aus einigen großen und zahlreichen mittelgroßen Mietern ermöglicht es uns, den Bewirtschaftungsaufwand in einem angemessenen Aufwand-Nutzen-Verhältnis zu halten.

VERTEILUNG DER ANNUALISIERTEN VERTRAGSMIETEN NACH MIETERN



BESTANDSVERTEILUNG NACH REGION



ZUSAMMEN- GEFASSTER LAGEBERICHT

Grundlagen des Konzerns	28
Wirtschaftsbericht	38
Weitere rechtliche Angaben	60
Chancen und Risiken	84
Prognosebericht	96





UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2

**ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT 27**

Grundlagen des Konzerns 28

Wirtschaftsbericht 38

Weitere rechtliche Angaben 60

Chancen und Risiken 84

Prognosebericht 96

KONZERNABSCHLUSS 98

WEITERE ANGABEN 195

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 2025. 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.

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](#)). Die erfolgreiche Bewirtschaftung von Immobilien in diesen Regionen erfordert umfassende regionale Marktkenntnisse sowie ein funktionierendes Netzwerk zu lokalen Privatunternehmen und öffentlichen Mietern. Die DEMIRE verfügt über diese Voraussetzungen gestützt auf die Präsenz und Vernetzung seiner Mitarbeitenden vor Ort.

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 auf Objektebene. Zusätzlich zur operativen Performance wird die Entwicklung der Immobilienwerte wesentlich durch die allgemeinen Marktbedingungen bestimmt.

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 weiter 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.



UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2

ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT 27

Grundlagen des Konzerns	28
Wirtschaftsbericht	38
Weitere rechtliche Angaben	60
Chancen und Risiken	84
Prognosebericht	96

KONZERNABSCHLUSS 98

WEITERE ANGABEN 195

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 Bilanzstichtag liegen für Objekte mit einem Marktwert von EUR 103,5 Millionen Kaufangebote vor, sodass diese im Konzernabschluss 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 43 Objekten mit einer Vermietungsfläche von rund 536.790 m² und einem Marktwert von rund EUR 688,3 Millionen (inklusive zur Veräußerung gehaltener Immobilien). Die Büroimmobilie Cielo in Frankfurt am Main (JV Theodor-Heuss-Allee GmbH) ist in diesen Kennzahlen nicht enthalten, da sie in einem Joint Venture gehalten und nach der Equity-Methode bilanziert wird.

Gliederung des Geschäfts in zwei Segmente

Die DEMIRE gliedert ihr Geschäft in zwei Segmente: das Segment „Bestandsportfolio“ und das Segment „Fair Value REIT“. 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. Die administrativen und übergreifenden Aufgaben im Konzern wie Risikomanagement, Finanzen und Controlling, Investor Relations, Recht, IT und Compliance, die keinem der beiden Segmente zugewiesen werden können, werden als Aktivitäten der Konzernholding zusammengefasst.

Ziele und Strategie

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.



UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2

**ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT 27**

Grundlagen des Konzerns	28
Wirtschaftsbericht	38
Weitere rechtliche Angaben	60
Chancen und Risiken	84
Prognosebericht	96

KONZERNABSCHLUSS 98

WEITERE ANGABEN 195

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 ist das Portfolio der DEMIRE marktgerecht auf die Nutzungsarten Büro, Handel und Sonstige (inklusive Hotel) verteilt.

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 Leistungsstärkung 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. Dabei werden kleine, wenig rentable Objekte an nicht-strategischen Standorten und Lagen abgegeben und perspektivisch 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 fortlaufend.

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.

Insgesamt sanken die Finanzverbindlichkeiten inklusive Leasingverbindlichkeiten im Konzern (ohne Gesellschafterdarlehen) gegenüber dem Jahresende 2024 (EUR 416 Millionen) auf EUR 387 Millionen.

Die Verwaltungskosten sanken im Jahr 2025 auf EUR 10,0 Millionen (-27,6% zum Vorjahr). Neben Kosteneinsparungen im Berichtsjahr fielen im Vorjahr zusätzlich Beratungskosten im Zusammenhang mit der Anleiheverlängerung an. Im negativen Finanzergebnis von EUR -51,8 Millionen (Vorjahr: EUR 10,4 Millionen) spiegeln sich im Wesentlichen die gestiegenen Zinskosten des Gesellschafterdarlehens und der Unternehmensanleihe wider. Im Vorjahr waren zudem noch Erträge aus Anleiherückkäufen unter pari entstanden. Der Nettoverschuldungsgrad (Net-Loan-to-Value, ohne Gesellschafterdarlehen) stieg trotz sinkender Finanzverbindlichkeiten (ohne Gesellschafterdarlehen), primär bedingt durch die rückläufigen Vermögenswerte nach Bewertungsverlusten, gegenüber dem Jahresende 2024 (40,9%) leicht auf 41,8%.

Processes

Zur DEMIRE-Unternehmenskultur gehört die stetige Arbeit an der Verbesserung der bestehenden Prozesse, Abläufe und Strukturen. Im Jahr 2025 hat der DEMIRE-Konzern seine Prozesse weiter optimiert und vereinheitlicht. So wurde der Bereich Asset-Management organisatorisch neu ausgerichtet und weiter personell verstärkt. Zugleich wurde mit Fitch eine neue, zweite Ratingagentur für die Unternehmensanleihe 2019/2027 beauftragt. Des Weiteren wurden unsere EPRA-Kennzahlen im Geschäftsbericht sowie unser Nachhaltigkeitsbericht im Jahr 2025 erneut von der EPRA mit Gold ausgezeichnet, sodass wir auch in diesem Bereich nachweislich höchsten Transparenzanforderungen genügen.



UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2

ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT 27

Grundlagen des Konzerns 28

Wirtschaftsbericht 38

Weitere rechtliche Angaben 60

Chancen und Risiken 84

Prognosebericht 96

KONZERNABSCHLUSS 98

WEITERE ANGABEN 195

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. Die bedeutsamsten Leistungsindikatoren für die Steuerung sind die Mieterträge und die Funds from Operations nach Steuern, vor Minderheiten und ohne Zinsen des Shareholder Loan (FFO I), für die auch Planwerte im Rahmen des Prognoseberichts veröffentlicht werden.

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 Netto-betriebsergebnis 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 bedeutsamsten Leistungsindikatoren 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 [Nettoverschuldungsgrad](#)).

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 Jahr 2025 bestand der Vorstand aus dem Vorstandsvorsitzenden Herrn Frank Nickel, dem Finanzvorstand Herrn Tim Brückner und dem Vorstand Transaktionen Herrn Ralf Bongers.

Die Überwachung des Vorstands erfolgt durch den Aufsichtsrat. Dieser bestand im Geschäftsjahr 2025 aus drei Mitgliedern. Den Vorsitz hatte bis zum 15. September 2025 Herr Markus Hofmann inne und ab dem 2. Oktober 2025 Herr Dr. Matthias Prochaska nach gerichtlicher Bestellung am 26. September 2025. Weitere Mitglieder des Aufsichtsrats waren der stellvertretende Vorsitzende Herr Frank Hölzle und Herr Ernö Theuer.

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.



UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2

ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT 27

Grundlagen des Konzerns 28

Wirtschaftsbericht 38

Weitere rechtliche Angaben 60

Chancen und Risiken 84

Prognosebericht 96

KONZERNABSCHLUSS 98

WEITERE ANGABEN 195

Portfolio

Diversifizierter Bestand mit Schwerpunkt auf Büroimmobilien

Am 31. Dezember 2025 umfasste das Bestandsportfolio 43 Gewerbeimmobilien (Vorjahr: 51) mit einer vermietbaren Gebäudefläche von insgesamt 536.790 m² (Vorjahr: 603.450 m²).

Der **Marktwert der Immobilien** betrug am 31. Dezember 2025 insgesamt EUR 688,3 Millionen (Vorjahr: EUR 779,3 Millionen). Von diesem Bestand machten gemessen am Marktwert Büroimmobilien mit etwa 62 % (Vorjahr: 63 %) den größten Anteil aus. Ungefähr 31 % entfallen auf Handelsimmobilien (Vorjahr: 29 %). Etwa 8 % gehen auf sonstige Immobilien (insbesondere Hotel) zurück (Vorjahr: 8 %). Der Marktwert je Quadratmeter beträgt durchschnittlich EUR 1.282 (Vorjahr: EUR 1.291) 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 2025)

Nr.	Mieter	Nutzungsart	Vertragsmieten p. a. ¹ in EUR Millionen	in % von Gesamt
1	IMOTEX	Handel	5,4	10,5
2	GMG/Dt. Telekom	Büro	4,2	8,2
3	Bima Bundesanstalt für Immobilienaufgaben	Büro	3,3	6,5
4	Roomers	Hotel	2,2	4,2
5	Sparkasse Südholstein	Büro	1,9	3,8
6	GALERIA Karstadt Kaufhof	Handel	1,8	3,4
7	comdirect bank AG	Büro	1,4	2,7
8	BWI GmbH	Büro	1,3	2,5
9	CFH Penta Rostock GmbH	Hotel	1,2	2,4
10	toom Baumarkt GmbH	Handel	1,1	2,2
Summe			23,8	46,5
Sonstige			27,5	53,5
Gesamt			51,3	100,0

¹ Nach annualisierter Vertragsmiete exkl. Nebenkosten



UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2

ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT

	27
Grundlagen des Konzerns	28
Wirtschaftsbericht	38
Weitere rechtliche Angaben	60
Chancen und Risiken	84
Prognosebericht	96

KONZERNABSCHLUSS 98

WEITERE ANGABEN 195

PORTFOLIO NACH ASSETKLASSEN

	Anzahl Immobilien	Marktwert ¹ in EUR Millionen	Anteil nach Marktwert in %	Mietfläche in Tsd. m ²	Marktwert pro m ²	Vertragsmiete in EUR Millionen p. a.	Vertragsmiete pro m ²	Mietrendite in %	EPRA-Leerstandsquote ² in %	WALT in Jahren
Büro	28	424,9	61,7	343,8	1.236	31,5	9,84	7,4	20,2	3,5
Einzelhandel	11	210,3	30,6	164,2	1.281	16,3	9,36	7,8	10,6	5,0
Sonstige	4	53,1	7,7	28,8	1.842	3,5	11,94	6,6	10,4	14,1
Gesamt 31.12.2025	43	688,3	100,0	536,8	1.282	51,3	9,80	7,5	16,4	4,7
Gesamt 31.12.2024	51	779,3	100,0	603,5	1.291	56,4	9,63	7,2	15,1	4,6
Veränderung (in %/pp)	-8	-11,7%	0	-11,0%	-0,7%	-9,0%	1,7%	0,2	1,3	0,1

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 klassifizierte Immobilien



UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2

ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT 27

Grundlagen des Konzerns 28
Wirtschaftsbericht 38
Weitere rechtliche Angaben 60
Chancen und Risiken 84
Prognosebericht 96

KONZERNABSCHLUSS 98

WEITERE ANGABEN 195

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 Bilanzstichtag 31. Dezember 2025 durch den unabhängigen Immobiliengutachter Savills. Die Wertveränderung gegenüber dem Vorjahr von EUR 779,3 Millionen auf EUR 688,3 Millionen geht auf abgeschlossene Verkäufe von neun Immobilien mit einem Marktwert zum 31. Dezember 2024 von insgesamt EUR 58,0 Millionen und die Immobilienbewertung zum Jahresende 2025 von EUR – 33,0 Millionen zurück.

Vermietungsleistung

Die Vermietungsleistung im Jahr 2025 lag mit rund 127.820 m² deutlich oberhalb des Vorjahres (rund 68.400 m²). Der deutliche Anstieg ist im Wesentlichen auf den Übergang der Einzelmietverträge im Modegroßhandel Imotex von einem Generalmieter auf die DEMIRE zurückzuführen. 10,0% der Vermietungsleistung 2025 entfallen auf Neuvermietungen und 90,0% auf Anschlussvermietungen. Die annualisierte Vertragsmiete mit EUR 51,3 Millionen (Vorjahr: EUR 56,4 Millionen) ist insbesondere aufgrund der Immobilienverkäufe (EUR 3,6 Millionen) und der gestiegenen Leerstände (EUR 2,3 Millionen) rückläufig, gegenläufig wirkten Mietindexierungen (EUR 0,8 Millionen).

Die EPRA-Leerstandsquote des Bestandsportfolios – ohne als Projektentwicklungen klassifizierte Immobilien – belief sich zum Bilanzstichtag auf 16,4% und liegt damit über dem Vorjahreswert von 15,1%, aber niedriger als im Jahresverlauf. Eine wesentliche Ursache für den gestiegenen Leerstand ist das Auslaufen von Mietverträgen ohne Nachvermietung, insbesondere der Teilauszug eines Mieters in Bonn. Die durchschnittliche Restlaufzeit (WALT) des gesamten Portfolios stieg zum Vorjahr (4,6 Jahre) leicht auf 4,7 Jahre.

Die annualisierten Vertragsmieten des Immobilienportfolios sind im Geschäftsjahr like-for-like im Wesentlichen aufgrund des gestiegenen Leerstands um 2,8% gesunken. Gegenläufig wirkten die Indexierungen von Mietverträgen. Betrachtet man das Mietwachstum differenzierter nach Assetklassen, ergibt sich folgendes Bild:

ENTWICKLUNG ANNUALISIERTE VERTRAGSMIETEN IN 2025

Assetklasse	Like-for-Like-Mietentwicklung
Büro	-5,8%
Handel	0,8%
Sonstige	9,7%
Summe	-2,8%



UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2

ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT 27

Grundlagen des Konzerns 28
Wirtschaftsbericht 38
Weitere rechtliche Angaben 60
Chancen und Risiken 84
Prognosebericht 96

KONZERNABSCHLUSS 98

WEITERE ANGABEN 195

Aktives Portfoliomanagement

Im Geschäftsjahr 2025 wurden neun Immobilien in Freiburg, Hamburg, Querfurt, Goslar (Rosenstraße 15), Bad Kreuznach, Celle (Bergstraße, Parkhaus), Dortmund, Lichtenfels und Trier für insgesamt EUR 46,6 Millionen veräußert. Das entspricht einem kumulierten Abschlag auf den Marktwert zum 31. Dezember 2024 von 20,8 %, spiegelt jedoch den extern validierten Marktwert zum jeweiligen Veräußerungszeitpunkt wider. Die Verkaufsverträge für Flensburg und Bonn (Teilverkauf eines Wohnhauses) mit einem kumulierten Verkaufsvolumen von EUR 17,5 Millionen wurden Ende 2025 unterzeichnet. Der Nutzen-Lasten-Wechsel für das Objekt in Flensburg erfolgte im Januar 2026 und für das Objekt in Bonn im Februar 2026.

VERÄUSSERUNGEN 2025

Ort	Assetklasse	Marktwert (31.12.2024) in EUR	Verkaufspreis in EUR
Hamburg	Einzelhandel	7.950.000	7.950.000
Dortmund	Büro	1.780.000	1.780.000
Bad Kreuznach	Büro	3.000.000	3.000.000
Trier	Einzelhandel	1	1
Celle, Bergstraße (Parkhaus)	Einzelhandel	300.000 ³	2.100.000
Lichtenfels	Büro	1.810.000	185.000
Freiburg	Büro	33.500.000	24.750.000
Goslar, Rosenstraße 15	Büro	4.070.000	3.300.000
Querfurt	Einzelhandel	5.910.000	3.500.000
Flensburg ¹	Büro	21.600.000	16.350.000
Bonn (Teilverkauf Wohnhaus) ²	Büro	1.010.000 ²	1.150.000
Summe		80.930.001	64.065.001

¹ Vertragsabschluss erfolgte im Jahr 2025, Nutzen-Lasten-Wechsel Ende Januar 2026.

² Vertragsabschluss erfolgte im Jahr 2025, Nutzen-Lasten-Wechsel im Februar 2026. Bewertung erfolgte zum 31. Juli 2025.

³ Bewertung erfolgte zum 30. April 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 Unternehmens-tätigkeit und der handelnden Personen durch die Historie der Gesellschaft gewachsen sind. Als nichtfinanzielle 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 2025 beschäftigte der Konzern ohne den Vorstand 29 Mitarbeitende (31. Dezember 2024: 29 Mitarbeitende). In die Zahlen einbezogen sind alle konsolidierten Gesellschaften.

Die DEMIRE begrüßt und fördert die Vielfalt im Unternehmen. Die Altersstruktur der Mitarbeitenden (inklusive Vorstand) fächert sich breit auf. Rund 13 % der Mitarbeitenden sind jünger als 30 Jahre, in der Altersgruppe 30–40 Jahre finden sich rund 22 % der Mitarbeitenden und rund 47 % im Bereich 40–50 Jahre. Über 50, aber unter 60 Jahre sind es rund 6 % der Mitarbeitenden und über 60 Jahre rund 13 %.

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.



UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2

**ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT 27**

Grundlagen des Konzerns 28

Wirtschaftsbericht 38

Weitere rechtliche Angaben 60

Chancen und Risiken 84

Prognosebericht 96

KONZERNABSCHLUSS 98

WEITERE ANGABEN 195

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

Unsere Mitarbeitenden haben die Möglichkeit zur internen und externen Weiterbildung und damit zur Weiterentwicklung ihrer persönlichen und fachlichen Kompetenzen. Damit stellen wir sicher, dass ihre Einsatzmöglichkeiten im Einklang mit den Anforderungen der Unternehmensentwicklung stehen.

Den Beschäftigten stehen zeitgemäß ausgestattete Arbeitsplätze sowie Aufenthaltsflächen zur Verfügung, die den fachlichen Austausch und die Zusammenarbeit in Arbeits- und Projektgruppen unterstützen.

Die Organisationsstruktur ist durch bereichsübergreifende Projektarbeit geprägt. Dies fördert die Kommunikation zwischen den Abteilungen sowie die Zusammenarbeit von Mitarbeitenden mit unterschiedlichen beruflichen Hintergründen.

Zur Förderung der Gesundheit werden Zuschüsse zu Sport- und Wellnessangeboten gewährt. Darüber hinaus bestehen Möglichkeiten zum mobilen Arbeiten sowie zur Tätigkeit in Teilzeit, um unterschiedlichen persönlichen Lebenssituationen Rechnung zu tragen.

Ergänzend stellt die DEMIRE ihren Beschäftigten ein Deutschland-Ticket kostenfrei zur Verfügung.

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 geprüft und besprochen. Dies erhöht für beide Seiten die Planbarkeit und minimiert für die DEMIRE die Ausfallrisiken.

Die Begleitung der Mieter durch das Asset-Management bewährte sich auch im vergangenen Jahr. Durch Dialog mit den Mietern 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.



UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2

**ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT 27**

Grundlagen des Konzerns	28
Wirtschaftsbericht	38
Weitere rechtliche Angaben	60
Chancen und Risiken	84
Prognosebericht	96

KONZERNABSCHLUSS 98

WEITERE ANGABEN 195

VERNETZUNG

Die DEMIRE ist Mitglied in der EPRA European Public Real Estate Association, dem Verband 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.

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

Die Bedeutung von Umwelt-, Sozial- und Governance-Aspekten (ESG) hat in den vergangenen Jahren weiter zugenommen. Vor diesem Hintergrund erstellt die DEMIRE seit mehreren Jahren einen Nachhaltigkeitsbericht nach den Empfehlungen der EPRA. Im Jahr 2025 wurde der EPRA-Nachhaltigkeitsbericht zum vierten Mal veröffentlicht.

Der Bericht wurde erneut von der EPRA mit dem Gold Award für Transparenz ausgezeichnet. Die Gesellschaft sieht darin eine Bestätigung ihrer Berichterstattungspraxis. Ziel ist es, das ESG-Reporting weiterzuentwickeln und die Transparenz hinsichtlich der ökologischen und sozialen Auswirkungen der Geschäftstätigkeit kontinuierlich zu erhöhen.

ESG – ENVIRONMENTAL, SOCIAL & GOVERNANCE

Die Gesellschaft berücksichtigt im Rahmen ihrer Geschäftstätigkeit ökologische, soziale und unternehmensführungsbezogene Aspekte. Hierzu zählen Maßnahmen zur Reduzierung von Energieverbräuchen und Emissionen sowie die Beachtung von Grundsätzen ordnungsgemäßer Unternehmensführung.

Zur strukturellen Verankerung des Themas Nachhaltigkeit wurde eine bereichsübergreifende Arbeitsgruppe eingerichtet. Diese befasst sich mit der Weiterentwicklung der Nachhaltigkeitsstrategie sowie der Umsetzung konkreter Maßnahmen. Als wesentliche Ziele wurden unter anderem die Reduzierung der unternehmenseigenen CO₂-Emissionen (Scope 1 und 2), die systematische Erfassung von Emissionen und Energieverbräuchen im Immobilienbestand sowie Effizienzsteigerungen durch optimierte Gebäudetechnik definiert. Darüber hinaus wird der Ausbau von Ladeinfrastruktur für Elektrofahrzeuge in Abstimmung mit Mietern vorangetrieben. Ein weiterer Schwerpunkt liegt auf der Verbesserung der Datenqualität und -abdeckung des EPRA-Nachhaltigkeitsberichts.

Im Jahr 2019 unterzog sich die Gesellschaft einem externen Audit zur Dokumentation und Anwendung der Grundsätze guter Unternehmensführung nach den Standards des Instituts für Corporate Governance (ICG). Nach erfolgreicher Zertifizierung im Jahr 2020 erfolgte die Aufnahme als Mitglied. Die gemäß den Regularien vorgesehenen Rezertifizierungen und Selbstaudits werden seither fristgerecht durchgeführt und bestätigten bislang die Einhaltung der Standards. Die nächste Rezertifizierung ist für das Jahr 2026 vorgesehen.



UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2

ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT 27

Grundlagen des Konzerns 28

Wirtschaftsbericht 38

Weitere rechtliche Angaben 60

Chancen und Risiken 84

Prognosebericht 96

KONZERNABSCHLUSS 98

WEITERE ANGABEN 195

WIRTSCHAFTSBERICHT

Wirtschaftliches Umfeld

Gesamtwirtschaftliche Situation

Die gesamtwirtschaftliche Lage wurde in Deutschland im Jahr 2025 weiterhin maßgeblich von konjunkturellen und strukturellen Belastungen geprägt, wozu insbesondere eine zunehmende Konkurrenz für die deutsche Exportwirtschaft, hohe Energiekosten und ein geringes Investitionsvolumen beitrugen. Getragen durch private und staatliche Konsumausgaben weist das Statistische Bundesamt (destatis) für das Jahr 2025 einen geringfügigen Anstieg des preis-, saison- und kalenderbereinigten Bruttoinlandsprodukts (BIP) von 0,3 % gegenüber dem Vorjahr aus (Vorjahr: –0,2 %). Im Arbeitsmarkt zeigt sich im Jahr 2025 die Fortsetzung der konjunkturellen Schwächephase. Mit 6,3 % lag die jahresdurchschnittliche Arbeitslosenquote um 0,3 Prozentpunkte oberhalb des Vorjahreswerts.

Die Preisentwicklung stabilisierte sich 2025. Auf Basis des Verbraucherpreisindex ergibt sich im Jahr 2025 eine Steigerung von 2,2 % gegenüber dem Vorjahr (Vorjahr: 2,2 %). Diese Entwicklung ist laut Statistischem Bundesamt vor allem auf deutliche Preisanstiege für Dienstleistungen zurückzuführen.

Die sich stabilisierende Inflationsrate nahm die Europäische Zentralbank (EZB) zum Anlass, den Hauptrefinanzierungszinssatz schrittweise von 3,15 % zu Jahresbeginn auf 2,15 % im Juni 2025 zu senken und dann bis Jahresende 2025 stabil zu halten.

ENTWICKLUNG DER IMMOBILIEN- UND BAUWIRTSCHAFT

Im Jahr 2025 sank der Umsatz auf dem deutschen Immobilieninvestmentmarkt nach einer leichten Belebung im Vorjahr. Laut dem Investmentmarktüberblick des internationalen Maklerhauses Jones Lang Lasalle (JLL) wurden im Berichtszeitraum Immobilien mit einem Transaktionsvolumen von EUR 33,9 Milliarden gehandelt und damit 4 % weniger als im Vorjahr. Die Gründe für das geringere Transaktionsvolumen werden insbesondere in den instabilen geopolitischen und ökonomischen Rahmenbedingungen gesehen.

Der Branchenverband BAUINDUSTRIE ermittelt für das Jahr 2025 einen realen Umsatzanstieg von 1,0 % im Vergleich zum Vorjahr. Für das Jahr 2026 erwartet der Verband einen weiteren Umsatzanstieg von 2,5 %, vor allem bedingt durch steigende Investitionen im Wirtschaftsbau.

Im Folgenden wird die Entwicklung der für die DEMIRE relevantesten Teilmärkte im Jahr 2025 skizziert.

DER BÜROIMMOBILIENMARKT

Der Bürovermietungsmarkt verzeichnet im Jahr 2025 eine nahezu stabile Entwicklung des Umsatzes nach einer leichten Erholung im Vorjahr. 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 0,8 % weniger als im Vorjahr. Der Leerstand an den Topstandorten lag bei 8,1 % und damit 130 Basispunkte über dem Vorjahreswert. Sowohl die steigenden Leerstände als auch die stagnierenden Umsätze im Vermietungsmarkt beruhen laut JLL auf der weiterhin schwierigen konjunkturellen Lage. Im Jahresvergleich legten die Spitzenmieten, wie in den Vorjahren, um 5 % zu, was insbesondere mit der weiterhin hohen Nachfrage der Mieter nach hochwertigen Flächen begründet wird.

Der Umsatz auf dem Büroinvestmentmarkt verringerte sich im Jahr 2025 erneut. Mit Blick auf das deutschlandweite Transaktionsvolumen zeigen die Zahlen des internationalen Maklerhauses CBRE einen Umsatz von EUR 5,5 Milliarden für das Jahr 2025, womit das Vorjahresergebnis um rund 11 % unterschritten wurde. Der Markt wurde von divergierenden Preisvorstellungen zwischen Käufern und Verkäufern sowie hohen Finanzierungs- und Eigenkapitalanforderungen gebremst. Zudem führten die unsichere gesamtwirtschaftliche Lage und die laufende Rekalibrierung der Assetklasse Büro dazu, dass Großabschlüsse und Portfoliotransaktionen weitgehend ausblieben. Die Spitzennettoanfangsrenditen blieben im Durchschnitt der Top-7-Standorte für erstklassige Büroimmobilien stabil bei 4,76 %.



UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2

**ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT 27**

Grundlagen des Konzerns	28
Wirtschaftsbericht	38
Weitere rechtliche Angaben	60
Chancen und Risiken	84
Prognosebericht	96

KONZERNABSCHLUSS 98

WEITERE ANGABEN 195

DER MARKT FÜR EINZELHANDELSIMMOBILIEN

Der Umsatz des deutschen Einzelhandels ist im Jahr 2025 real um 2,7% gestiegen, wie das Statistische Bundesamt vermeldet. Dabei schwächte sich die Umsatzentwicklung im zweiten Halbjahr 2025 deutlich ab. Im Onlinehandel stieg der Umsatz im Berichtsjahr überdurchschnittlich stark um real 10,1% im Vergleich zum Vorjahr und war damit ein Treiber des gesamten Einzelhandelsumsatzes.

Das Transaktionsvolumen für Einzelhandelsimmobilien konnte im Jahr 2025 geringfügig zulegen. CBRE verzeichnet für den deutschen Markt einen Anstieg des Transaktionsvolumens im Vorjahresvergleich um rund 2% auf rund EUR 6,4 Milliarden. Den größten Anteil am Investmentmarkt erzielten Fachmärkte und Fachmarktzentren mit einem Anteil von 49% (Vorjahr: 33%) gefolgt von 1-a-Einzelhandelsimmobilien mit 28% (Vorjahr: 47%) und Shoppingcentern mit 10% (Vorjahr: 15%).

Die Spitzenrenditen blieben im Jahr 2025 insgesamt nahezu stabil. Geringfügige Anstiege der Renditen gab es im letzten Quartal 2025 bei Shoppingcentern auf 7,75% (+25 Basispunkte zum Vorjahr). Sinkende Renditen verzeichneten mit rund 4,4% Handelsimmobilien in den 1A-Lagen der Topstädte (-20 Basispunkte zum Vorjahr), Lebensmittelmärkte mit rund 4,6% (-10 Basispunkte zum Vorjahr) und Fachmarktzentren mit 4,9% (-10 Basispunkte zum Vorjahr).

DER HOTELIMMOBILIENMARKT

Nach Analysen von BNP Paribas Real Estate stieg das Transaktionsvolumen im Hotelimmobilienmarkt im Jahr 2025 im Vorjahresvergleich um rund 29% auf EUR 1,8 Milliarden. Damit lag das Investitionsvolumen nahezu wieder auf dem Niveau des Jahres 2022. Insgesamt kam es 2025 zu einem breitgefächerten Nachfrageimpuls sowohl bei Einzeltransaktionen als auch bei Portfoliotransaktionen. Vor dem Hintergrund weiterhin hoher Übernachtungszahlen sollte das Hotelsegment bei Ausbleiben von geopolitischen Spannungen, welche die Übernachtungszahlen belasten, auch 2026 gefragt sein und laut BNP Paribas Real Estate voraussichtlich an die steigenden Umsätze des Vorjahres anknüpfen.

Auswirkungen auf die DEMIRE

Die gesamtwirtschaftlichen und immobilienpezifischen Rahmenbedingungen waren im Berichtsjahr 2025 erneut herausfordernd. Die DEMIRE profitierte jedoch auch in dieser Phase von ihrer langjährigen Erfahrung und Expertise im Asset-Management von Immobilien in Sekundärmärkten. Trotz des schwierigen Umfelds hat die DEMIRE das Vermietungsvolumen im Vergleich zum Vorjahr gesteigert. Dennoch ist der Leerstand im Portfolio insbesondere aufgrund von Flächenverkleinerungen von Mietern, Insolvenzen von Mietern und einer schwachen Nachfrage auf den Vermietungsmärkten weiter angestiegen. Zugleich mussten im Geschäftsjahr 2025 erneut 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 27

Grundlagen des Konzerns 28

Wirtschaftsbericht 38

Weitere rechtliche Angaben 60

Chancen und Risiken 84

Prognosebericht 96

KONZERNABSCHLUSS 98

WEITERE ANGABEN 195

Gesamteinschätzung des Vorstands

Gesamtaussage zum Geschäftsverlauf und zur Lage des Konzerns

Das Geschäftsjahr 2025 hat die DEMIRE einmal mehr und unter Berücksichtigung der nach wie vor widrigen Umstände im Hinblick auf die Steuerungsgrößen Mieterträge und FFO I erfolgreich abgeschlossen, musste aber insbesondere durch marktbedingte Abwertungen des Immobilienportfolios und die gestiegenen Finanzierungskosten ein negatives Periodenergebnis ausweisen. Mieterträge als wesentliche Steuerungsgrößen haben sich im Rahmen unserer Erwartungen entwickelt und die ursprünglich prognostizierten FFO I wurden sogar übertroffen, nachdem die geplanten Verkäufe nicht vollständig umgesetzt wurden und zusätzlich Kosten eingespart werden konnten. Nach der erfolgreichen Portfoliobereinigung der vergangenen Jahre und unseren Bestrebungen seit Sommer 2022, durch Verkäufe zusätzliche Liquidität zu generieren, wurden im Jahr 2025 die Verkäufe von insgesamt neun Objekten, darunter das Behördenzentrum in Freiburg, abgeschlossen. Durch die Verkäufe sowie aufgrund der Abwertungen im Immobilienbestand in Höhe von EUR 18,6 Millionen verringerte sich der Wert des Portfolios in der Bilanz, ohne zur Veräußerung gehaltene Immobilien, zum Bilanzstichtag auf EUR 591,9 Millionen (Vorjahr: EUR 724,7 Millionen). Die Verkäufe von zwei weiteren Immobilien, die bereits zum Ende des Jahres 2025 unterzeichnet waren und im Jahr 2026 an die Käufer übergeben wurden, 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 103,5 Millionen; Vorjahr: EUR 76,7 Millionen).

PLAN-IST-ABGLEICH

Kennzahl/Zeitpunkt in EUR Mio.	IST 2024	Prognose 20. März 2025	Vergleich zur Prognose 20. März 2025	Prognose 4. Dezember 2025	IST 2025
Mieterträge	65,3	51,0–53,0	Übertroffen	52,0–54,0	53,5
FFO I (nach Steuern, vor Minderheiten und Zinsen auf Gesell- schafterdarlehen)	26,2	3,5–5,5	Übertroffen	9,0–11,0	10,1

In den Ergebnissen des Geschäftsjahres 2025 spiegeln sich trotz des Erreichens (Prognose Mieterträge) bzw. Übertreffens (Prognose FFO I) der wesentlichen Steuerungsgrößen die anhaltenden Herausforderungen eines anspruchsvollen makroökonomischen und immobilienwirtschaftlichen Umfelds wider. Unser bewährter aktiver Managementansatz ermöglichte es uns, auch unter diesen Rahmenbedingungen bestmögliche Ergebnisse zu erzielen. Darüber hinaus bildet die leistungsfähige und skalierbare Plattform eine solide Basis, in die sich zukünftige Akquisitionen effizient und mit geringen Grenzkosten integrieren lassen.

Im Geschäftsjahr 2025 stiegen die Finanzierungskosten der Gesellschaft deutlich an. Dies ist bedingt zum einen durch das gestiegene Zinsniveau für neu abgeschlossene Immobilienfinanzierungen und zum anderen durch die verlängerte Anleihe 2019/2027 sowie das von einem Hauptaktionär gewährte Gesellschafterdarlehen. Der DEMIRE gelang es aufgrund ihres breiten Banknetzwerks, für vier Immobilien Bankdarlehen zu verlängern und eine neue Finanzierung abzuschließen. Insgesamt wurden somit rund EUR 76,6 Millionen refinanziert. Teilweise konnten die bestehenden Finanzierungen zudem aufvalutiert werden.



UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2

**ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT 27**

Grundlagen des Konzerns 28

Wirtschaftsbericht 38

Weitere rechtliche Angaben 60

Chancen und Risiken 84

Prognosebericht 96

KONZERNABSCHLUSS 98

WEITERE ANGABEN 195

Die DEMIRE hat als Teil einer umfassenden Transaktion ihre Anleihe 2019/2024 mit einem ausstehenden Gesamtnennbetrag von EUR 499 Millionen bis Ende 2027 zu angepassten Konditionen verlängert (Anleihe 2019/2027). Nach Durchführung der Transaktion, die insbesondere eine Teilrückzahlung zu par und ein Teilrückkauf unter pari im Rahmen eines Tenderangebots umfasste sowie die Gewährung eines Gesellschafterdarlehens eines Hauptaktionärs, reduzierte sich der verlängerte Anleihebetrag auf EUR 252,3 Millionen.

Die umfassenden Anpassungen der Anleihebedingungen sehen unter anderem eine Verlängerung der Laufzeit bis zum 31. Dezember 2027, eine 5,00-%-Barverzinsung und einen aktualisierten Katalog von Kreditverpflichtungen, insbesondere die Besicherung der Anleihe mit den wesentlichen Vermögenswerten der DEMIRE, vor. Für diese Besicherung wurde ein Großteil der Immobiliengesellschaften der DEMIRE in eine LuxCo-Struktur überführt. Bis zur Rückzahlung der Anleihe wird die DEMIRE auf Dividendenzahlungen oder andere Ausschüttungen an die Aktionäre verzichten. Des Weiteren ist die Zahlung einer zusätzlichen Gebühr in Höhe von 3 % auf den ausstehenden Nominalbetrag durch die Gesellschaft an die Anleihegläubiger für den Fall vorgesehen, dass die Gesellschaft den ausstehenden Kapitalbetrag der Anleihe bis zum Ende des Jahres 2025 nicht um EUR 50 Millionen des Nominalbetrags reduziert. Die DEMIRE hat sich aufgrund der schwachen Lage des gewerblichen Immobilienmarktes im zweiten Halbjahr 2025 gegen weitere Verkäufe von Immobilien zur Schaffung von zusätzlicher Liquidität entschieden und die Anleihe daher nicht, wie ursprünglich geplant, um EUR 50 Millionen zum Jahresende 2025 zurückgeführt. Die zusätzliche Gebühr von 3 % auf den ausstehenden Nominalbetrag beläuft sich dadurch auf rund EUR 7,4 Millionen.

Im Juli 2025 nahm die DEMIRE eine Teilrückzahlung über EUR 5,4 Millionen vor, sodass die Anleihe zum 31. Dezember 2025 einen Gesamtnennbetrag von EUR 247,1 Millionen aufwies.

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

Das Immobilienportfolio wurde im abgelaufenen Geschäftsjahr aktiv gestaltet, auch wenn die Entwicklung des Transaktionsmarktes für Immobilien angesichts eines unsicheren makroökonomischen Umfelds für eine im Jahr 2025 weiterhin schwache Nachfrage nach Immobilieninvestitionen sorgte. Neun Objekte konnten für in Summe EUR 46,6 Millionen veräußert und an Käufer im Geschäftsjahr 2025 übertragen werden. Für weitere zwei Objekte mit einem Verkaufspreis von EUR 17,5 Millionen fand der Nutzen-Lasten-Wechsel im ersten Quartal 2026 statt. Trotz überwiegend indexierter Mietverhältnisse sank die annualisierte Vertragsmiete like-for-like, also ohne Berücksichtigung von An- und Verkäufen, um –2,8 % (Vorjahr: –3,2 %), wesentlich bedingt durch den Teilauszug eines Mieters in Bonn. Die EPRA-Leerstandsquote, die als Projektentwicklung klassifizierte Objekte ausnimmt, stieg demnach im Bilanzstichtagsvergleich um 130 Basispunkte auf 16,4 %. Der WALT (Weighted Average Lease Term – gewichtete durchschnittliche Restlaufzeit der Mietverträge, gewichtet nach Jahresmiete) stieg gegenüber dem Jahresende 2024 leicht auf 4,7 Jahre.

Zusammenfassend lässt sich sagen, dass sich die DEMIRE im Geschäftsjahr 2025 operativ erfolgreich im Hinblick auf die Steuerungskennzahlen und angesichts des herausfordernden wirtschaftlichen Umfelds solide entwickelt hat, wenngleich die Abwertung des Immobilienportfolios sowie die gestiegenen Finanzierungskosten zu einem negativen Jahresergebnis führen. Im weiteren Geschäftsjahr 2026 liegt der Fokus der Gesellschaft auf der Prüfung möglicher Refinanzierungsoptionen der Anleihe und der Wahrnehmung von Verkaufsoptionen sowie der weiteren Stärkung der operativen Performance.



UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2

ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT 27

Grundlagen des Konzerns 28

Wirtschaftsbericht 38

Weitere rechtliche Angaben 60

Chancen und Risiken 84

Prognosebericht 96

KONZERNABSCHLUSS 98

WEITERE ANGABEN 195

Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage

Ertragslage

Die Mieterträge (EUR 53,5 Millionen; Vorjahr: EUR 65,3 Millionen) und das Ergebnis aus der Vermietung (EUR 36,8 Millionen; Vorjahr: EUR 44,5 Millionen) haben sich 2025 gegenüber dem Vorjahr primär aufgrund der Verkäufe in den Jahren 2024 und 2025 erwartungsgemäß deutlich reduziert. Das Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien liegt bei EUR –0,1 Millionen (Vorjahr: EUR –7,3 Millionen). Im Wesentlichen aufgrund der Marktlage ist das Ergebnis aus der Fair-Value-Anpassung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien (EUR –18,6 Millionen; Vorjahr: EUR –48,9 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 –40,3 Millionen; Vorjahr: EUR –9,8 Millionen). Des Weiteren sinken die Wertminderungen von Finanz- und sonstigen Forderungen deutlich (EUR –2,9 Millionen; Vorjahr: EUR –48,8 Millionen). Im Vorjahr waren diese im Wesentlichen durch die insolventen Limes-Gesellschaften geprägt. Somit kommt es zu einem verbesserten, wenngleich nach wie vor negativen Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EUR –34,9 Millionen; Vorjahr: EUR –93,0 Millionen). Das Finanzergebnis (EUR –51,8 Millionen; Vorjahr: EUR 10,4 Millionen) fällt in Summe negativ aus und verzeichnet höhere Finanzaufwendungen als im Vorjahr aufgrund des Gesellschafterdarlehens und der verlängerten Unternehmensanleihe 2019/2027.



UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2

ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT

27
28
38
60
84
96

KONZERNABSCHLUSS 98

WEITERE ANGABEN 195

KONZERNGEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

(ausgewählte Angaben in TEUR)	2025	2024	Veränderung	in %
Mieterträge	53.514	65.285	-11.771	-18,0
Erträge aus Nebenkostenumlagen	12.576	16.932	-4.356	-25,7
Betriebliche Aufwendungen zur Erzielung von Mieterträgen	-27.987	-36.044	8.057	-22,4
Wertminderungen von Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	-1.318	-1.699	381	-22,4
Ergebnis aus der Vermietung von Immobilien	36.785	44.474	-7.689	-17,3
Erträge aus der Veräußerung von Immobilien und Immobiliengesellschaften	50.461	109.714	-59.253	-54,0
Aufwendungen aus der Veräußerung von Immobilien und Immobiliengesellschaften	-50.577	-117.003	66.426	-56,8
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien und Immobiliengesellschaften	-116	-7.289	7.173	-98,4
Ergebnis aus der Fair-Value-Anpassung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-18.551	-48.923	30.372	-62,1
Ergebnis aus der Fair-Value-Anpassung der zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerte	-40.262	-9.753	-30.509	>-100
Wertminderungen von Forderungen	-2.902	-48.817	45.915	-94,1
Sonstige betriebliche Erträge	1.678	1.022	656	64,2
Allgemeine Verwaltungsaufwendungen	-10.017	-13.836	3.819	-27,6
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-1.523	-9.894	8.371	-84,6
Ergebnis vor Zinsen und Steuern	-34.908	-93.016	58.108	-62,5
Finanzergebnis	-51.758	10.396	-62.154	>-100
Ergebnis vor Steuern	-86.666	-82.620	-4.046	4,9
Laufende Ertragsteuern	-4.519	-1.750	-2.769	>-100
Latente Steuern	845	-3.109	3.954	>100
Periodenergebnis	-90.340	-87.479	-2.861	3,3
davon entfallen auf Anteilseigner des Mutterunternehmens	-88.499	-86.483	-2.016	2,3
Unverwässertes Ergebnis je Aktie (in EUR)	-0,84	-0,82	-0,02	2,3
Gewichtete Anzahl der ausgegebenen Aktien (in Tsd.)	105.513	105.513	0	-0,0
Verwässertes Ergebnis je Aktie (in EUR)	-0,84	-0,82	-0,02	2,3
Gewichtete verwässerte Anzahl der ausgegebenen Aktien (in Tsd.)	105.513	105.513	0	0,0



UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2

ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT 27

Grundlagen des Konzerns	28
Wirtschaftsbericht	38
Weitere rechtliche Angaben	60
Chancen und Risiken	84
Prognosebericht	96

KONZERNABSCHLUSS 98

WEITERE ANGABEN 195

ENTWICKLUNG DER WESENTLICHEN POSITIONEN
DER GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Im Geschäftsjahr 2025 erzielte der DEMIRE-Konzern **Mieterträge** von insgesamt EUR 53,5 Millionen (Vorjahr: EUR 65,3 Millionen). Der Rückgang geht erwartungsgemäß auf die Verkäufe der letzten Jahre zurück. Dem stehen gegenläufige Effekte aus Mietindexierungen und Neuvermietungen gegenüber. Die Mieterträge liegen oberhalb der im März 2025 veröffentlichten Prognosespanne von EUR 51,0 bis 53 Millionen, aber innerhalb der im August 2025 veröffentlichten und im Dezember 2025 bestätigten Prognose von EUR 52,0 bis 54,0 Millionen.

Die **Erträge aus Nebenkostenumlagen** in Höhe von EUR 12,6 Millionen (Vorjahr: EUR 16,9 Millionen) umfassen die Betriebskostenvorauszahlungen der Mieter. Die betrieblichen **Aufwendungen zur Erzielung von Mieterträgen** beinhalten Mietnebenkosten, Instandhaltungsaufwendungen sowie Rechts- und Beratungskosten und Personalkosten im Zusammenhang mit dem Asset-Management. Sie betragen im Berichtsjahr EUR 28,0 Millionen (Vorjahr: EUR 36,0 Millionen). Insgesamt ist das **Ergebnis aus der Vermietung von Immobilien** im Geschäftsjahr 2025 um 17,3% auf EUR 36,8 Millionen (Vorjahr: EUR 44,5 Millionen) zurückgegangen, was insbesondere auf die Immobilienverkäufe zurückzuführen ist.

Das **Ergebnis aus der Veräußerung** von Immobilien erreichte im Geschäftsjahr 2025 EUR –0,1 Millionen (Vorjahr: EUR –7,3 Millionen) resultierend aus abgeschlossenen Verkäufen von neun Objekten in Freiburg, Hamburg, Querfurt, Goslar (Rosenstraße 15), Bad Kreuznach, Celle (Bergstraße, Parkhaus), Dortmund, Lichtenfels und Trier. Marktbedingt wurden die Objekte mit einem Abschlag von im Mittel 20,8% zum Marktwert des 31. Dezember 2024 veräußert.

Das **Ergebnis aus der Fair-Value-Anpassung** der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien (Bewertungsergebnis) belief sich auf EUR –18,6 Millionen (Vorjahr: EUR –48,9 Millionen). Während ein überwiegender Teil der Immobilien eine weitere negative Fair-Value-Anpassung 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 –40,3 Millionen (Vorjahr: EUR –9,8 Millionen).

Die **Wertminderungen** von Finanz- und sonstigen Forderungen betragen in der Berichtsperiode EUR 2,9 Millionen (Vorjahr: EUR 48,8 Millionen) und beziehen sich primär auf eine Abschreibung im Zusammenhang mit einem Darlehen an den Joint-Venture-Partner des Objekts Cielo. Im Vorjahr prägten insbesondere Abwertungen im Zusammenhang mit Gesellschafterdarlehen des Limes-Portfolios die Wertminderungen. Zum Jahresende sind alle Forderungen im Zusammenhang mit dem Limes-Portfolio vollständig wertberichtigt.

Die **sonstigen betrieblichen Erträge** stiegen gegenüber dem Vorjahr (EUR 1,0 Millionen) auf EUR 1,7 Millionen.

Die **allgemeinen Verwaltungsaufwendungen** sanken im Jahr 2025 auf EUR 10,0 Millionen (Vorjahr: EUR 13,8 Millionen). Neben Kostensenkungen im Berichtsjahr trugen im Vorjahr insbesondere höhere Rechts- und Beratungskosten, die im Zusammenhang mit der Verlängerung der Anleihe 2019/2027 einmalig angefallen waren, zu höheren Kosten bei.

Die **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** sanken auf EUR 1,5 Millionen (Vorjahr: EUR 9,9 Millionen). Im Vorjahr waren für die Stichtagsbewertung von Optionen im Zusammenhang mit der at-equity bewerteten Objektgesellschaft Cielo Aufwendungen in Höhe von EUR 4,0 Millionen angefallen. Zudem sind im Vorjahr 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 –34,9 Millionen, nach EUR –93,0 Millionen im Vorjahr.



UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2

**ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT 27**

Grundlagen des Konzerns 28
Wirtschaftsbericht 38
Weitere rechtliche Angaben 60
Chancen und Risiken 84
Prognosebericht 96

KONZERNABSCHLUSS 98

WEITERE ANGABEN 195

Das **Finanzergebnis** sinkt im Jahr 2025 deutlich auf EUR –51,8 Millionen (Vorjahr: EUR 10,4 Millionen). Die Finanzerträge verringerten sich von EUR 44,8 Millionen im Vorjahr auf EUR 6,8 Millionen im Berichtsjahr. Im Vorjahr waren noch Erträge aus dem Anleiherückkauf unter pari im Rahmen der Verlängerung der Unternehmensanleihe angefallen. Die Verlustübernahme von Minderheitsgesellschaftern sank auf EUR –2,5 Millionen (Vorjahr: EUR –1,7 Millionen), primär bedingt durch die im Vorjahresvergleich höhere Abwertung des Immobilienportfolios der Beteiligungsgesellschaften der Fair Value REIT-AG. Die Finanzaufwendungen stiegen auf EUR 56,0 Millionen (Vorjahr: EUR 32,8 Millionen) durch höhere Zinsaufwendungen, insbesondere für die verlängerte Anleihe 2019/2027 und das Gesellschafterdarlehen.

Der latente Steueraufwand lag bei EUR 0,8 Millionen (Vorjahr: EUR –3,1 Millionen). Die im Jahr 2025 stufenweise beschlossenen Änderungen der Körperschaftsteuersätze für 2027–2031 von 15 % auf 10 % führten zu einmaligen Effekten aus der Neubewertung der latenten Steueransprüche und -schulden.

Das Konzernergebnis belief sich im Geschäftsjahr 2025 auf EUR –90,3 Millionen, nach EUR –87,5 Millionen im Vorjahr.

FUNDS FROM OPERATIONS (FFO)

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

FFO-BERECHNUNG

in TEUR	2025	2024	Veränderung	in %
Ergebnis vor Steuern	- 86.666	- 82.619	- 4.047	4,9
Ergebnisanteile von Minderheitsgesellschaftern	2.490	1.713	777	45,4
Ergebnis vor Steuern (EBT)	- 84.176	- 80.906	- 3.270	4,0
± Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	116	7.289	- 7.173	- 98,4
± Ergebnis aus der Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien und der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	58.813	58.676	137	0,2
± Sonstige Bereinigungen ¹	18.530	40.894	- 22.365	- 54,7
FFO I vor Steuern und Minderheiten	- 6.717	25.953	- 32.671	> - 100
± Laufende Ertragsteuern	- 1.625	- 2.574	949	- 36,9
FFO I nach Steuern und vor Minderheiten	- 8.342	23.380	- 31.722	> - 100
davon Anteilseigner des Mutterunternehmens	- 10.223	20.502	- 30.726	> - 100
Allgemeine Verwaltungsaufwendungen	1.881	2.877	- 996	- 34,6
± Zinsaufwand aus Gesellschafterdarlehen (inkl. Effekt auf laufende Ertragsteuern)	18.430	2.851	15.579	> 100
FFO I nach Steuern, vor Minderheiten und Zinsen auf Gesellschafterdarlehen²	10.088	26.231	- 16.143	- 61,5
davon Anteilseigner des Mutterunternehmens	8.207	23.354	- 15.147	- 64,9
davon nicht beherrschende Anteilseigner	1.881	2.877	- 996	- 34,6



UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2

ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT 27

Grundlagen des Konzerns 28
Wirtschaftsbericht 38
Weitere rechtliche Angaben 60
Chancen und Risiken 84
Prognosebericht 96

KONZERNABSCHLUSS 98

WEITERE ANGABEN 195

FFO-BERECHNUNG

in TEUR	2025	2024	Veränderung	in %
FFO I nach Steuern und vor Minderheiten	- 8.342	23.380	- 31.722	> - 100
± Ergebnis aus der Veräußerung von Immobiliengesellschaften/Immobilien (nach Steuern)	- 61	- 7.289	7.228	- 99,2
FFO II nach Steuern und vor Minderheiten	- 8.403	16.091	- 24.493	> - 100
davon Anteilseigner des Mutterunternehmens	- 10.376	12.904	- 23.281	> - 100
davon nicht beherrschende Anteilseigner	1.974	3.187	- 1.213	- 38,1
± Zinsaufwand aus Gesellschafterdarlehen (inkl. Effekt auf laufende Ertragsteuern)	18.430	2.851	15.579	> 100
FFO II nach Steuern, vor Minderheiten und Zinsen auf Gesellschafterdarlehen²	10.028	18.942	- 8.914	- 47,1
davon Anteilseigner des Mutterunternehmens	8.054	15.756	- 7.702	- 48,9
davon nicht beherrschende Anteilseigner	1.974	3.187	- 1.213	- 38,1
FFO I nach Steuern und Minderheiten	- 10.223	20.502	- 30.726	> - 100
Unverwässertes Ergebnis je Aktie (in EUR)	- 0,10	0,19	- 0,29	> - 100
Gewichtete Anzahl der ausgegebenen Aktien (in Tsd.)	105.513	105.513	0	0,0
Verwässertes Ergebnis je Aktie (in EUR)	- 0,10	0,19	- 0,29	> - 100
Gewichtete verwässerte Anzahl der ausgegebenen Aktien (in Tsd.)	105.513	105.513	0	0,0
FFO II nach Steuern und Minderheiten	- 10.376	12.904	- 23.281	> - 100
Unverwässertes Ergebnis je Aktie (in EUR)	- 0,10	0,12	- 0,22	> - 100
Gewichtete Anzahl der ausgegebenen Aktien (in Tsd.)	105.513	105.513	0	0,0
Verwässertes Ergebnis je Aktie (in EUR)	- 0,10	0,12	- 0,22	> - 100
Gewichtete verwässerte Anzahl der ausgegebenen Aktien (in Tsd.)	105.513	105.513	0	0,0

¹ Sonstige Bereinigungen beinhalten:

- Einmalige Refinanzierungskosten (EUR 14,7 Millionen, Vorjahr: EUR 29,9 Millionen)
- Rechts- und Beratungskosten (EUR 0,7 Millionen, Vorjahr: EUR 1,0 Millionen)
- Einmalige Verwaltungskosten (EUR 0,2 Millionen, Vorjahr: EUR 0,1 Millionen)
- Periodenfremde Aufwendungen (EUR 3,2 Millionen, Vorjahr: EUR 4,2 Millionen)
- Aufwand aus Wertminderungen auf Darlehensforderungen und sonstige außerordentliche Abschreibungen (EUR - 0,8 Millionen, Vorjahr: EUR 61,5 Millionen)
- Zahlungsunwirksame Aufwendungen aus Finanzinstrumenten (EUR 0,6 Millionen, Vorjahr: EUR 4,0 Millionen)

² Bei der Ermittlung von FFO I nach Steuern, jedoch vor Zinsen auf Gesellschafterdarlehen, wurde die Annahme getroffen, dass das Gesellschafterdarlehen wie Eigenkapital zu behandeln ist. Entsprechend wurden die Zinsaufwendungen hierbei nicht berücksichtigt. Für die Ermittlung einer möglichen Steuerbelastung aufgrund der Kürzung des Zinsaufwandes wurde eine vereinfachte Berechnung aufgestellt, um diese Steuerbelastung approximativ zu ermitteln. Auf eine komplexe konzernweite Ermittlung wurde aus Kosten- und Vereinfachungsgründen verzichtet.



UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2

**ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT 27**

Grundlagen des Konzerns	28
Wirtschaftsbericht	38
Weitere rechtliche Angaben	60
Chancen und Risiken	84
Prognosebericht	96

KONZERNABSCHLUSS 98

WEITERE ANGABEN 195

Die FFO I (nach Steuern, vor Minderheiten und Zinsen auf Gesellschafterdarlehen) verringerten sich im Geschäftsjahr 2025 primär aufgrund geringerer Mieterträge nach Verkäufen von Immobilien auf EUR 10,1 Millionen (Vorjahr: EUR 26,2 Millionen).

Unter Berücksichtigung des Ergebnisses aus dem Verkauf von Immobilien lagen die Funds from Operations (FFO II) nach Steuern und vor Minderheiten bei EUR –8,4 Millionen (Vorjahr: EUR 16,1 Millionen), nach Steuern und nach Minderheiten bei EUR –10,4 Millionen (Vorjahr: EUR 12,9 Millionen).

Die sonstigen Bereinigungen der FFO beliefen sich im Berichtszeitraum auf EUR 18,5 Millionen, nach EUR 40,9 Millionen im Vorjahr. Im Wesentlichen gehen die Bereinigungen im Berichtsjahr auf einmalige Refinanzierungskosten (EUR 14,7 Millionen; Vorjahr: EUR 29,9 Millionen) und periodenfremde Aufwendungen von EUR 3,2 Millionen (Vorjahr: EUR 4,2 Millionen) zurück.



UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2

ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT 27

Grundlagen des Konzerns 28

Wirtschaftsbericht 38

Weitere rechtliche Angaben 60

Chancen und Risiken 84

Prognosebericht 96

KONZERNABSCHLUSS 98

WEITERE ANGABEN 195

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 2025 entwickelten sich die wesentlichen Segmentdaten wie folgt:

AUSGEWÄHLTE ANGABEN AUS DER KONZERNGEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

in TEUR	Bestandsportfolio		Fair Value REIT		Zentralbereich/Sonstiges		Konzern	
	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024
Außenumsätze	88.781	163.670	27.770	28.262	0	0	116.551	191.931
Umsatzerlöse gesamt	88.781	163.670	27.770	28.262	0	0	116.551	191.931
Ergebnis aus der Fair-Value-Anpassung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-48.102	-47.991	-10.710	-10.685	0	0	-58.813	-58.676
Sonstige Erträge	735	617	697	159	246	246	1.678	1.022
Segmenterlöse	41.413	116.295	17.756	17.737	246	246	59.416	134.277
Aufwendungen aus der Veräußerung von Immobilien	-46.545	-113.181	-3.605	-3.799	-428	-23	-50.577	-117.003
Sonstige Aufwendungen	-20.672	-745	-10.761	-10.570	-12.313	-98.975	-43.747	-110.290
Segmentaufwendungen	-67.217	-113.926	-14.366	-14.369	-12.741	-98.998	-94.324	-227.293
EBIT	-25.804	2.369	3.391	3.368	-12.494	-98.752	-34.908	-93.016
Finanzerträge	141	526	231	400	6.437	43.876	6.809	44.803
Finanzaufwendungen	-5.933	-13.208	-1.437	-1.247	-48.631	-18.301	-56.001	-32.757
Ergebnis aus at-equity bewerteten Unternehmen	-76	63	0	0	0	0	-76	63
Ergebnisanteile von Minderheitsgesellschaftern	0	0	-2.490	-1.713	0	0	-2.490	-1.713
Ertragsteuern	-3.203	-723	2.676	1.453	-3.147	-5.590	-3.674	-4.860
Periodenergebnis	-34.876	-10.973	2.371	2.261	-57.836	-78.767	-90.340	-87.479
Wesentliche zahlungsunwirksame Positionen	50.814	56.038	8.142	9.238	3.580	5.664	62.536	70.941
Wertminderungen im Periodenergebnis	1.316	1.057	2	643	2.902	48.817	4.220	50.517



UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2

**ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT 27**

Grundlagen des Konzerns 28

Wirtschaftsbericht 38

Weitere rechtliche Angaben 60

Chancen und Risiken 84

Prognosebericht 96

KONZERNABSCHLUSS 98

WEITERE ANGABEN 195

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

Das Segment „Bestandsportfolio“ erzielte im Jahr 2025 Umsätze von EUR 88,8 Millionen, nach EUR 163,7 Millionen im Vorjahr. Das Periodenergebnis 2025 belief sich auf EUR – 34,9 Millionen, nach EUR – 11,0 Millionen im Vorjahr.

Das Segment „Fair Value REIT“ erzielte im Jahr 2025 Umsätze von EUR 27,8 Millionen, nach EUR 28,3 Millionen im Vorjahr. Das Periodenergebnis 2025 belief sich auf EUR 2,4 Millionen, nach EUR 2,3 Millionen im Vorjahr.

Die Aktivitäten der Konzernholding in der Spalte „Zentralbereich/Sonstiges“ erzielten im Jahr 2025 Umsätze von EUR 0 Millionen, nach EUR 0 Millionen im Vorjahr. Das Periodenergebnis 2025 belief sich auf EUR – 57,8 Millionen, nach EUR – 78,8 Millionen im Vorjahr.

Im Konzern wurden im Jahr 2025 Umsätze von EUR 116,6 Millionen erzielt, nach EUR 191,9 Millionen im Vorjahr. Das Periodenergebnis des Konzerns belief sich im Jahr 2025 auf EUR – 90,3 Millionen, nach EUR – 87,5 Millionen im Vorjahr.

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

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	31.12.2025	31.12.2024	Veränderung	in %
Nettovermögenswert (NAV)	129.148	218.105	- 88.957	- 40,8
Latente Steuern	38.957	39.999	- 1.041	- 2,6
Betriebliche Aufwendungen zur Erzielung von Mieterträgen	0	0	0	0,0
NAV (unverwässert)	168.105	258.103	- 89.998	- 34,9
Anzahl der ausgegebenen Aktien (unverwässert) (in Tsd.)	105.513	105.513	- 0	- 0,0
NAV je Aktie (unverwässert) (in EUR)	1,59	2,45	- 0,85	- 34,9
Effekt aus der Ausübung von Wandelschuldverschreibungen und weiteren Eigenkapitalinstrumenten	0	0	0	0,0
NAV (verwässert)	168.105	258.103	- 89.998	- 34,9
Anzahl der ausgegebenen Aktien (verwässert) (in Tsd.)	105.513	105.513	- 0	- 0,0
NAV je Aktie (verwässert) (in EUR)	1,59	2,45	- 0,85	- 34,9

Im Jahr 2025 verringerte sich der verwässerte NAV um 34,9 % auf EUR 168,1 Millionen, nach EUR 258,1 Millionen Ende 2024, maßgeblich aufgrund der Abwertung des Immobilienportfolios und von Verkäufen unterhalb des Ende 2024 ermittelten Marktwerts. Bezogen auf die Anzahl der ausgegebenen Aktien von EUR 105,5 Millionen ergibt sich ein verwässertes NAV je Aktie von EUR 1,59 nach EUR 2,45 Ende 2024.



UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2

**ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT 27**

Grundlagen des Konzerns 28

Wirtschaftsbericht 38

Weitere rechtliche Angaben 60

Chancen und Risiken 84

Prognosebericht 96

KONZERNABSCHLUSS 98

WEITERE ANGABEN 195

Bilanzsumme sinkt um 10,7%

Die Bilanzsumme des DEMIRE-Konzerns belief sich zum 31. Dezember 2025 auf EUR 849,2 Millionen (Vorjahr: EUR 951,2 Millionen) und ist im Jahresvergleich um 10,7% gesunken.

Für die Bestandsimmobilien (als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien) wurden zum Bilanzstichtag durch den externen Immobiliengutachter Savills Marktwerte von insgesamt EUR 688,3 Millionen (Vorjahr: EUR 779,3 Millionen) ermittelt. Die Differenz zum bilanziellen Immobilienwert ergibt sich durch buchhalterische Abgrenzungen und Aktivierungen.

AUSGEWÄHLTE ANGABEN AUS DER KONZERNBILANZ

KONZERNBILANZ – AKTIVA

in TEUR	31.12.2025	31.12.2024	Veränderung	in %
Vermögenswerte				
Summe langfristige Vermögenswerte	676.052	793.115	- 117.063	- 14,8
Summe kurzfristige Vermögenswerte	69.598	81.395	- 11.797	- 14,5
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	103.540	76.680	26.860	35,0
Summe Vermögenswerte	849.190	951.190	- 102.000	- 10,7

Zum 31. Dezember 2025 verringerten sich die langfristigen Vermögenswerte um EUR 117,1 Millionen auf EUR 676,1 Millionen (Vorjahr: EUR 793,1 Millionen). Größten Anteil am Rückgang hatten die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien mit einem Minus von EUR 132,8 Millionen, was im Wesentlichen auf das negative Bewertungsergebnis (EUR – 18,6 Millionen), die Umgliederung von Immobilien als zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte (EUR – 60,1 Millionen) sowie Verkäufe von Immobilien (EUR – 21,5 Millionen) zurückzuführen ist. Aktivierte, wertsteigernde Ausbaumaßnahmen und Mietanreize (EUR 7,6 Millionen) wirkten gegenläufig.

Die Ausleihungen an at-equity bilanzierte Unternehmen wurden mit EUR 22,3 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 stiegen auf EUR 61,5 Millionen (Vorjahr: EUR 37,7 Millionen), insbesondere aufgrund der Zuschreibung eines an einen Joint-Venture-Partner ausgereichten Darlehens.

Zum 31. Dezember 2025 sanken die kurzfristigen Vermögenswerte des DEMIRE-Konzerns um EUR 11,8 Millionen auf EUR 69,6 Millionen (Vorjahr: EUR 81,4 Millionen). Der Rückgang resultiert im Wesentlichen aus der Abnahme der kurzfristigen finanziellen Vermögenswerte um EUR 18,4 Millionen auf EUR 1,0 Millionen bedingt durch Abschreibungen von Darlehen an die insolventen Limes-Gesellschaften. Gegenläufig wirkte insbesondere der Anstieg der Zahlungsmittel um EUR 9,4 Millionen auf EUR 54,2 Millionen.

Zum 31. Dezember 2025 wurden insgesamt sieben Immobilien (EUR 103,5 Millionen) als Vermögenswerte zum Verkauf gehalten (Vorjahr: EUR 76,7 Millionen).



UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2

ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT

27
28
38
60
84
96

KONZERNABSCHLUSS

WEITERE ANGABEN

27
28
38
60
84
96
98
195

KONZERNBILANZ – PASSIVA

in TEUR	31.12.2025	31.12.2024	Veränderung	in %
Eigenkapital und Schulden				
Betriebliche Aufwendungen zur Erzielung von Mieterträgen				
Den Anteilseignern des Mutterunternehmens zurechenbares Eigenkapital	129.148	218.105	- 88.957	- 40,8
Anteile der nicht beherrschenden Anteilseigner	21.662	23.818	- 2.156	- 9,1
Summe Eigenkapital	150.810	241.923	- 91.113	- 37,7
Schulden				
Summe langfristige Schulden	573.380	535.699	37.681	7,0
Summe kurzfristige Schulden	125.000	173.568	- 48.568	- 28,0
Summe Schulden	698.380	709.267	- 10.887	- 1,5
Summe Eigenkapital und Schulden	849.190	951.190	- 102.000	- 10,7

Das Konzerneigenkapital sank im Geschäftsjahr 2025 auf EUR 150,8 Millionen (Vorjahr: EUR 241,9 Millionen). Der Rückgang ist auf das negative Periodenergebnis von EUR 90,3 Millionen zurückzuführen. Die Eigenkapitalquote betrug aufgrund des gesunkenen Eigenkapitals 17,8%, nach 25,4% zum Jahresende 2024. Darüber hinaus wurden im Konzernfremdkapital ausgewiesene nicht beherrschende Minderheitenanteile in Höhe von EUR 68,5 Millionen (Vorjahr: EUR 71,0 Millionen) aufgrund der Rechtsform als Personengesellschaft gemäß IFRS unter den langfristigen Schulden und nicht im Eigenkapital ausgewiesen. Das entsprechend angepasste Konzern-eigenkapital summierte sich demzufolge auf EUR 219,3 Millionen bzw. auf 25,8% der Konzernbilanzsumme (Vorjahr: EUR 312,9 Millionen bzw. 32,9%).

Die langfristigen Schulden beliefen sich Ende 2025 auf EUR 573,4 Millionen (Vorjahr: EUR 535,7 Millionen) und die kurzfristigen Schulden auf EUR 125,0 Millionen (Vorjahr: EUR 173,6 Millionen). Die Summe der Schulden sank im DEMIRE-Konzern

zum 31. Dezember 2025 auf EUR 698,4 Millionen (Vorjahr: EUR 709,3 Millionen) im Wesentlichen bedingt durch den Rückgang von langfristigen und kurzfristigen Verbindlichkeiten.

In den kurz- und langfristigen Finanzschulden in Höhe von insgesamt EUR 502,6 Millionen (Vorjahr: EUR 486,0 Millionen) ist die im Jahr 2019 emittierte und im vierten Quartal 2024 verlängerte Anleihe 2019/2027 zum Bilanzstichtag mit einem Buchwert von EUR 238,5 Millionen ausgewiesen (Vorjahr: EUR 225,0 Millionen). Der Buchwert der Finanzschulden weicht aufgrund von Transaktionskosten und Bewertungseffekten vom zuvor genannten Nominalwert ab. Des Weiteren bestehen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten über EUR 139,6 Millionen (Vorjahr: EUR 162,7 Millionen) und ein Gesellschafterdarlehen in Höhe von EUR 124,5 Millionen (Vorjahr: EUR 97,3 Millionen). Der Anteil der unbesicherten Immobilien zum 31. Dezember 2025 beträgt 49,8% (Vorjahr: 54,2%). Zum Bilanzstichtag bestand eine variable Zinsvereinbarung über EUR 25,6 Millionen. Der durchschnittliche nominale Zinssatz der Finanzverbindlichkeiten erhöhte sich im Wesentlichen aufgrund der Verlängerung und des Neuabschlusses von Bankdarlehen zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2025 um 48 Basispunkte auf 4,83% per annum (ohne Zinsen des Shareholder Loan, vgl. [Kapitel Gesamteinschätzung des Vorstands](#)), nach 4,35% per annum Ende 2024. Die durchschnittliche Restlaufzeit der Verbindlichkeiten sank von 2,9 Jahren Ende 2024 auf 2,5 Jahre Ende 2025.

Zum 31. Dezember 2025 verringerten sich die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen auf EUR 10,9 Millionen (Vorjahr: EUR 23,8 Millionen). Im Vorjahr waren Rechts- und Beratungskosten im Zusammenhang mit der Refinanzierung der Anleihe 2019/2024 entstanden, die im Berichtsjahr nicht mehr angefallen sind. Die langfristigen Leasingverbindlichkeiten sanken nach dem Verkauf des Erbbau-rechts in Trier auf EUR 8,1 Millionen (Vorjahr: EUR 26,9 Millionen).

Die passiven latenten Steuern haben sich leicht auf EUR 39,0 Millionen (Vorjahr: EUR 40,0 Millionen) verringert.



UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2

**ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT 27**

Grundlagen des Konzerns	28
Wirtschaftsbericht	38
Weitere rechtliche Angaben	60
Chancen und Risiken	84
Prognosebericht	96

KONZERNABSCHLUSS 98

WEITERE ANGABEN 195

Haftungsverhältnisse

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

Die Haftungsverhältnisse zum Ende der Berichtsperiode bestehen aus Grundschulden nach § 1191 BGB in Höhe von EUR 213,3 Millionen (Vorjahr: EUR 222,6 Millionen). Der Haftungshöchstbetrag bei diesen Immobilien ist hierbei beschränkt auf den als Marktwert am Bilanzstichtag erfassten Betrag in Höhe von EUR 213,3 Millionen (Vorjahr: EUR 222,6 Millionen).

Aufgrund der Fälligkeit der Unternehmensanleihe 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.

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 Zahlungsmittel in Höhe von EUR 54,2 Millionen (Vorjahr: EUR 44,8 Millionen) beinhalten Kassenbestände und Guthaben bei Kreditinstituten, die zum Nennwert bilanziert werden.



UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2

ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT 27

Grundlagen des Konzerns 28

Wirtschaftsbericht 38

Weitere rechtliche Angaben 60

Chancen und Risiken 84

Prognosebericht 96

KONZERNABSCHLUSS 98

WEITERE ANGABEN 195

AUSGEWÄHLTE ANGABEN AUS DER KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG

KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG

in TEUR	2025	2024	Veränderung	in %
Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit	29.924	34.524	- 4.600	- 13,3
Cashflow aus Investitionstätigkeit	35.223	88.611	- 53.388	- 60,2
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	- 55.722	- 198.309	142.587	- 71,9
Nettoveränderung der Zahlungsmittel	9.425	- 75.173	84.598	> 100
Zahlungsmittel am Ende der Periode	54.241	44.816	9.425	21,0

Positive Entwicklung des Cashflows

Die Entwicklung des Cashflows im Geschäftsjahr 2025 ist insgesamt positiv aufgrund des positiven operativen Cashflows und des positiven Cashflows aus Investitionstätigkeit, die zusammen den negativen Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit ausgleichen.

Der Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit erreichte zum Ende des Geschäftsjahres 2025 EUR 29,9 Millionen (Vorjahr: EUR 34,5 Millionen). Der Rückgang spiegelt die verkleinerte Portfoliobasis nach Verkäufen wider.

Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit belief sich im Jahr 2025 auf EUR 35,2 Millionen nach EUR 88,6 Millionen im Vorjahr. Den Auszahlungen für Modernisierungsmaßnahmen (EUR - 10,0 Millionen; Vorjahr: EUR - 14,0 Millionen) wirkten Einzahlungen aus Verkaufserlösen von EUR 45,2 Millionen (Vorjahr: EUR 106,9 Millionen) positiv entgegen.

Der Cashflow aus Finanzierungstätigkeit lag bei EUR - 55,7 Millionen (Vorjahr: EUR - 198,3 Millionen). Hierin enthalten sind im Wesentlichen die Auszahlungen für die Tilgung von Finanzschulden in Höhe von EUR - 70,8 Millionen (Vorjahr:

EUR - 246,0 Millionen) und die gezahlten Zinsen auf Finanzschulden (EUR 18,9 Millionen; Vorjahr: EUR 27,4 Millionen) sowie Einzahlungen aus der Aufnahme von Finanzschulden von EUR 44,1 Millionen (Vorjahr: EUR 93,5 Millionen).

Die Nettoveränderung der Zahlungsmittel betrug zum Geschäftsjahresende 2025 EUR 9,4 Millionen (Vorjahr: EUR - 75,2 Millionen). Die Zahlungsmittel zum Ende der Berichtsperiode beliefen sich auf EUR 54,2 Millionen (Vorjahr: EUR 44,8 Millionen).

Der DEMIRE-Konzern war während des gesamten Berichtszeitraums im Jahr 2025 jederzeit in der Lage, seinen Zahlungsverpflichtungen in vollem Umfang nachzukommen.

Nettoverschuldungsgrad steigt leicht aufgrund sinkender Vermögenswerte

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	31.12.2025	31.12.2024
Finanzschulden und Leasingverbindlichkeiten ¹	386.539	415.953
Zahlungsmittel	54.241	44.816
Nettoverschuldung	332.298	371.137
Summe Vermögenswerte	849.190	951.190
Immaterielle Vermögenswerte	0	0
Zahlungsmittel	- 54.241	- 44.816
Summe Vermögenswerte abzüglich immaterieller Vermögenswerte und Zahlungsmittel	794.949	906.374
Net-LTV (in %)	41,8	40,9

¹ Ohne Gesellschafterdarlehen und dessen abgegrenzte Zinsen



UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2

**ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT 27**

Grundlagen des Konzerns 28

Wirtschaftsbericht 38

Weitere rechtliche Angaben 60

Chancen und Risiken 84

Prognosebericht 96

KONZERNABSCHLUSS 98

WEITERE ANGABEN 195

Der Nettoverschuldungsgrad ist mit 41,8% gegenüber dem Vorjahr mit 40,9% primär aufgrund des sinkenden Wertes der Vermögenswerte leicht angestiegen. Die Finanzschulden und Leasingverbindlichkeiten verringerten sich hingegen gegenüber dem Vorjahr um EUR 29,4 Millionen auf EUR 386,5 Millionen.

Die Fälligkeiten der vorhandenen Darlehensvereinbarungen konzentrieren sich im Wesentlichen mit EUR 246,9 Millionen auf die Unternehmensanleihe im Geschäftsjahr 2027 und mit EUR 213,7 Millionen auf das Gesellschafterdarlehen inklusive kapitalisierter Zinsen im Jahr 2028. Zum 31. Dezember 2025 stellt sich der Liquiditätsbedarf für Anschlussfinanzierungen und Tilgungen in den nächsten Jahren wie folgt dar:

FÄLLIGKEITEN

in EUR Millionen	2026	2027	2028	2029	2030	ab 2031
	41,9	254,8	238,2 ¹	16,8	36,5	6,4

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.

Zum Berichtsstichtag wurden sieben Immobilien zur Veräußerung gehalten. Davon wurde für fünf Objekte ein Letter of Intent (LOI) und für zwei Objekte ein Kaufvertrag unterzeichnet.

Der Weighted Average Lease Term (WALT) der 20 größten Immobilien erhöht sich zum 31. Dezember 2025 auf 5,0 Jahre (Vorjahr: 4,8 Jahre). Einen wesentlichen Anteil am Anstieg haben die neuen bzw. verlängerten Mietverträge der Objekte in Rostock und Zittau.

**ANLEIHE-COVENANTS
31.12.2025**

	NET-LTV	ICR
Covenant	max. 70%	min. 1,50
Wert	41,8%	2,21

Zum 31. Dezember 2025 hat die DEMIRE alle Covenants der Anleihe 2019/2027 eingehalten. Zudem geht die Planung für das Jahr 2026 und darüber hinaus davon aus, dass alle Covenants jederzeit eingehalten werden können.

WALT TOP-20-ASSETS

in Jahren	31.12.2025	31.12.2024
Objekt		
Rostock (Kröpeliner Straße 26–28)	8,8	6,8
Bonn (Bonner Talweg 100/Reuterstraße)	4,1	3,2
Neuss (Breslauer Straße 8)	0,0	1,0
Bad Vilbel (Konrad-Adenauer-Allee 1–11)	5,2	5,8
Düsseldorf (Wiesenstraße 70)	3,0	3,3
Frankfurt (Gutleutstraße 85)	14,0	15,0
Leipzig (Gutenbergplatz 1 a–e)	1,6	1,6
Eschborn (Frankfurter Straße 29–35)	4,0	5,0
Lutherstadt Wittenberg (Lerchenbergstraße 112/113, Annendorfer Straße 15/16)	5,9	7,2
Zittau (Hochwaldstraße 20)	6,6	4,6
Langen (Robert-Bosch-Straße 11)	3,7	4,5
Quickborn (Pascalkehre 15/15a)	1,9	2,8
Flensburg (Eckernförder Landstraße 65)	5,2	4,3
Meckenheim (Auf dem Steinbüchel 20)	5,0	2,0
Dresden (Königsbrücker Straße 121 a)	20,0	21,0
Stralsund (Tribseer Damm 76)	4,8	5,5
Dresden (Nossener Brücke 8–12)	2,8	3,2



UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2

ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT 27

Grundlagen des Konzerns	28
Wirtschaftsbericht	38
Weitere rechtliche Angaben	60
Chancen und Risiken	84
Prognosebericht	96

KONZERNABSCHLUSS 98

WEITERE ANGABEN 195

WALT TOP-20-ASSETS

in Jahren	31.12.2025	31.12.2024
Objekt		
Bayreuth (Nürnberger Straße 38)	1,9	2,2
Leverkusen (Goetheplatz 1-4)	4,0	5,0
Kempten (Alpenstraße, Bahnhofstraße, Hirschstraße)	4,2	2,0
Durchschnitt	5,0	4,8

Sonstige finanzielle Verpflichtungen
und Eventualverbindlichkeiten

Für Um- und Ausbaumaßnahmen sowie Instandhaltungen und Modernisierungsmaßnahmen an den Immobilienobjekten bestehen Verpflichtungen in Höhe von insgesamt EUR 10,4 Millionen (Vorjahr: EUR 16,8 Millionen). Diese sind in ihrem Umfang festgelegt. Das Bestellobligo aus in Auftrag gegebenen Instandhaltungen und Investitionsmaßnahmen beläuft sich zum Bilanzstichtag auf EUR 7,6 Millionen (Vorjahr: EUR 6,4 Millionen).

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. 79 % innerhalb eines Jahres und zu ca. 21 % innerhalb eines Zeitraums von einem bis fünf Jahren anfallen werden.

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 2025 Umsatzerlöse aus erbrachten Managementleistungen für die Projektgesellschaften. Die Anzahl der Mitarbeitenden ohne Vorstand belief sich im Berichtsjahr auf durchschnittlich 28 (Vorjahr: 28 Mitarbeitende).

Der Jahresabschluss der DEMIRE zum 31. Dezember 2025 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 sowie aus dem Zinsaufwand. Gegenläufig, jedoch nicht vollständig kompensierend wirkten sonstige betriebliche Erträge und Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens.



UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2

ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT 27

Grundlagen des Konzerns 28

Wirtschaftsbericht 38

Weitere rechtliche Angaben 60

Chancen und Risiken 84

Prognosebericht 96

KONZERNABSCHLUSS 98

WEITERE ANGABEN 195

ERTRAGSLAGE DER AG

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

in TEUR	2025	2024	Veränderung	in %
Umsatzerlöse	4.690	4.005	685	17,1
Sonstige betriebliche Erträge	38.860	56.010	- 17.150	- 30,6
Personalaufwand	5.122	5.177	- 55	- 1,1
Abschreibungen	27.695	55.633	- 27.938	- 50,2
Sonstige betriebliche Aufwendungen	50.626	36.207	14.419	39,8
Erträge aus Beteiligungen	254	248	6	2,4
Erträge aus Gewinn- abführungsverträgen	3.589	61.052	- 57.463	- 94,1
Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	38.414	19.214	19.200	99,9
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	2.674	3.343	- 669	- 20,0
Abschreibungen auf Finanzanlagen	18.948	43.097	- 24.149	- 56,0
Aufwendungen aus Verlustübernahme	3.048	1.009	2.039	> 100
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	41.841	28.099	13.742	48,9
Aufwendungen aus Ausgleichszahlungen an Minderheitsgesellschafter	0	35	- 35	- 100,0
Ergebnis vor Ertragsteuern	- 58.801	- 25.388	- 33.413	131,6
Steuern von Einkommen und vom Ertrag	- 4.102	- 101	- 4.001	> - 100
Jahresfehlbetrag	- 62.903	- 25.489	- 37.414	146,8
Verlustvortrag	- 103.627	- 78.138	- 25.489	32,6
Bilanzverlust	- 166.530	- 103.627	- 62.903	60,7

Die **Umsatzerlöse** der Gesellschaft resultieren hauptsächlich aus Managementgebühren im Zusammenhang mit der Erbringung konzerninterner Dienstleistungen für die Tochter- und Enkelgesellschaften der DEMIRE. Im Wesentlichen aufgrund von höheren Managementgebühren stiegen die Umsatzerlöse der DEMIRE um EUR 0,7 Millionen auf EUR 4,7 Millionen.

Die **sonstigen betrieblichen Erträge** von EUR 38,9 Millionen (Vorjahr: EUR 56,0 Millionen) umfassen im Wesentlichen Erträge aus Zuschreibungen von sonstigen Ausleihungen in Höhe von EUR 23,7 Millionen (Vorjahr: EUR 0 Millionen), Zuschreibungen von Ausleihungen gegen verbundene Unternehmen in Höhe von EUR 8,6 Millionen (Vorjahr: EUR 0 Millionen), Auflösung von Rückstellungen in Höhe von EUR 6,4 Millionen (Vorjahr: EUR 0,1 Millionen), der Unterprioritäts-Rückzahlung der Anleihe 2019/2024 in Höhe von EUR 0 Millionen (Vorjahr: EUR 47,5 Millionen) und Erträge aus der Einbringung von Anteilen an verbundenen Unternehmen in die DEMIRE Holding XV SCSp zum Zeitwert in Höhe von EUR 0 Millionen (Vorjahr: EUR 8,1 Millionen). Die sonstigen betrieblichen Erträge enthalten periodenfremde Erträge in Höhe von EUR 6,4 Millionen (Vorjahr: EUR 0,1 Millionen), davon im Wesentlichen Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen.

Der **Personalaufwand** sank geringfügig auf EUR 5,1 Millionen (Vorjahr: EUR 5,2 Millionen).

Die **sonstigen betrieblichen Aufwendungen und Abschreibungen** in Höhe von EUR 78,3 Millionen (Vorjahr: EUR 91,8 Millionen) bestehen im Wesentlichen aus Abschreibungen auf Darlehensforderungen gegen die Limes-Gesellschaften in Höhe von EUR 17,2 Millionen (Vorjahr: EUR 53,0 Millionen) und Abschreibungen auf Zinsforderungen gegen verbundene Unternehmen von EUR 3,7 Mio. (Vorjahr: EUR 0) sowie aus einer erfassten Risikovorsorge für eine Pönale für das JV Theodor-Heuss-Allee in Höhe von EUR 38,5 Millionen (Vorjahr: EUR 0 Millionen), für Anleihegebühren in Höhe von EUR 7,4 Mio. (Vorjahr: EUR 0), Rechts- und Beratungskosten in Höhe von EUR 1,7 Millionen (Vorjahr: EUR 29,5 Millionen).

Im Geschäftsjahr 2025 wurde auf Basis der bestehenden **Beherrschungs- und Gewinnabführungsverträge** ein Ertrag in Höhe von insgesamt EUR 3,6 Millionen (Vorjahr: EUR 61,1 Millionen) vereinnahmt. Der hohe Ertrag des Vorjahres ergab sich insbesondere aus den abgeschlossenen Ergebnisabführungsverträgen mit der Objektgesellschaft des LogParks in Leipzig in Höhe von EUR 58,9 Millionen aufgrund der Veräußerung des Objekts.



UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2

ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT 27

Grundlagen des Konzerns 28

Wirtschaftsbericht 38

Weitere rechtliche Angaben 60

Chancen und Risiken 84

Prognosebericht 96

KONZERNABSCHLUSS 98

WEITERE ANGABEN 195

Die **Erträge aus Beteiligungen** lagen nahezu unverändert zum Vorjahr bei EUR 0,3 Millionen.

Die **Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens** in Höhe von EUR 38,4 Millionen (Vorjahr: EUR 19,2 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 35,6 Millionen) und Erträgen aus sonstigen Ausleihungen (EUR 2,8 Millionen).

Der **Zinsaufwand** betrug im Geschäftsjahr 2025 EUR 41,8 Millionen (Vorjahr: EUR 28,1 Millionen). Der deutliche Anstieg geht im Wesentlichen auf den gestiegenen Zinsaufwand für die Anleihe und das Gesellschafterdarlehen zurück. Die Abschreibungen auf Finanzanlagen betrugen im Geschäftsjahr 2025 EUR 18,9 Millionen (Vorjahr: EUR 43,1 Millionen) und setzten sich im Wesentlichen aus außerplanmäßigen Abschreibungen auf Ausleihungen und Anteile an verbundenen Unternehmen sowie sonstige Ausleihungen zusammen.

Das **Ergebnis vor Ertragsteuern** belief sich im Geschäftsjahr 2025 auf EUR –58,8 Millionen, nach EUR –25,4 Millionen im Vorjahr.

Der Jahresfehlbetrag (**Ergebnis nach Steuern**) beträgt im Geschäftsjahr 2025 EUR –62,9 Millionen (Vorjahr: EUR –25,5 Millionen). Der Bilanzverlust des Vorjahres wurde auf neue Rechnung vorgetragen. Der Bilanzverlust beläuft sich demzufolge auf EUR –166,5 Millionen (Vorjahr: EUR –103,6 Millionen).

VERMÖGENSLAGE DER AG

BILANZ – AKTIVA (AUSZUG)

in TEUR	31.12.2025	31.12.2024	Veränderung	in %
Aktiva				
Anlagevermögen	576.539	568.202	8.337	1,5
Umlaufvermögen/ Rechnungsabgrenzungsposten	14.857	42.651	-27.794	-65,2
Aktiva gesamt	591.396	610.853	-19.457	-3,2

BILANZ – PASSIVA (AUSZUG)

in TEUR	31.12.2025	31.12.2024	Veränderung	in %
Passiva				
Eigenkapital	98.863	161.766	-62.903	-38,9
Rückstellungen	62.299	33.738	28.561	84,7
Verbindlichkeiten	430.233	415.350	14.883	3,6
Passiva gesamt	591.396	610.853	-19.457	-3,2

Die Bilanzsumme der Gesellschaft lag zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2025 bei EUR 591,4 Millionen. Das entspricht einem Rückgang von 3,2 % gegenüber dem Vorjahr (31. Dezember 2024: EUR 610,9 Millionen).

Das **Anlagevermögen** stieg im Geschäftsjahr gegenüber dem Vorjahr leicht auf EUR 576,5 Millionen (Vorjahr: EUR 568,2 Millionen), was insbesondere auf höhere sonstige Ausleihungen zurückzuführen ist.

Das **Umlaufvermögen** inklusive Rechnungsabgrenzungsposten verringerte sich um 65,2 % auf EUR 14,9 Millionen, nach EUR 42,7 Millionen zum Vorjahresstichtag. Insbesondere die Forderungen gegen verbundene Unternehmen sind deutlich von EUR 19,1 Millionen auf EUR 3,9 Millionen gesunken, was auf die Abschreibung der Forderungen an insolvente Limes-Gesellschaften zurückzuführen ist. Die liquiden Mittel belaufen sich auf EUR 5,1 Millionen (Vorjahr: EUR 10,7 Millionen).



UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2

**ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT 27**

Grundlagen des Konzerns 28
Wirtschaftsbericht 38
Weitere rechtliche Angaben 60
Chancen und Risiken 84
Prognosebericht 96

KONZERNABSCHLUSS 98

WEITERE ANGABEN 195

Auf der Passivseite der Bilanz reduzierte sich das **Eigenkapital** der Gesellschaft von EUR 161,8 Millionen zum 31. Dezember 2024 durch den Jahresfehlbetrag 2025 auf EUR 98,9 Millionen zum 31. Dezember 2025. Die Eigenkapitalquote verringert sich infolgedessen von 26,5% am 31. Dezember 2024 auf 16,7% zum 31. Dezember 2025.

Die **Rückstellungen** in Höhe von EUR 62,3 Millionen zum 31. Dezember 2025 (31. Dezember 2024: EUR 33,7 Millionen) betreffen im Wesentlichen eine Pönale für eine Verkaufsoption im Zusammenhang mit dem JV Theodor-Heuss-Allee GmbH in Höhe von EUR 38,5 Millionen sowie weitere Steuerrückstellungen und Personalkosten.

Die **Verbindlichkeiten** der Gesellschaft erhöhten sich geringfügig im Wesentlichen durch das endfällige Gesellschafterdarlehen von EUR 415,4 Millionen zum 31. Dezember 2024 auf EUR 430,2 Millionen zum 31. Dezember 2025.

FINANZLAGE DER AG

Das Finanzmanagement der Gesellschaft erfolgt nach Vorgaben des Vorstands. Vorrangige Ziele sind die Liquiditätssicherung und die Aufrechterhaltung der finanziellen Unabhängigkeit. Zum Bilanzstichtag wurden sämtliche Finanzierungsverpflichtungen einschließlich der vereinbarten Financial Covenants eingehalten.

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

KAPITALFLUSSRECHNUNG (AUSZUG)

in TEUR	2025	2024	Veränderung	in %
Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit	-31.755	55.562	-87.317	>-100
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	44.250	162.451	-118.201	-72,8
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-18.067	-236.971	218.904	-92,4
Nettoveränderung der Zahlungsmittel	-5.572	-18.958	13.386	-70,6
Zahlungsmittel am Ende der Periode	5.097	10.668	-5.571	-52,2

Aus der **betrieblichen Geschäftstätigkeit** ergab sich im Jahr 2025 ein Mittelabfluss von EUR 31,8 Millionen, nach einem Mittelzufluss von EUR 55,6 Millionen im Vorjahr. Die wesentliche Veränderung im Cashflow im Vergleich zum Vorjahr resultiert aus den gesunkenen Zinserträgen, einer Abnahme der Rückstellungen sowie Abschreibungen des Anlagevermögens.

Der **Cashflow aus Investitionstätigkeit** beläuft sich auf EUR 44,3 Millionen, nach EUR 162,5 Millionen im Vorjahr. Der Rückgang im Vergleich zum Vorjahr resultiert im Wesentlichen aus niedrigeren Auszahlungen aus dem Finanzanlagevermögen in Form von getilgten Darlehensforderungen und niedrigeren Dividendenauszahlungen.



UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2

**ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT 27**

Grundlagen des Konzerns	28
Wirtschaftsbericht	38
Weitere rechtliche Angaben	60
Chancen und Risiken	84
Prognosebericht	96

KONZERNABSCHLUSS 98

WEITERE ANGABEN 195

Aus **Finanzierungstätigkeit** entstand im Geschäftsjahr 2025 ein Cashflow von EUR – 18,1 Millionen, nach EUR –237,0 Millionen im Vorjahr. Die Abweichung ist im Wesentlichen auf die im Vorjahr erfolgten Teilrückkäufe der Unternehmensanleihe zurückzuführen. Gegenläufig wirkten erneut, jedoch in geringerem Maße als im Vorjahr Einzahlungen aus der Aufnahme von Krediten.

Die DEMIRE war im Geschäftsjahr 2025 jederzeit in der Lage, ihren Zahlungsverpflichtungen nachzukommen.

Die Entwicklung der Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage entsprach abgesehen von den unplanmäßigen sonstigen betrieblichen Aufwendungen und Abschreibungen der Erwartung des Vorstands, sodass es in Summe zu einer ungünstigen Geschäftsentwicklung kam.

PROGNOSEBERICHT DER AG¹

Das für das Jahr 2025 prognostizierte deutlich steigende Jahresergebnis ist entgegen den Erwartungen aufgrund von außerplanmäßigen sonstigen betrieblichen Aufwendungen und Abschreibungen stark rückläufig.

Im Jahr 2026 werden Umsatzerlöse auf Vorjahresniveau erwartet. Das Jahresergebnis sollte unter der Annahme von ausbleibenden außerplanmäßigen Abschreibungen des Vorjahres und weiteren Sondereffekten im Vergleich zum Vorjahr stark steigend ausfallen.

DIVIDENDE

Im Berichtszeitraum hat die DEMIRE aufgrund des fehlenden Bilanzgewinns im Geschäftsjahr 2024 keine Dividende ausgeschüttet. Auch für das Geschäftsjahr 2025 wird angesichts des fehlenden Bilanzgewinns keine Dividende ausgeschüttet. Dies ist gemäß den Anleihebedingungen der Unternehmensanleihe 2019/2027 grundsätzlich auch erst wieder nach Ende von deren Laufzeit möglich.

¹ Für die Prognose werden folgende qualitative Prognosestufen verwendet: stark steigend (> 10%), deutlich steigend (5–10%), leicht steigend (2–5%), stabil/auf Vorjahresniveau (+/- 2%), leicht rückläufig (- 2 bis - 5%), deutlich rückläufig (- 5 bis - 10%), stark rückläufig (> - 10%).



UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2

ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT 27

Grundlagen des Konzerns 28

Wirtschaftsbericht 38

Weitere rechtliche Angaben 60

Chancen und Risiken 84

Prognosebericht 96

KONZERNABSCHLUSS 98

WEITERE ANGABEN 195

WEITERE RECHTLICHE ANGABEN

Angaben gemäß § 289a/315a HGB

ZUSAMMENSETZUNG DES GEZEICHNETEN KAPITALS

a) per 31. Dezember 2025

Die Gesellschaft verfügte per 31. Dezember 2025 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 2025

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 2025

Im Jahr 2025 sind der Gesellschaft keine Stimmrechtsmitteilungen im Hinblick auf direkte oder indirekte Beteiligungen, die 3 %, 5 % oder 10 % der Stimmrechte übersteigen, zugegangen. 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 2025

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

INHABER VON AKTIEN MIT SONDERRECHTEN, DIE KONTROLLBEFUGNISSE VERLEIHEN

Derartige Aktien sind nicht vorhanden.

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

Derartige Beteiligungen sind nicht vorhanden.

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

Ernennung und Abberufung des Vorstands

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



UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2

**ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT 27**

Grundlagen des Konzerns 28

Wirtschaftsbericht 38

Weitere rechtliche Angaben 60

Chancen und Risiken 84

Prognosebericht 96

KONZERNABSCHLUSS 98

WEITERE ANGABEN 195

Änderungen der Satzung

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

**BEFUGNISSE DES VORSTANDS,
AKTIEN AUSZUGEBEN ODER ZURÜCKZUKAUFEN**

Genehmigtes Kapital

a) per 31. Dezember 2025

Der Vorstand ist gemäß § 6 der Satzung ermächtigt, das Grundkapital der Gesellschaft bis einschließlich zum 20. November 2029 mit Zustimmung des Aufsichtsrats durch einmalige oder mehrmalige Ausgabe von insgesamt bis zu 53.888.662 neuen, auf den Inhaber lautenden Stammaktien ohne Nennbetrag (Stückaktien) gegen Bar- und/oder Sacheinlagen um bis zu insgesamt EUR 53.888.662 zu erhöhen (Genehmigtes Kapital 2024/1). Die Ermächtigung kann in Teilbeträgen ausgenutzt werden. Der Vorstand ist ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats den weiteren Inhalt der Aktienrechte und die Bedingungen (einschließlich der Gewinnbeteiligung abweichend von § 60 Abs. 2 AktG) der Aktienaussgabe festzulegen. Der Vorstand ist ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats ein- oder mehrmalig das gesetzliche Bezugsrecht der Aktionäre in bestimmten Fällen auszuschließen, zum Beispiel bei der Ausgabe gegen Bareinlagen, sofern der Ausgabepreis den Börsenpreis der bereits bestehenden Aktien der Gesellschaft gleicher Gattung und Ausstattung

zum Zeitpunkt der endgültigen Festlegung des Ausgabebetrags nicht wesentlich unterschreitet und der anteilige Betrag der gemäß § 186 Abs. 3 Satz 4 AktG unter Ausschluss des Bezugsrechts ausgegebenen Aktien am Grundkapital 20 % des Grundkapitals zum Zeitpunkt der Eintragung dieser Ermächtigung in das Handelsregister oder – sofern der nachfolgende Betrag geringer ist – zum jeweiligen Zeitpunkt der Ausübung der Ermächtigung nicht übersteigt, wobei für Zwecke der 20-%-Grenze auch Aktien anzurechnen sind, die unter bestimmten anderen Ermächtigungen unter Ausschluss des Bezugsrechts ausgegeben oder veräußert wurden. Die weiteren Einzelheiten, insbesondere die Möglichkeiten zum Bezugsrechtsausschluss sowie deren Grenzen, ergeben sich aus § 6 der Satzung.

Bis zum 31. Dezember 2025 wurde das Genehmigte Kapital 2024/1 nicht genutzt.

b) Entwicklung nach dem 31. Dezember 2025

Nach dem Stichtag haben sich keine Veränderungen ergeben.

Bedingtes Kapital

a) per 31. Dezember 2025

Das Grundkapital der Gesellschaft ist gemäß § 5 Abs. 4 der Satzung um bis zu EUR 560.000,00 durch Ausgabe von bis zu 560.000 neuen, auf den Inhaber lautenden Stückaktien bedingt erhöht (Bedingtes Kapital 2018/1). Die bedingte Kapitalerhöhung wird nur insoweit durchgeführt, wie Inhaber von Aktienoptionen, die aufgrund des Ermächtigungsbeschlusses der außerordentlichen Hauptversammlung vom 6. März 2015 im Rahmen des Aktienoptionsplans 2015 in dem Erwerbszeitraum von der Gesellschaft ausgegeben wurden, von ihrem Bezugsrecht auf Aktien der Gesellschaft Gebrauch machen und die Gesellschaft nicht in Erfüllung der Bezugsrechte eigene Aktien gewährt. Die aus der Ausübung dieser Bezugsrechte hervorgehenden neuen Aktien der Gesellschaft nehmen vom Beginn des Geschäftsjahres an, für das zum Zeitpunkt der Ausübung des Bezugsrechts noch kein Beschluss der Hauptversammlung über die Verwendung des Bilanzgewinns gefasst worden ist, am Gewinn teil. Der Aufsichtsrat ist ermächtigt, die Fassung der Satzung der Gesellschaft jeweils entsprechend dem Umfang der Kapitalerhöhung aus dem Bedingten Kapital zu ändern.



UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2

ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT 27

Grundlagen des Konzerns 28

Wirtschaftsbericht 38

Weitere rechtliche Angaben 60

Chancen und Risiken 84

Prognosebericht 96

KONZERNABSCHLUSS 98

WEITERE ANGABEN 195

Bis zum 31. Dezember 2025 wurde das Bedingte Kapital 2018/1 nicht genutzt.

Das Grundkapital der Gesellschaft ist ferner gemäß § 5 Abs. 5 der Satzung um bis zu EUR 53.888.662,00 durch Ausgabe von bis zu 53.888.662 auf den Inhaber lautenden Stückaktien bedingt erhöht (Bedingtes Kapital 2024/1). 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 31. Dezember 2025 wurde das Bedingte Kapital 2024/1 nicht genutzt.

b) Entwicklung nach dem 31. Dezember 2025

Nach dem Stichtag haben sich keine Veränderungen ergeben.

Ermächtigung zur Ausgabe von Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen und/oder Genussrechten und/oder Gewinnschuldverschreibungen

Der Vorstand wurde von der ordentlichen Hauptversammlung am 21. November 2024 ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 20. November 2029 einmalig oder mehrmals, auch gleichzeitig in verschiedenen Tranchen, nachrangige oder nicht nachrangige auf den Inhaber oder auf den Namen lautende Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen und/oder Genussrechte und/oder Gewinnschuldverschreibungen (bzw. Kombinationen dieser Instrumente; zusammen „Schuldverschreibungen“) mit oder ohne Laufzeitbegrenzung im Gesamtnennbetrag von bis zu EUR 325.000.000,00 zu begeben und den Inhabern bzw. Gläubigern von Schuldverschreibungen Wandlungs- bzw. Optionsrechte und Wandlungs- bzw. Optionsausübungspflichten auf insgesamt bis zu 53.888.662 auf den Inhaber lautende Stückaktien der Gesellschaft mit einem anteiligen Betrag des Grundkapitals von insgesamt bis zu EUR 53.888.662 nach näherer Maßgabe der Anleihebedingungen der Schuldverschreibungen zu gewähren bzw. aufzuerlegen.

Die Anleihebedingungen können auch eine Wandlungs- bzw. Optionsausübungspflicht zum Ende der Laufzeit oder zu einem früheren Zeitpunkt oder zu einem bestimmten Ereignis (jeweils „Endfälligkeit“) begründen oder das Recht der Gesellschaft vorsehen, bei Endfälligkeit den Gläubigern der Options- und/oder Wandlungsschuldverschreibungen ganz oder teilweise an Stelle der Zahlung des fälligen Geldbetrages Aktien der Gesellschaft oder einer anderen börsennotierten Gesellschaft nach Maßgabe des Umtauschverhältnisses zu gewähren.

Die Wandlungs- und Optionsrechte sowie etwaige Wandlungs- bzw. Optionsausübungspflichten können aus einem bestehenden oder in dieser oder künftigen Hauptversammlungen zu beschließenden Bedingten Kapital sowie aus bestehendem oder künftig zu beschließendem Genehmigten Kapital bedient werden.



UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2

ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT 27

Grundlagen des Konzerns 28

Wirtschaftsbericht 38

Weitere rechtliche Angaben 60

Chancen und Risiken 84

Prognosebericht 96

KONZERNABSCHLUSS 98

WEITERE ANGABEN 195

Den Aktionären steht grundsätzlich ein Bezugsrecht auf die Schuldverschreibungen zu.

Soweit Schuldverschreibungen mit Wandlungs- und/oder Optionsrechten bzw. Wandlungs- und/oder Optionsausübungspflichten gegen Barleistung ausgegeben werden sollen, wird der Vorstand jedoch ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats Schuldverschreibungen mit Wandlungs- und/oder Optionsrechten bzw. Wandlungs- und/oder Optionsausübungspflichten in entsprechender Anwendung des § 186 Abs. 3 Satz 4 AktG unter Ausschluss des Bezugsrechts auszugeben, sofern der Ausgabepreis den nach anerkannten finanzmathematischen Methoden ermittelten theoretischen Marktwert der Schuldverschreibungen mit Wandlungs- und/oder Optionsrechten bzw. Wandlungs- und/oder Optionsausübungspflichten nicht wesentlich unterschreitet. Diese Ermächtigung zum Bezugsrechtsausschluss gilt nur insoweit, als auf die zur Bedienung der Wandlungs- und Optionsrechte bzw. bei Erfüllung der Wandlungs- und Optionsausübungspflicht ausgegebenen bzw. auszugebenden Aktien insgesamt ein anteiliger Betrag des Grundkapitals von nicht mehr als EUR 21.555.464,00 oder, sollte dieser Betrag niedriger sein, von insgesamt nicht mehr als 20% des Grundkapitals zum Zeitpunkt der Ausübung der Ermächtigung (der „**Höchstbetrag**“) entfällt. Auf diesen Höchstbetrag für einen Bezugsrechtsausschluss ist das Grundkapital anzurechnen, das auf Aktien entfällt, die ab dem 21. November 2024 in direkter oder sinngemäßer Anwendung von § 186 Abs. 3 Satz 4 AktG ausgegeben oder veräußert werden.

Die weiteren Einzelheiten der Ermächtigung, insbesondere zu den Anleihebedingungen und einem Bezugsrechtsausschluss, ergeben sich aus dem Ermächtigungsbeschluss der ordentlichen Hauptversammlung vom 21. November 2024.

Bis zum 31. Dezember 2025 wurde die auf der Hauptversammlung am 21. November 2024 beschlossene Ermächtigung zur Ausgabe von Schuldverschreibungen nicht genutzt.

Ermächtigungen zum Erwerb und Verwendung eigener Aktien

Die Gesellschaft wurde von der ordentlichen Hauptversammlung am 14. Mai 2025 ermächtigt, bis zum 13. Mai 2030 eigene Aktien mit einem anteiligen Betrag des Grundkapitals von bis zu insgesamt 10% des zum Zeitpunkt der Beschlussfassung oder – falls der nachfolgende Wert geringer ist – des zum Zeitpunkt der Ausübung dieser Ermächtigung bestehenden Grundkapitals zu erwerben. Auf die erworbenen Aktien dürfen zusammen mit anderen eigenen Aktien, deren Inhaber die Gesellschaft ist oder die ihr gemäß §§ 71d und 71e AktG zuzurechnen sind, zu keinem Zeitpunkt mehr als 10% des Grundkapitals entfallen. Der Erwerb erfolgt nach Wahl des Vorstands (1) über die Börse oder (2) mittels eines an alle Aktionäre gerichteten öffentlichen Kaufangebots oder (3) mittels einer an alle Aktionäre gerichteten öffentlichen Aufforderung zur Abgabe von Verkaufsangeboten.

Der Vorstand wurde ferner ermächtigt, eigene Aktien der Gesellschaft, die aufgrund dieser oder einer früheren Ermächtigung gemäß § 71 Abs. 1 Nr. 8 AktG oder auf andere Weise erworben werden bzw. wurden, zu allen gesetzlich zugelassenen Zwecken zu verwenden, insbesondere können die Aktien über die Börse oder durch öffentliches Angebot an alle Aktionäre im Verhältnis ihrer Beteiligungsquote veräußert werden.

Die weiteren Einzelheiten der Ermächtigungen, insbesondere die Konditionen des Erwerbs von Aktien, ergeben sich aus dem Ermächtigungsbeschluss der ordentlichen Hauptversammlung vom 14. Mai 2025.

Bis zum 31. Dezember 2025 wurden die auf der Hauptversammlung am 14. Mai 2025 beschlossenen Ermächtigungen zum Erwerb bzw. zur Verwendung eigener Aktien nicht genutzt.



UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2

**ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT 27**

Grundlagen des Konzerns 28

Wirtschaftsbericht 38

Weitere rechtliche Angaben 60

Chancen und Risiken 84

Prognosebericht 96

KONZERNABSCHLUSS 98

WEITERE ANGABEN 195

Im Jahr 2020 wurden eigene Anteile in Höhe von TEUR 2.005 erworben (2.004.999 Stückaktien), die für alle gesetzlich zulässigen Zwecke verwendet werden und unter anderem auch eingezogen werden können. Im Jahr 2021 wurden eigene Anteile mit einem Nennwert in Höhe von TEUR 260 erworben (259.729 Stückaktien), die für alle gesetzlich zulässigen Zwecke verwendet werden und unter anderem auch eingezogen werden können. Ziel der Aktienrückkäufe war es, den Aktienkurs zu steigern.

**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) sieht 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.

**(Konzern-)Erklärung
zur Unternehmensführung**

Der Vorstand der Gesellschaft hat mit Datum vom 27. Januar 2026 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.

SCHLUSSEKLRÄRUNG ZUM ABHÄNGIGKEITSBERICHT GEMÄSS § 312 AKTG

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

Vergütungsbericht 2025

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 2025.

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 2025

**BESCHLUSSFASSUNG ÜBER DIE BILLIGUNG DES VERGÜTUNGSBERICHTS
FÜR DAS VORANGEGANGENE GESCHÄFTSJAH 2024**

Der 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 2024 gewährte und geschuldete Vergütung wurde von der Hauptversammlung am 14. Mai 2025 mit einer Mehrheit von 99,38 % des vertretenen Kapitals gemäß § 120a Abs. 4 AktG gebilligt. Aufgrund der Billigung bestand mithin auch keine Veranlassung, die Berichterstattung anzupassen.



UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2

ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT 27

Grundlagen des Konzerns 28

Wirtschaftsbericht 38

Weitere rechtliche Angaben 60

Chancen und Risiken 84

Prognosebericht 96

KONZERNABSCHLUSS 98

WEITERE ANGABEN 195

VERGÜTUNGSSYSTEM DER VORSTÄNDE IM GESCHÄFTSJAHR 2025

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. Das „Vergütungssystem neu“ wurde durch den Aufsichtsrat mit Beschluss vom 2. Oktober 2024 geringfügig angepasst. Die Anpassung betraf allein die Erhöhung der vorgesehenen Maximalvergütung für die ordentlichen Vorstandsmitglieder, die von EUR 960.000 per annum auf EUR 1.180.000 per annum angehoben wurde. Das insoweit angepasste Vergütungssystem für die Mitglieder des Vorstands der DEMIRE AG wurde im Rahmen der Hauptversammlung vom 21. November 2024 mit einer Mehrheit von 98,99 % des vertretenen Kapitals gebilligt. Diese Anpassung des „Vergütungssystems neu“ ist in der nachfolgenden Darstellung berücksichtigt.

Der Vorstandsdienstvertrag des Vorstands Herrn Tim Brückner (seit 1. Februar 2019) wurde per Verlängerungsvereinbarung vom 26. Mai 2021 bis zum 31. Dezember 2024 und per Verlängerungsvereinbarung vom 18./20. Juli 2024 bis zum 31. Dezember 2026 verlängert.

Die Vorstandsdienstverträge für 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 Herrn Tim Brückner entsprechend den Verlängerungsvereinbarungen vom 26. Mai 2021 und 18./20. Juli 2024 ebenso wie die Vorstandsdienstverträge von Herrn Ralf Bongers (einschließlich Änderungsvereinbarung vom 16. Januar 2025) und Herrn Frank Nickel allesamt nach dem Wirksamwerden des „Vergütungssystems neu“ am 28. April 2021 in Kraft getreten sind, wurden allen aktiven 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. Zudem wurden durch den Aufsichtsrat Leistungskriterien in Bezug auf die erfolgsabhängigen, variablen Vergütungsbestandteile für das Geschäftsjahr 2025 festgelegt.

VERGÜTUNGSSYSTEM DER AUFSICHTSRÄTE IM GESCHÄFTSJAHR 2025

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.

Die Vergütung des Aufsichtsrats, wie sie in § 16 der Satzung in Verbindung mit der Beschlussfassung der ordentlichen Hauptversammlung vom 28. April 2021 festgelegt und in der Beschreibung der Vergütung der Aufsichtsratsmitglieder erläutert ist, wurde von der Hauptversammlung am 14. Mai 2025 mit einer Mehrheit von nahezu 100 % des vertretenen Kapitals bestätigt.

Das Vergütungssystem für den Aufsichtsrat wurde im Geschäftsjahr 2025 vollständig – wie in § 16 der Satzung niedergelegt – zur Anwendung gebracht.



UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2

ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT 27

Grundlagen des Konzerns 28
Wirtschaftsbericht 38
Weitere rechtliche Angaben 60
Chancen und Risiken 84
Prognosebericht 96

KONZERNABSCHLUSS 98

WEITERE ANGABEN 195

Die Vorstandsvergütung im Geschäftsjahr 2025 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.

Das „Vergütungssystem neu“ leistet aus Sicht des Unternehmens einen wesentlichen Beitrag zur Förderung der Unternehmensstrategie sowie der langfristigen und nachhaltigen Entwicklung der Gesellschaft. Es incentiviert die Erreichung der strategischen Ziele der Gesellschaft und setzt wirksame Anreize zur langfristigen wertschaffenden Entwicklung des Unternehmens im Interesse unserer Investoren, Geschäftspartner, Mitarbeiter und der Gesellschaft als Ganzes. Da für die Gesellschaft neben finanziellen Leistungskriterien auch nichtfinanzielle (qualitative) Leistungskriterien von elementarer Bedeutung sind, finden innerhalb der variablen Vergütung auch Aspekte wie etwa Nachhaltigkeit, Mitarbeiterzufriedenheit oder Diversität eine wesentliche Berücksichtigung.

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 im Folgenden eine entsprechende Tabelle, welche die wesentlichen Eckpunkte des „Vergütungssystems neu“ zusammenfasst.

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.



UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2

**ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT**

	27
Grundlagen des Konzerns	28
Wirtschaftsbericht	38
Weitere rechtliche Angaben	60
Chancen und Risiken	84
Prognosebericht	96

KONZERNABSCHLUSS 98

WEITERE ANGABEN 195

VERGÜTUNGSBESTANDTEIL

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

VERGÜTUNGSBESTANDTEIL

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



UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2

ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT 27

Grundlagen des Konzerns 28

Wirtschaftsbericht 38

Weitere rechtliche Angaben 60

Chancen und Risiken 84

Prognosebericht 96

KONZERNABSCHLUSS 98

WEITERE ANGABEN 195

**DIE ERFOLGSUNABHÄNGIGEN VERGÜTUNGSELEMENTE IM DETAIL
IM GESCHÄFTSJAHR 2025**

Grundvergütung im Geschäftsjahr 2025

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 2025 betrug für den Vorstandsvorsitzenden Herrn Frank Nickel EUR 420.000,00 brutto per annum, für den Finanzvorstand Herrn Tim Brückner EUR 310.000,00 brutto per annum und für den Vorstand Transaktionen Herrn Ralf Bongers EUR 277.300,00 brutto per annum.

Nebenleistungen im Geschäftsjahr 2025

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

Dem Vorstandsvorsitzenden Herrn Frank Nickel wurde das Recht eingeräumt, die Zurverfügungstellung eines Dienstwagens durch eine Car Allowance als zusätzlichen Gehaltsbestandteil in Höhe von EUR 1.500,00 brutto monatlich in Anspruch zu nehmen.

Dem Vorstandsmitglied Herrn Tim Brückner wurde 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 Nettozuwendung¹. Diese Regelung gilt für das Vorstandsmitglied Herrn Ralf Bongers entsprechend; es handelt sich in diesem Fall um eine Bruttozuwendung.

Ferner wurde dem Vorstandsmitglied Herrn Tim Brückner das Recht eingeräumt, die Zurverfügungstellung eines Dienstwagens durch eine Car Allowance als zusätzlichen Gehaltsbestandteil in Höhe von EUR 1.700,00 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.

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.

¹ Es handelt sich dabei um eine zusätzliche Nebenleistung, die das „Vergütungssystem neu“ nicht explizit als Nebenleistung benennt. Diese Abweichung vom „Vergütungssystem neu“ begründet sich in dem gesellschaftlich gesteigerten Bewusstsein zum Betreiben einer privaten Altersvorsorge, welches auch Eingang in Verhandlungen über die Ausgestaltung von Anstellungsverträgen findet. Die zusätzliche Nebenleistung fungiert nicht nur als Anreizsetzung für den einzelnen Vorstand, sondern incentiviert mittelbar auch die Erreichung der strategischen Ziele der Gesellschaft als Ganzes und setzt damit einen wirksamen Anreiz zur langfristigen wertschaffenden Entwicklung des Unternehmens.



UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2

**ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT 27**

Grundlagen des Konzerns 28

Wirtschaftsbericht 38

Weitere rechtliche Angaben 60

Chancen und Risiken 84

Prognosebericht 96

KONZERNABSCHLUSS 98

WEITERE ANGABEN 195

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 2025

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 GESCHÄFTSJAHRE 2025**

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 2025 ausgezahlt wurde (Tantieme 2024 nach dem „Vergütungssystem neu“)

Grundsätzliche Ausgestaltung (hier anzuwenden das „Vergütungssystem neu“)

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

Finanzielle Leistungskriterien

Finanzielle Leistungskriterien sind unter anderem die wesentlichen Unternehmenskennzahlen und operative Leistungskriterien. Die Unternehmenskennzahlen beinhalten die im jeweiligen Prognosebericht der Gesellschaft veröffentlichten Kennzahlen (zum Beispiel Mieterträge oder Funds from Operations) sowie weitere Kennzahlen, die zur Beurteilung der finanziellen Entwicklung der Gesellschaft geeignet sind. Die operativen Leistungskriterien konzentrieren sich im Wesentlichen auf immobilien spezifische 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 Leitungskriterien nach seinem billigen Ermessen einzelne oder alle Leistungskriterien bei der konkreten Bestimmung des Kriterienkatalogs für ein Geschäftsjahr zu wählen, vorausgesetzt, der Aufsichtsrat wählt bei der Festlegung der Zielvorgaben Ziele aus, von denen 25 % bis 50 % Unternehmenskennzahlen und 25 % bis 50 % operative Leistungskriterien sind.

Nichtfinanzielle Leistungskriterien

Zu den nichtfinanziellen Leistungskriterien zählen strategische Unternehmensziele sowie ESG-Ziele wie Gesundheit, Compliance, Arbeitnehmersicherheit, Energie und Umwelt oder Unternehmenskultur. Auch hier steht es dem Aufsichtsrat offen, aus den 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 Nickel EUR 215.000,00 brutto, bei Herrn Brückner EUR 132.000,00 brutto und bei Herrn Bongers EUR 110.000,00 brutto.



UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2

**ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT 27**

Grundlagen des Konzerns	28
Wirtschaftsbericht	38
Weitere rechtliche Angaben	60
Chancen und Risiken	84
Prognosebericht	96

KONZERNABSCHLUSS 98

WEITERE ANGABEN 195

FÜR HERRN FRANK NICKEL:

Finanzielle Leistungskriterien

Die quantitativen Ziele bezogen sich auf den Erfolg der durchzuführenden Restrukturierungsmaßnahmen, das Erreichen der an den Kapitalmarkt kommunizierten Unternehmensziele (Prognosewerte zu Mieterträgen und FFO), die Nichtüberschreitung einer definierten LTV-Größe sowie auf operative Leistungskriterien (insbesondere Transaktions-, Vermietungs- und Finanzierungsziele).

Nichtfinanzielle Leistungskriterien

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

Der Aufsichtsrat kam hinsichtlich Herrn Nickel übereinstimmend zu dem Ergebnis, dass bei einer wertenden Gesamtbetrachtung die gesteckten Ziele in einem für die Gesellschaft äußerst herausfordernden Marktumfeld insgesamt übererfüllt wurden und damit ein Überschreiten der Zieltantieme gerechtfertigt ist. Dies betrifft insbesondere das – deutlich übertroffene – Ziel der Durchführung einer erfolgreichen Refinanzierung betreffend die Anleihe 2019/2024, was grundlegend für den am 19. März 2025 von der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft PwC testierten Jahresabschluss 2024 war, sowie das Ziel hinsichtlich der Nichtüberschreitung des definierten LTV-Wertes. Auch konnten die dem Kapitalmarkt kommunizierten Unternehmensziele wie Mieterträge und FFO annähernd vollständig erreicht werden. Deutlich übertroffen wurden zudem auch die qualitativen Ziele. Allein bei den operativen Leistungskriterien konnten aufgrund des äußerst herausfordernden Marktumfelds nicht alle Kriterien zu 100 % erfüllt werden.

Insgesamt gelangte der Aufsichtsrat zu dem Ergebnis, dass Herrn Nickel eine Tantieme in Höhe von 131,5 % der Grundtantieme zustehen sollte.

FÜR HERRN TIM BRÜCKNER:

Finanzielle Leistungskriterien

Die quantitativen Ziele bezogen sich auf den Erfolg der durchzuführenden Restrukturierungsmaßnahmen, das Erreichen der an den Kapitalmarkt kommunizierten Unternehmensziele (Prognosewerte zu Mieterträgen und FFO), die Nichtüberschreitung einer definierten LTV-Größe sowie auf operative Leistungskriterien (insbesondere Transaktions- und Finanzierungsziele).

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 bei einer wertenden Gesamtbetrachtung die gesteckten Ziele in einem für die Gesellschaft äußerst herausfordernden Marktumfeld insgesamt übererfüllt wurden und damit ein Überschreiten der Zieltantieme gerechtfertigt ist. Dies betrifft insbesondere das – deutlich übertroffene – Ziel der Durchführung einer erfolgreichen Refinanzierung betreffend die Anleihe 2019/2024, was grundlegend für den am 19. März 2025 von der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft PwC testierten Jahresabschluss 2024 war, sowie das Ziel hinsichtlich der Nichtüberschreitung des definierten LTV-Wertes. Auch konnten die dem Kapitalmarkt kommunizierten Unternehmensziele wie Mieterträge und FFO annähernd vollständig erreicht werden. Deutlich übertroffen wurden zudem auch die qualitativen Ziele. Allein bei den operativen Leistungskriterien konnten aufgrund des äußerst herausfordernden Marktumfelds nicht alle Kriterien zu 100 % erfüllt werden.

Insgesamt gelangte der Aufsichtsrat zu dem Ergebnis, dass Herrn Brückner eine Tantieme in Höhe von 136,9 % der Grundtantieme zustehen sollte.



UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2

**ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT 27**

Grundlagen des Konzerns 28
Wirtschaftsbericht 38
Weitere rechtliche Angaben 60
Chancen und Risiken 84
Prognosebericht 96

KONZERNABSCHLUSS 98

WEITERE ANGABEN 195

FÜR HERRN RALF BONGERS:

Finanzielle Leistungskriterien

Die quantitativen Ziele bezogen sich auf den Erfolg der durchzuführenden Restrukturierungsmaßnahmen, das Erreichen der an den Kapitalmarkt kommunizierten Unternehmensziele (Prognosewerte zu Mieterträgen und FFO) und operative Leistungskriterien (insbesondere 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 Bongers übereinstimmend zu dem Ergebnis, dass bei einer wertenden Gesamtbetrachtung die gesteckten Ziele in einem für die Gesellschaft äußerst herausfordernden Marktumfeld insgesamt übererfüllt wurden und damit ein Überschreiten der Zieltantieme gerechtfertigt ist. Dies betrifft insbesondere das – deutlich übertraffene – Ziel der Durchführung einer erfolgreichen Refinanzierung betreffend die Anleihe 2019/2024, was grundlegend für den am 19. März 2025 von der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft PwC testierten Jahresabschluss 2024 war. Auch konnten die dem Kapitalmarkt kommunizierten Unternehmensziele wie Mieterträge und FFO annähernd vollständig erreicht werden. Deutlich übertraffen wurden zudem auch die qualitativen Ziele. Allein bei den operativen Leistungskriterien konnten aufgrund des äußerst herausfordernden Marktumfelds nicht alle Kriterien zu 100 % erfüllt werden.

Der Aufsichtsrat ist zu dem Ergebnis gekommen, dass Herrn Bongers eine Tantieme in Höhe von 120 % der Zieltantieme zustehen sollte.

**VIRTUELLES AKTIONSOPTIONSPROGRAMM (LONG-TERM INCENTIVE)
IM GESCHÄFTSJAHR 2025**

Auszahlung Tranche 2021/2025

Für Herrn Brückner kam die Tranche 2021 im Jahr 2025 zur Auszahlung. Dabei ergeben sich die Erfolgsziele des virtuellen Aktienoptionsplans grundsätzlich zu 50 % aus der jährlichen Aktienkurssteigerung sowie zu 50 % aus dem „Relative Total Shareholder Return“ („relativer TSR“), jeweils gemessen über die vierjährige Performance-Periode. Mit Beschluss vom 13./14. April 2025 hat der Aufsichtsrat entschieden, dass – basierend auf den Voraussetzungen für eine zugelassene vorübergehende Abweichung – die zum Vesting anstehende Tranche 2021 für Herrn Brückner einmalig ohne Berücksichtigung der vorerwähnten Performance-Ziele vollständig erdient wurde und zum Kurs von EUR 0,81 je PSU abgerechnet wird. Als Grund für diese Abweichung sah der Aufsichtsrat die Anerkennung der individuellen Leistungen von Herrn Tim Brückner als CFO der Gesellschaft bei der erfolgten Anleihestrukturierung, die einen wichtigen Baustein für das langfristige Wohlergehen der Gesellschaft darstellt. Die maximale Anzahl der erdienten PSU für die Tranche 2021 betrug für Herrn Brückner 45.232 Stück, welche – multipliziert mit einem Kurs von EUR 0,81 – zu einem Zahlungsbetrag von EUR 36.638,00 führte.

BERECHNUNG TRANCHE 2021

zum 31.12.2024	Tim Brückner
Zuteilungsbeträge	EUR 185.000,00
Durchschnittliche Aktienkurse	EUR 4,09
Anzahl PSUs	45.232
Zielerreichung Aktienperformance	n/a
Zielerreichung relativer TSR	n/a
Zielerreichung gesamt	100 %
Erdiente PSUs	45.232
60 Handelstage Durchschnittsaktienkurs	EUR 0,81
Auszahlungsbetrag	EUR 36.638,00



UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2

**ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT 27**

Grundlagen des Konzerns	28
Wirtschaftsbericht	38
Weitere rechtliche Angaben	60
Chancen und Risiken	84
Prognosebericht	96

KONZERNABSCHLUSS 98

WEITERE ANGABEN 195

Grundsätzliche Ausgestaltung (Tranche 2025/2029)

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 Aktienkurs² der DEMIRE AG 60 Handelstage vor dem 1. Januar eines jeden Jahres („**Zeitpunkt der Gewährung**“).

Die Anzahl der gewährten PSUs wird in einem Gewährungsschreiben innerhalb einiger 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 2025/2029

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/NAREIT Developed Europe Index ex UK über die vierjährige Periode.

Zu Beginn eines jeden Jahres – zum Zeitpunkt der Gewährung (siehe oben) – werden der Maximalwert und die Hürde für die jährliche Aktienkurssteigerung der DEMIRE AG durch den Aufsichtsrat festgelegt. Für die Tranche 2025 beträgt der Maximalwert 14 % per annum und die entsprechende Hürde 7 % per annum.

² In konkretisierender Anwendung der Grundzüge zur langfristigen variablen Vergütung (Performance Share Plan) des „Vergütungssystems neu“ wird dabei auf den gewichteten durchschnittlichen Aktienkurs der DEMIRE AG 60 Handelstage vor dem 1. Januar eines jeden Jahres abgestellt. Auf diese Weise wird zusätzlich das Handelsvolumen der Aktie der Gesellschaft berücksichtigt, wodurch genauere Ergebnisse erzielt werden.



UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2

**ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT 27**

Grundlagen des Konzerns 28
Wirtschaftsbericht 38
Weitere rechtliche Angaben 60
Chancen und Risiken 84
Prognosebericht 96

KONZERNABSCHLUSS 98

WEITERE ANGABEN 195

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 2025 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.

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 2025 (Tranche 2025/2029)

Den Vorstandsmitgliedern wurden im Geschäftsjahr 2025 insgesamt 959.753 PSUs vorläufig gewährt (vertraglich vereinbarter, jährlicher Zuteilungsbetrag, geteilt durch den durchschnittlichen Aktienkurs 60 Handelstage vor dem Zeitpunkt der Gewährung [Erläuterung siehe [S. 72](#)]):

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 325.000 brutto	0,81	401.235
Tim Brückner	EUR 240.000 brutto	0,81	296.296
Ralf Bongers	EUR 212.400 brutto	0,81	262.222

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



UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2

ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT 27

Grundlagen des Konzerns 28

Wirtschaftsbericht 38

Weitere rechtliche Angaben 60

Chancen und Risiken 84

Prognosebericht 96

KONZERNABSCHLUSS 98

WEITERE ANGABEN 195

WEITERE VERGÜTUNGSREGELUNGEN IM GESCHÄFTSJAHR 2025

Details zu festgelegten Maximalvergütungen der Vorstände
und deren Einhaltung im Geschäftsjahr 2025

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 2025/2029 wird nicht nur der Zuteilungsbetrag durch eine im Vertrag festgeschriebene, jährliche Größenordnung begrenzt. Es ist zudem auch keine Erdienung von mehr als 100 % der gewährten PSUs vorgesehen. Zum Dritten ist die maximale Auszahlung pro PSU – unabhängig von der Zielerreichung bzw. der Anzahl an erdienten PSUs – auf 250 % des Kurses bei Gewährung begrenzt.

Im Rahmen der nachfolgenden Darstellung wird aufgezeigt, dass die hiesigen Höchstgrenzen in Bezug auf die im Geschäftsjahr 2025 gewährten und geschuldeten variablen Vergütungen sämtlich eingehalten wurden:

EINHALTUNG DER VORGEGEBENEN MAXIMALBETRÄGE HINSICHTLICH
DER VARIABLEN VERGÜTUNGSBESTANDTEILE IM GESCHÄFTSJAHR 2025

FRANK NICKEL – VORSTANDSVORSITZENDER SEIT 3. APRIL 2024

in EUR brutto		Zielvergütung (für das GJ 2024)	Max. (für das GJ 2024)	Auszahlung (für das GJ 2024)
Einjährige variable Vergütung	Tantieme ausgezahlt 2025 (STI)	161.250 ¹	322.500 ¹	212.043,75 (für das GJ 2024 s. o.)
	LTI (Tranche 2024/2028)		609.375 ²	
Mehrjährige variable Vergütung	Wert der gewährten PSUs (Tranche 2024/2028) = EUR 243.750 ¹	243.750 ²	(Obergrenze 2,5-fach bei Auszahlung)	keine Auszahlung in 2025

¹ Durch den unterjährigen Eintritt von Herrn Nickel zum 3. April 2024 (in der Tabelle angegeben: 9/12) ergibt sich insoweit eine pro rata temporis reduzierte Zieltantieme sowie Maximaltantieme.

² Im Vergütungsbericht 2024 wurden PSU-Werte von 242.418 und 605.545 angegeben. Tatsächlich zugesagt wurden jedoch 243.750 bzw. 609.375.

TIM BRÜCKNER – FINANZVORSTAND SEIT 1. FEBRUAR 2019

in EUR brutto		Zielvergütung (für das GJ 2024)	Max. (für das GJ 2024)	Auszahlung (für das GJ 2024)
Einjährige variable Vergütung	Tantieme ausgezahlt 2025 (STI)	132.000	264.000	180.708 (für das GJ 2024 s. o.)
	LTI (Tranche 2024/2028)		480.000	
Mehrjährige variable Vergütung	Wert der gewährten PSUs (Tranche 2024/2028) = 192.000	192.000	(Obergrenze 2,5-fach bei Auszahlung)	Auszahlung Tranche 2021/2025 in Höhe von 36.638



UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2

ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT 27

Grundlagen des Konzerns 28
Wirtschaftsbericht 38
Weitere rechtliche Angaben 60
Chancen und Risiken 84
Prognosebericht 96

KONZERNABSCHLUSS 98

WEITERE ANGABEN 195

RALF BONGERS – VORSTAND TRANSAKTIONEN SEIT 1. APRIL 2023

in EUR brutto		Zielvergütung (für das GJ 2024)	Max. (für das GJ 2024)	Auszahlung (für das GJ 2024)
Einjährige variable Vergütung	Tantieme ausbezahlt 2025 (STI)	110.000	220.000	132.000 (für das GJ 2024 s. o.)
	LTI (Tranche 2024/2028)			
Mehrfürjährige variable Vergütung	Wert der gewährten PSUs (Tranche 2024/2028) = 180.000	180.000	450.000 (Obergrenze 2,5-fach bei Auszahlung)	keine Auszahlung in 2025

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 brutto per annum
- Ordentliche Vorstandsmitglieder: EUR 1.180.000 brutto per annum

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

Im Geschäftsjahr 2025 endete die Laufzeit der LTI-Tranche 2021/2025. Herr Brückner erhielt im April 2025 eine Auszahlung in Höhe von EUR 36.638 brutto. Mit einer Gesamtvergütung von EUR 588.538 brutto im Jahr 2025 wurde bei Herrn Brückner die vorerwähnte Maximalvergütung für ein ordentliches Vorstandsmitglied eingehalten. Mit Blick auf das Geschäftsjahr 2025 gilt dies auch für den Vorstandsvorsitzenden, Herrn Nickel, mit einer Gesamtvergütung von EUR 653.572 brutto sowie für Herrn Bongers mit einer Gesamtvergütung von EUR 446.018 brutto.

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 Vorstandsmitgliederverträge eine Abfindung zur Abgeltung der Restvergütungsansprüche für die Zeit bis zum regulären Ende des Vorstandsmitgliedervertrags 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 Vorstandsmitgliedervertrags 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 ratielle Erdienung der ausstehenden bzw. gewährten PSUs vorgesehen. Es erfolgen keine Gewährungen aus weiteren Tranchen. Die Auszahlung erfolgt zum ursprünglich vorgesehenen Zeitpunkt und



UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2

**ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT 27**

Grundlagen des Konzerns 28

Wirtschaftsbericht 38

Weitere rechtliche Angaben 60

Chancen und Risiken 84

Prognosebericht 96

KONZERNABSCHLUSS 98

WEITERE ANGABEN 195

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.

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 die [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.

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. Hier- nach sind bei der von dem Aufsichtsrat zu treffenden Ermessensentscheidung die



UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2

**ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT 27**

Grundlagen des Konzerns 28

Wirtschaftsbericht 38

Weitere rechtliche Angaben 60

Chancen und Risiken 84

Prognosebericht 96

KONZERNABSCHLUSS 98

WEITERE ANGABEN 195

Schwere des Verstoßes, dessen Folgen für die Gesellschaft (insbesondere finanzielle Schäden und Reputationsschäden) sowie der Grad des Verschuldens des Vorstandsmitglieds zu berücksichtigen. Der Aufsichtsrat wird bei seiner Ermessensentscheidung zudem den Verhältnismäßigkeitsgrundsatz beachten. Darüber hinaus hat der Aufsichtsrat das Vorstandsmitglied vor einer entsprechenden Entscheidung anzuhören und ihm hierzu unter Setzung einer angemessenen Frist („Anhörungsfrist“) Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben. Eine Reduktion der variablen Vergütung um mehr als 50 % kann nur bei Vorliegen eines vorsätzlichen groben Verstoßes des Vorstandsmitglieds oder bei der Verursachung eines substantiellen Schadens erfolgen. Eine etwaige Reduzierungsentscheidung kann der Aufsichtsrat nur innerhalb von drei Monaten ab dem Zeitpunkt treffen, ab dem der Vorsitzende des Aufsichtsrats von den für die Reduzierungsentscheidung maßgeblichen Tatsachen Kenntnis erlangt hat (der Fristbeginn richtet sich nach § 626 Abs. 2 S. 2 BGB analog), in jedem Fall aber längstens bis zum Ablauf von drei Jahren nach dem Eintritt des groben Verstoßes. Bei Dauerverstößen ist auf den Beginn des Dauerverstoßes abzustellen. Während des Laufs der Anhörungsfrist sind die Fristen im vorstehenden Satz gehemmt (§ § 209 BGB analog).

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

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

In näherer Ausgestaltung der Malus/Clawback-Regelung des Vergütungssystems hat der Aufsichtsrat im Rahmen der 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 2025 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 2025 wurden keinem Vorstandsmitglied Leistungen von einem Dritten hinsichtlich seiner Tätigkeit als Vorstandsmitglied zugesagt oder gewährt.

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



UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2

**ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT 27**

Grundlagen des Konzerns 28

Wirtschaftsbericht 38

Weitere rechtliche Angaben 60

Chancen und Risiken 84

Prognosebericht 96

KONZERNABSCHLUSS 98

WEITERE ANGABEN 195

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 Herr Tim Brückner für seine Tätigkeit als Vorstand der Fair Value REIT-AG nicht.

Eine gesonderte Vergütung der Organstellung als Aufsichtsrat der Fair Value-REIT AG erhielt Herr Frank Nickel, entsprechend dem Vergütungssystem, nicht.

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, Tim Brückner und Ralf Bongers im Geschäftsjahr 2025 nicht wahrgenommen.

Vergütung der Vorstandsmitglieder im Geschäftsjahr 2025 im Detail

Darstellung der gewährten und geschuldeten Vergütung (einschließlich des jeweiligen relativen Anteils) der Vorstandsmitglieder Herr Frank Nickel, Herr Tim Brückner und Herr Ralf Bongers im Geschäftsjahr 2025 nach § 162 AktG

Nachfolgend werden im Rahmen der untenstehenden Tabellen die gewährten und geschuldeten festen und variablen Vergütungsbestandteile der Vorstände Herr Frank Nickel, Herr Tim Brückner und Herr Ralf Bongers im Geschäftsjahr 2025 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 2025 ausbezahlte Tantieme, welche im Geschäftsjahr 2024 erdient wurde.

Zudem werden Zahlungen im Rahmen des virtuellen Aktienoptionsprogramms dargestellt.



UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2

ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT 27

Grundlagen des Konzerns 28

Wirtschaftsbericht 38

Weitere rechtliche Angaben 60

Chancen und Risiken 84

Prognosebericht 96

KONZERNABSCHLUSS 98

WEITERE ANGABEN 195

GEWÄHRTE UND GESCHULDETE VERGÜTUNG GEMÄSS § 162 AKTG IM GJ 2025

Frank Nickel – Vorstandsvorsitzender seit 3. April 2024

		in EUR brutto	in %
Erfolgsunabhängige Vergütungskomponenten			
	Grundvergütung 2025	420.000	64,3
	Nebenleistungen 2025	18.000	2,8
Erfolgsunabhängige Vergütung	Versorgungsaufwand 2025	3.529	0,5
Summe		441.529	67,6
Erfolgsabhängige Vergütungskomponenten			
Einjährige variable Vergütung	Tantieme 2024 (Auszahlung im März 2025)	212.043	32,4
Mehrjährige variable Vergütung	LTI 2024/2028	-	-
	LTI 2025/2029	-	-
Summe		212.043	32,4
Gesamt			
Gesamtvergütung		653.572	100,0

GEWÄHRTE UND GESCHULDETE VERGÜTUNG GEMÄSS § 162 AKTG IM GJ 2025

Tim Brückner – Finanzvorstand seit dem 1. Februar 2019

		in EUR brutto	in %
Erfolgsunabhängige Vergütungskomponenten			
	Grundvergütung 2025	310.000	52,7
	Nebenleistungen 2025	21.867	3,7
Erfolgsunabhängige Vergütung	Versorgungsaufwand 2025	39.325	6,7
Summe		371.192	63,1
Erfolgsabhängige Vergütungskomponenten			
Einjährige variable Vergütung	Tantieme 2024 (Auszahlung im März 2025)	180.708	30,7
	LTI 2021/2025 (Auszahlung im April 2024)	36.638	6,2
	LTI 2022/2026	-	-
	LTI 2023/2027	-	-
Mehrjährige variable Vergütung	LTI 2024/2028	-	-
	LTI 2025/2029	-	-
Summe		217.346	36,9
Gesamt			
Gesamtvergütung		588.538	100,0



UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2

ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT 27

Grundlagen des Konzerns 28
Wirtschaftsbericht 38
Weitere rechtliche Angaben 60
Chancen und Risiken 84
Prognosebericht 96

KONZERNABSCHLUSS 98

WEITERE ANGABEN 195

GEWÄHRTE UND GESCHULDETE VERGÜTUNG GEMÄSS § 162 AKTG IM GJ 2025

Ralf Bongers – Vorstand Transaktionen seit dem 1. April 2023

		in EUR brutto	in %
Erfolgsunabhängige Vergütungskomponenten			
	Grundvergütung 2025	277.300	62,2
	Nebenleistungen 2025	11.906	2,7
Erfolgsunabhängige Vergütung	Versorgungsaufwand 2025	24.812	5,5
Summe		314.018	70,4
Erfolgsabhängige Vergütungskomponenten			
Einjährige variable Vergütung	Tantieme 2024 (Auszahlung im März 2025)	132.000	29,6
	LTI 2023/2027	-	-
Mehrjährige variable Vergütung	LTI 2024/2028	-	-
	LTI 2025/2029	-	-
Summe		132.000	29,6
Gesamt			
Gesamtvergütung		446.018	100,0

**Gewährte und geschuldete Vergütung ehemaliger
Vorstandsmitglieder im Geschäftsjahr 2025**

Aufgrund eines Vergleichs mit dem ehemaligen Vorstandsvorsitzenden Herrn Prof. Dr. Goepfert wurde diesem im März 2025 ein Betrag in Höhe von insgesamt EUR 415.000 ausbezahlt. Dieser beinhaltet ausstehende Grundvergütung 2024 sowie Tantieme 2023, Tantieme 2024 und eine Abfindung. Weiterhin wurden in dem Vergleich potenzielle Ansprüche aus LTI 2023 und LTI 2024 gewährt, die erst in 2027 bzw. 2028 zur Auszahlung kommen könnten.

DIE AUFSICHTSRATSVERGÜTUNG IM GESCHÄFTSJAHR 2025

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.



UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2

**ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT 27**

Grundlagen des Konzerns 28

Wirtschaftsbericht 38

Weitere rechtliche Angaben 60

Chancen und Risiken 84

Prognosebericht 96

KONZERNABSCHLUSS 98

WEITERE ANGABEN 195

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.

Details hinsichtlich der konkreten Aufsichtsratsvergütung im Geschäftsjahr 2025

Nachfolgend wird im Rahmen der untenstehenden Tabelle die den gegenwärtigen und ehemaligen Aufsichtsratsmitgliedern im Geschäftsjahr 2025 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 2025 gewährte und geschuldete Vergütung für die Aufsichtsratsrätigkeit, insbesondere die ausgezahlte feste jährliche Vergütung für das Geschäftsjahr 2024. Aus diesem Grund findet in dieser Darstellung die (anteilig) feste jährliche Vergütung, die Herr Dr. Matthias Prochaska für das Geschäftsjahr 2025 erhält, keine Berücksichtigung.

Die Zahlung von Sitzungsgeld ist nach der hiesig gewählten Vergütungsalternative nur für Mitglieder von Ausschüssen vorgesehen. Ein Sitzungsgeld ist weder im Geschäftsjahr 2024 noch im Geschäftsjahr 2025 angefallen.

GEWÄHRTE UND GESCHULDETE VERGÜTUNG DER AUFSICHTSRATSMITGLIEDER IM GESCHÄFTSJAHRE 2025

	Festvergütung		Gesamtvergütung	
	in EUR	in %	in EUR	in %
Gegenwärtige Mitglieder des Aufsichtsrats				
Dr. Matthias Prochaska (Vorsitzender seit 2. Oktober 2025) ^{1, 2}	-	-	-	-
Markus Hofmann (Vorsitzender bis 15. September 2025)	120.000	100	120.000	100
Frank Hölzle (stellvertretender Vorsitzender)	80.000	100	80.000	100
Ernö Theuer	40.000 ³	100	40.000	100
Insgesamt	240.000	100	240.000	100

¹ Gerichtlich bestellt als ordentliches Mitglied des Aufsichtsrats seit dem 26. September 2025, Vorsitzender seit dem 2. Oktober 2025

² Im Geschäftsjahr 2025 wurde keine Vergütung geschuldet bzw. gewährt.

³ Trotz des unterjährigen Eintritts von Herrn Theuer in den Aufsichtsrat am 7. Mai 2024 wurde Herrn Theuer für das Jahr 2024 verabredungsgemäß die volle Jahresvergütung für seine Aufsichtsratsrätigkeit gewährt. Diese einmalige Abweichung vom „Vergütungssystem neu“ begründet sich in dem Umstand, dass die Gesellschaft während der seinerzeit laufenden Verhandlungen über die Refinanzierung der Anleihe 2019/2024 ein substantielles Interesse an einem handlungsfähigen Aufsichtsrat und damit an einer kurzfristigen Nachbesetzung der seit dem 2. Mai 2024 vakanten Position im Aufsichtsrat hatte.



UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2

**ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT 27**

Grundlagen des Konzerns 28

Wirtschaftsbericht 38

Weitere rechtliche Angaben 60

Chancen und Risiken 84

Prognosebericht 96

KONZERNABSCHLUSS 98

WEITERE ANGABEN 195

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.

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

	Gewährte und geschuldete Vergütung 2025		Gewährte und geschuldete Vergütung 2024		Veränderung 2025 gegenüber 2024		Veränderung 2024 gegenüber 2023		Veränderung 2023 gegenüber 2022		Veränderung 2022 gegenüber 2021	
	in EUR	in EUR	in EUR	in %	in EUR	in %	in EUR	in %	in EUR	in %	in EUR	in %
Gegenwärtige Mitglieder des Vorstands												
Frank Nickel (seit 3. April 2024)	653.538	331.095 ¹	322.443	97	331.095	100	-	-	-	-	-	-
Tim Brückner	588.535	442.342	146.193	33	-91.375	-18	40.311	8	45.498	53	-	-
Ralf Bongers (seit 1. April 2023)	446.018	365.445	80.573	22	163.132	81	202.313 ²	100	-	-	-	-
Frühere Mitglieder des Vorstands												
Prof. Dr. Alexander Goepfert (bis 3. April 2024)	415.000 ³	526.042 ⁴	-111.042	-21	82.121 ⁴	18	443.921	100	-	-	-	-
Ingo Hartlief	-	-	-	-	-1.350.000	-100	635.380	89	-74.970	-9	-	-
Ralf Kind	-	-	-	-	-	-	-1.700.000	-100	-	-	-	-
Arbeitnehmer												
Ø Arbeitnehmer	109.620	108.817	803	- ⁵	11.419	12	1.918	2	-11.222	-11	-	-
Ertragsentwicklung												
Jahresüberschuss (+)/Jahresfehlbetrag (-) der DEMIRE-Gruppe (in TEUR)	-90.340	-87.479	-2.861	3	64.487	-42	-80.464	113	-133.089	-216	-	-
Jahresüberschuss (+)/Jahresfehlbetrag (-) der DEMIRE AG (in TEUR)	-62.903	-25.489	-37.414	147	26.888	-51	-26.413	102	-58.807	-179	-	-

¹ Im Geschäftsjahr 2024 ist die Vergütung nur anteilig zu 9/12 ausgezahlt worden, da die Tätigkeit nicht das gesamte Jahr ausgeübt wurde.

² Im Geschäftsjahr 2023 ist die Vergütung nur anteilig zu 9/12 ausgezahlt worden, da die Tätigkeit nicht das gesamte Jahr ausgeübt wurde.

³ Aufgrund einer Vergleichsvereinbarung wurde der Betrag im März 2025 ausgezahlt.

⁴ Im Geschäftsjahr 2024 ist die Vergütung nur anteilig zu 3/12 ausgezahlt worden, da die Tätigkeit nicht das gesamte Jahr ausgeübt wurde.

⁵ Prozentualer Wert aufgrund Geringfügigkeit nicht darstellbar



UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2

ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT 27

Grundlagen des Konzerns 28

Wirtschaftsbericht 38

Weitere rechtliche Angaben 60

Chancen und Risiken 84

Prognosebericht 96

KONZERNABSCHLUSS 98

WEITERE ANGABEN 195

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

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

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

	Gewährte und geschuldete Vergütung 2025		Gewährte und geschuldete Vergütung 2024		Veränderung 2025 gegenüber 2024		Veränderung 2024 gegenüber 2023		Veränderung 2023 gegenüber 2022		Veränderung 2022 gegenüber 2021	
	in EUR	in EUR	in EUR	in %	in EUR	in %	in EUR	in %	in EUR	in %	in EUR	in %
Gegenwärtige Mitglieder des Aufsichtsrats												
Dr. Matthias Prochaska (seit 26. September 2025) ¹	0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Markus Hofmann (bis 15. September 2025)	120.000	120.000	0	0	120.000	100 ²	-	-	-	-	-	-
Frank Hölzle	80.000	80.000	0	0	0	0	0	0	0	0	20.000 ³	33
Ernö Theuer (seit 7. Mai 2024)	40.000	-	40.000	100	-	-	-	-	-	-	-	-
Frühere Mitglieder des Aufsichtsrats												
Prof. Dr. Kerstin Hennig (bis 1. Mai 2024)	-	53.333 ⁴	-53.333	-100	0	0	0	0	0	0	10.000	33
Prof. Dr. Alexander Goepfert (bis 31. Dezember 2022)	-	-	-	-	-120.000	-100	0	0	0	0	30.000	33
Arbeitnehmer												
Ø Arbeitnehmer	109.620	108.817	803	- ⁵	11.419	12	1.918	2	-11.222	-11		
Ertragsentwicklung												
Jahresüberschuss (+)/Jahresfehlbetrag (-) der DEMIRE-Gruppe (in TEUR)	-90.340	-87.479	-2.861	3	64.487	-42	-80.464	113	-133.089	-216		
Jahresüberschuss (+)/Jahresfehlbetrag (-) der DEMIRE AG (in TEUR)	-62.903	-25.489	-37.414	147	26.888	-51	-26.413	102	-58.807	-179		

¹ Im Jahr 2025 erfolgte keine Auszahlung einer Vergütung.

² Im Vorjahr wurde hier bei Herrn Hofmann ein Wert von „-“ angegeben. Richtig ist jedoch ein Wert von „100“ (%), da Herr Hofmann im Vorjahr 2023 erstmals Mitglied des Aufsichtsrats war und in diesem Jahr (2023) noch keine Vergütung ausbezahlt bekommen hat.

³ Im Vorjahr wurde hier bei Herrn Hölzle ein Wert von „22.000“ angegeben. Richtig ist ein Wert von „20.000“.

⁴ Der Betrag setzt sich zusammen aus der Aufsichtsratsvergütung für das Geschäftsjahr 2023 (EUR 40.000) und der anteiligen Aufsichtsratsvergütung für das Geschäftsjahr 2024 (EUR 13.333).

⁵ Prozentualer Wert aufgrund Geringfügigkeit nicht darstellbar.



UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2

ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT 27

Grundlagen des Konzerns 28

Wirtschaftsbericht 38

Weitere rechtliche Angaben 60

Chancen und Risiken 84

Prognosebericht 96

KONZERNABSCHLUSS 98

WEITERE ANGABEN 195

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 in den Jahren 2023 sowie auch im Jahr 2025 erneut durchgeführt wurde. Alle Prüfungen wurden ohne wesentliche Feststellungen abgeschlossen.

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



UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2

**ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT 27**

Grundlagen des Konzerns 28

Wirtschaftsbericht 38

Weitere rechtliche Angaben 60

Chancen und Risiken 84

Prognosebericht 96

KONZERNABSCHLUSS 98

WEITERE ANGABEN 195

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 verwendeten Programme und Schnittstellen regelmäßig überwacht. Die Ergebnisse des Monitorings werden zur laufenden Optimierung der Abläufe eingesetzt. Das komplette 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, deren wesentliche Merkmale die Aufwands- und Ertragskonsolidierung sowie die Schulden- und Kapitalkonsolidierung 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 27

Grundlagen des Konzerns 28

Wirtschaftsbericht 38

Weitere rechtliche Angaben 60

Chancen und Risiken 84

Prognosebericht 96

KONZERNABSCHLUSS 98

WEITERE ANGABEN 195

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 2025 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 2025 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.



UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2

**ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT 27**

Grundlagen des Konzerns 28
Wirtschaftsbericht 38
Weitere rechtliche Angaben 60
Chancen und Risiken 84
Prognosebericht 96

KONZERNABSCHLUSS 98

WEITERE ANGABEN 195

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 Bilanzstichtag 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 Millionen (ab)	0,2 (sehr niedrig)	1,0 (niedrig)	2,5 (mittel)	5,0 (hoch)	10,0 (sehr hoch)

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



UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2

**ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT 27**

Grundlagen des Konzerns	28
Wirtschaftsbericht	38
Weitere rechtliche Angaben	60
Chancen und Risiken	84
Prognosebericht	96

KONZERNABSCHLUSS 98

WEITERE ANGABEN 195

GESAMTWIRTSCHAFTLICHE SOWIE MARKT- UND BRANCHENRISIKEN

Gesamtwirtschaftliche Veränderungen können sich positiv und negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns auswirken. Im Jahr 2025 beeinträchtigten die schwache konjunkturelle Lage und die weiterhin höheren Zinsen die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen. Trotzdem konnten die Jahresziele erreicht werden. Auch für das Jahr 2026 geben die Konjunktexperten eine verhaltene Prognose ab. Aufgrund der weiterhin erwarteten schwachen wirtschaftlichen Entwicklung bleibt die Flächennachfrage in den Sektoren Büro, Einzelhandel und Hotels voraussichtlich bis auf Weiteres schwach.

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

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

FINANZWIRTSCHAFTLICHE RISIKEN

Risiken aus Covenant-Verpflichtungen

Es besteht das Risiko, dass sich die Einnahmen und die Marktwerte der Immobilien reduzieren. Dies könnte die Einhaltung von Darlehensbedingungen (Covenant-Verpflichtungen) für Immobilienkredite wie zum Beispiel das Verhältnis von Finanzverbindlichkeiten zum Verkehrswert (Loan-to-Value-Verhältnis, „LTV“), den Kapitaldeckungsgrad (Debt Service Coverage Ratio, „DSCR“), die Zinsdeckungsrate (Interest Coverage Rate, „ICR“) verschlechtern und die Kapitaldienstfähigkeit erschweren. 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 mit sofortiger Fälligkeitstellung 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 Net-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 soll < 70 % sein und 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) soll mindestens 1,5x betragen. Die vereinbarten Covenants der verlängerten Unternehmensanleihe werden derzeit und bis auf Weiteres aus heutiger Sicht eingehalten. Zur Höhe der einzelnen Covenants, einschließlich deren Stand zum 31. Dezember 2025 für die Unternehmensanleihe, wird auf das [Kapitel Finanzlage](#) im Wirtschaftsbericht verwiesen.

Die internationale Ratingagentur Fitch sieht das Rating für die Unternehmensanleihe 2019/2027 bei CCC+. Die Ratingagentur Scope bewertet die Unternehmensanleihe mit B.

Die Einhaltung der betreffenden Covenants und Ratingbedingungen wird laufend überwacht und an den Vorstand berichtet. In Anbetracht des schwierigen Marktumfelds mit möglichen negativen Auswirkungen auf die Vermietungssituation und möglicher Abwertungen der Marktwerte der Immobilien schätzt der Vorstand daher das Risiko aus der Verschlechterung der Covenants sowie des Ratings und die daraus resultierenden Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage noch als **niedrig** ein (Vorjahr: niedrig).



UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2

**ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT 27**

Grundlagen des Konzerns 28

Wirtschaftsbericht 38

Weitere rechtliche Angaben 60

Chancen und Risiken 84

Prognosebericht 96

KONZERNABSCHLUSS 98

WEITERE ANGABEN 195

Finanzierungsrisiken aus Bankdarlehen und der Unternehmensanleihe

Die Endfälligkeiten von Finanzverbindlichkeiten im Jahr 2025 und 2026 hat die Gesellschaft proaktiv adressiert. Zudem wird der Prozess zur Refinanzierung der Unternehmensanleihe 2019/2027 frühzeitig vor deren Fälligkeit Ende 2027 gestartet. Die geänderten Rahmenbedingungen auf den Kreditmärkten für Finanzierungen werden in der Unternehmensplanung abgebildet. Die DEMIRE plant, das Darlehen des Objekts in Bonn bis zur Fälligkeit am 30. Juni 2026 größtenteils zurückzuführen und den Restbetrag mit der finanzierenden Bank zu verlängern. Das Finanzierungsrisiko aus Bankdarlehen und der Unternehmensanleihe 2019/2027 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 und der Bundesanleihen ist für zukünftige Finanzierungen mit stabilen bis leicht steigenden 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 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 das 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 2026 und 2027 reichen, unter Berücksichtigung einer erfolgreichen Refinanzierung der Anleihe 2019/2027, für die derzeitigen Bedürfnisse der laufenden Geschäftstätigkeit aus, wenngleich die Liquiditätspuffer im Vergleich zum Vorjahr 2026 monatsweise nahe an der unteren Liquiditätsgrenze liegen dürften. Im Wesentlichen beruht dies auf dem Risiko, nicht ausreichend Liquidität durch Immobilienverkäufe zu erzielen. Die Liquidität hängt zudem in steigendem Maße von geplanten Immobilienverkäufen ab. Das operative Liquiditätsrisiko wird vom Vorstand daher als **mittel** (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 4 GmbH, Frankfurt am Main. Als Teil der Struktur wurde ein Darlehen in Höhe von EUR 60 Millionen an die RFR Immobilien 5 GmbH ausgereicht. Aufgrund des Zahlungsausfalls von Zinszahlungen in den Jahren 2023, 2024 und 2025 seitens RFR Immobilien 5 GmbH 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 9,1 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 (bzw. EUR 38,5 Mio. nach Verrechnung mit dem Beteiligungswert) fällig wird, um die Transaktion rückabzuwickeln (Put-Option). Die Wahrscheinlichkeit einer Rückabwicklung wird zum Bilanzstichtag mit der Bilanzierung negativer Marktwerte der bestehenden Optionen in Höhe von EUR 28,7 Millionen bilanziell abgebildet. Der Vorstand bewertet das Risiko aus der Beteiligung insgesamt als **hoch** (Vorjahr: hoch).



UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2

ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT 27

Grundlagen des Konzerns	28
Wirtschaftsbericht	38
Weitere rechtliche Angaben	60
Chancen und Risiken	84
Prognosebericht	96

KONZERNABSCHLUSS 98

WEITERE ANGABEN 195

DUE DILIGENCE

Aufgrund von Fehleinschätzungen, unvorhergesehenen Problemen oder nicht erkannten Risiken könnten sich Investitionen in Immobilienvermögen negativ entwickeln. Investitionen in Anteile an Immobilienpersonengesellschaften könnten sich durch Fehleinschätzungen oder negative Entwicklungen des Immobilienmarktes nachteilig entwickeln.

Der Vorstand schätzt das Due-Diligence-Risiko und die daraus resultierenden finanziellen Auswirkungen als **niedrig** ein.

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 (zum Beispiel im Zusammenhang mit Mieterinsolvenzen) oder des Leerstands von Flächen. Zudem besteht die Möglichkeit, dass Mieten im Extremfall indexbedingt auch sinken können. Ferner können zusätzlich zu Einnahmeausfällen vermietungsbedingte Kosten (zum Beispiel Maklercourtage oder Mietanreize, wie etwa Ausbaurkosten, Übernahme von Umzugskosten, mietfreie Zeiten) entstehen. Generell streben wir langfristige Vermietungen an und ergreifen frühzeitig Maßnahmen zur Anschluss- und Neuvermietung. Sofern es der DEMIRE nicht gelingen sollte, ihre Immobilien zu attraktiven Konditionen zu vermieten, oder Vermietungsverträge formale Mängel aufweisen und daher inhaltliche Vereinbarungen nicht durchgesetzt werden können, könnte sich dies negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft auswirken.

Im Rahmen der Bewirtschaftung bestehen Risiken, dass unerwartete Kosten für Instandhaltung auftreten oder für notwendige Anpassungen der Immobilien an zeitgemäße und regulatorische Anforderungen. Auch Verzögerungen bei der Durch-

führung von Baumaßnahmen und Mieterausbauten, beispielsweise durch spätere Erteilung der Baugenehmigung, können Einfluss auf Mieteinnahmen und Rentabilität haben, wenn diese beispielsweise zu entsprechenden Verschiebungen im Vermietungszeitpunkt führen. 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 und bestehende Abhängigkeiten sukzessive zu reduzieren. Im Geschäftsjahr 2025 entfielen 46,5% (31. Dezember 2024: 46,2%; 31. Dezember 2023: 38%) der Vertragsmieten auf die zehn größten Mieter. Hier handelt es sich um namhafte Mieter vor allem aus dem öffentlichen Sektor, Telekommunikation und Handel. Der leichte prozentuale Anstieg von 2024 auf 2025 ist auf um ca. EUR 5 Millionen niedrigere Gesamtmieteinnahmen zurückzuführen, absolut gesehen waren die Mieteinnahmen der zehn größten Mieter zum 31. Dezember 2025 um EUR 2,2 Millionen niedriger als zum 31. Dezember 2024. Es besteht damit eine gewisse Abhängigkeit von einigen wenigen Mietern, die einen wesentlichen Anteil an den Mieterträgen haben. Größter Mieter, mit einem Anteil an den gesamten Vertragsmieten des Immobilienportfolios von 10,5%, ist der Generalmieter Imotex Modecenter GmbH & Co. KG in Neuss. Zum 1. Januar 2026 wurde ein neuer Center Manager für diese Immobilie beauftragt und die Untermietverträge des Generalmieters gehen auf die DEMIRE als direkten Vermieter über, sodass das Risiko der Abhängigkeit vom bisherigen Generalmieter reduziert wird. Sofern es nicht gelänge, für andere wesentliche Mieter aus den zehn größten Mietern nach Vertragsende oder außerordentlicher Kündigung Nachmieter für die entsprechenden Flächen zu finden, würde dies zu einem erheblichen Rückgang der Mieteinnahmen und somit zu einem wesentlichen negativen Effekt auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft führen. Dank unseres eigenen umsetzungsstarken Asset- und Portfoliomanagements sind wir mieternah aufgestellt und pflegen eine langfristige Mieterbindung. Durch die Veränderung von Single-Tenant-Objekten der Telekom zu Multi-Tenant-Objekten haben wir die Abhängigkeit von unserem Hauptmieter im Jahr 2024 deutlich reduzieren können. Dabei erfolgte die Nachvermietung hauptsächlich an Mieter aus dem öffentlichen Sektor.



UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2

**ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT 27**

Grundlagen des Konzerns	28
Wirtschaftsbericht	38
Weitere rechtliche Angaben	60
Chancen und Risiken	84
Prognosebericht	96

KONZERNABSCHLUSS 98

WEITERE ANGABEN 195

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.

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 sowohl für den Konzern als auch für die Gesellschaft besteht.

Da bereits in der Vergangenheit umfangreiche Abwertungen erfolgt sind und der Markt erste Anzeichen einer Stabilisierung zeigt, werden das Risiko aus der Bewertung und die daraus resultierenden Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage vom Vorstand noch als **hoch** (Vorjahr: 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 zudem 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.

Darüber hinaus haftet die Tochtergesellschaft Fair Value REIT-AG als Kommanditist von Immobilienfonds bis zur Höhe ihrer Einlage.

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



UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2

**ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT 27**

Grundlagen des Konzerns	28
Wirtschaftsbericht	38
Weitere rechtliche Angaben	60
Chancen und Risiken	84
Prognosebericht	96

KONZERNABSCHLUSS 98

WEITERE ANGABEN 195

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 Instituts 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 -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 (konzerninternen) Nutzung von Verlustvorträgen zu höheren Steueraufwendungen und -zahlungen führen. Die Gesellschaft ist der Ansicht, dass derzeit keine wesentlichen

steuerlichen Risiken bestehen, für die – neben den bisher gebuchten – noch 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 **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 2025 trotzdem



UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2

ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT 27

Grundlagen des Konzerns 28

Wirtschaftsbericht 38

Weitere rechtliche Angaben 60

Chancen und Risiken 84

Prognosebericht 96

KONZERNABSCHLUSS 98

WEITERE ANGABEN 195

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 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.

VERSICHERUNGEN

Es besteht das Risiko, dass die DEMIRE nicht im erforderlichen Umfang gegen Schadensfälle versichert ist.

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

Zusammenfassende Betrachtung der Risikolage

Die Risikolage des DEMIRE-Konzerns und der Gesellschaft hat sich im Berichtszeitraum aufgrund der weiterhin hohen Finanzierungskosten und der insgesamt schwierigen Wirtschaftslage verschlechtert. Die operativen Erfolge bei Bewirtschaftung und Vermietung 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 2025 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.



UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2

ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT 27

Grundlagen des Konzerns 28

Wirtschaftsbericht 38

Weitere rechtliche Angaben 60

Chancen und Risiken 84

Prognosebericht 96

KONZERNABSCHLUSS 98

WEITERE ANGABEN 195

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 2026 als leicht negativ nach einer gleichfalls leicht negativen Einschätzung im Vorjahr. Im Laufe des Jahres 2026 erwartet der Sachverständigenrat ein geringfügiges Wirtschaftswachstum maßgeblich angetrieben durch die steigenden staatlichen Ausgaben sowie die kalenderbedingt hohe Anzahl an Arbeitstagen. Die daraus zu erwartende stagnierende Nachfrage nach Büro- und Einzelhandelsflächen wird sich auf die DEMIRE voraussichtlich negativ auswirken. 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 sowie die Liquidität zu erhöhen. Hier könnten sich Chancen aus Verkaufserlösen, die über den Buchwerten der Immobilien liegen und somit zusätzliche Liquidität schaffen, ergeben.

Gleichzeitig könnten sich die Immobilienpreise auf dem deutschen gewerblichen Immobilienmarkt früher als erwartet stabilisieren, was aus unserer Sicht im Wesentlichen von der Entwicklung der Leitzinsen und der Konjunktur abhängt, sodass das Bewertungsergebnis im Jahr 2026 besser als erwartet ausfallen könnte.

Weiterhin wird das aktive Immobilienmanagement des vorhandenen Bestands fortgeführt. Wie das gesamtwirtschaftlich eingetrübte Vorjahr 2025 belegt, kann die DEMIRE auch in einem schwierigen Umfeld operative Erfolge erzielen.

Die DEMIRE geht daher wie im Vorjahr vorsichtig optimistisch ins Jahr 2026. Strategie und Struktur haben sich im Jahr 2025 erneut und unter den andauernden herausfordernden wirtschaftlichen Bedingungen bewährt.

Chancen aus der Geschäftstätigkeit

Im Berichtszeitraum haben 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. Gleichzeitig hat sich die Internalisierung des Fonds- und Asset-Managements für Teilbestände des Fair Value REIT-AG-Konzerns als wirtschaftlich sinnvoll erwiesen.

Erwartet wird für das Jahr 2026, 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 ausfällt als erwartet.



UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2

**ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT 27**

Grundlagen des Konzerns	28
Wirtschaftsbericht	38
Weitere rechtliche Angaben	60
Chancen und Risiken	84
Prognosebericht	96

KONZERNABSCHLUSS 98

WEITERE ANGABEN 195

FINANZIELLE CHANCEN

Die Finanzierungen der DEMIRE gliedern sich zum 31. Dezember 2025 in Bankdarlehen mit in Summe EUR 137,9 Millionen und die Anleihe 2019/2027 mit EUR 247,1 Millionen Nominalwert, die einer planmäßigen Endfälligkeit zu Ende 2027 unterliegt, sowie das Gesellschafterdarlehen über EUR 112,1 Millionen und einer planmäßigen Endfälligkeit zu Ende 2028. Im Hinblick auf die gestaffelten Fälligkeiten der Bankverbindlichkeiten steht weiterhin eine Vielzahl an Finanzierungsmöglichkeiten für Immobilien zur Verfügung und wird aus Sicht der Gesellschaft auf absehbare Zeit verfügbar bleiben.

Chancen könnten sich im Jahr 2026 aus sinkenden Leitzinsen und infolgedessen wieder niedrigeren Finanzierungskosten 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 wesentliche Grundlagen dafür geschaffen, als Bestandshalter deutscher Gewerbeimmobilien mit einem vorhersehbaren Cashflow dauerhaft erfolgreich zu sein. Auf dieser Basis und vor dem Hintergrund eines schwierigen wirtschaftlichen Umfelds ergeben sich Chancen vor allem aus einer höheren Vermietungsleistung und einem Leerstandsabbau sowie der Umsetzung zusätzlicher Verkäufe von Immobilien und zu über den Erwartungen liegenden Preisen. Letzteres könnte zu einer frühzeitigen Rückzahlung der Unternehmensanleihe 2019/2027 führen, was jedoch durch die Verkäufe gleichzeitig zu einer Verkleinerung der Portfoliobasis führen würde. Der Vorstand schätzt die Chancen der DEMIRE insgesamt als gut ein, die operative Leistung der Immobilienmanagementplattform steigern zu können und die mittelfristigen Ziele des Konzerns zu erreichen.



UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2

ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT 27

Grundlagen des Konzerns 28

Wirtschaftsbericht 38

Weitere rechtliche Angaben 60

Chancen und Risiken 84

Prognosebericht 96

KONZERNABSCHLUSS 98

WEITERE ANGABEN 195

PROGNOSEBERICHT

Erwartete Entwicklung von Umfeld und Branche

WIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN UND BRANCHENAUSSICHTEN

Nach Prognosen des Sachverständigenrats kommt es im Jahr 2026 zu einer leichten Erholung der deutschen Wirtschaft. Dennoch sieht der Sachverständigenrat die deutsche Wirtschaft weiterhin in einer strukturellen Schwächephase. Der erwartete Anstieg des BIP von 0,9% dürfte maßgeblich durch die steigenden staatlichen Ausgaben sowie die kalenderbedingt hohe Anzahl an Arbeitstagen getragen werden.

Der Verband BAUINDUSTRIE rechnet für das Jahr 2026 in der Bauwirtschaft mit einem realen Umsatzwachstum um 2,5%. Das Immobilienberatungshaus JLL erwartet infolge der konjunkturellen Aufhellung für den Büroimmobilienmarkt im Jahr 2026 ein Vermietungsplus von rund 11%. Für den gesamten Investmentmarkt inklusive Wohnimmobilien sieht JLL im Jahr 2026 eine Erholung auf rund EUR 40 Milliarden (Vorjahr: EUR 33,9 Milliarden) vor dem Hintergrund einer sich verbessernden Konjunktur und einer damit stärkeren Nachfrage auf den Vermietungsmärkten.

Die weitere Entwicklung des Konflikts im Iran sowie mögliche wirtschaftliche Auswirkungen werden vom Unternehmen laufend beobachtet. Zum Zeitpunkt der Berichterstattung sind konkrete Auswirkungen auf die Geschäftsentwicklung der Gesellschaft derzeit nicht absehbar.

Voraussichtliche Entwicklung der Branche

Transaktionsmarkt für Gewerbeimmobilien

CBRE erwartet für den Immobilienmarkt im Jahr 2026 in Abhängigkeit großer Landmark-Transaktionen und des Bedeutungsgewinns von Immobilien als Safe Haven ein Transaktionsvolumen von EUR 35 bis 40 Milliarden (Vorjahr: EUR 33 Milliarden). BNP Paribas Real Estate rechnet für den Gewerbeimmobilienmarkt (ohne Wohnimmobilien) bei einer erwarteten konjunkturellen Belebung und einer positiven Entwicklung auf den Finanzmärkten sowie einer sich füllenden Verkaufspipeline

mit einem Umsatz um EUR 40 Milliarden für 2026 (Vorjahr: EUR 25,1 Milliarden). Für das Jahr 2026 sieht JLL eine Erholung der Transaktionsmärkte für Immobilieninvestitionen mit einem Plus von 18% im Vergleich zum Vorjahr.

Vermietungsmarkt

Für 2026 sieht BNP PARIBAS REAL ESTATE die Büovermietungsmärkte durch eine anziehende Mieternachfrage gestärkt. Der Trend zu hochwertigen Flächen der Vorjahre bleibt bestehen, während ältere Bestandsobjekte außerhalb der Kernlagen weiter unter Anpassungsdruck stehen. Vor dem Hintergrund handels- und geopolitischer Konflikte kann es weiterhin zu Volatilität kommen. Dennoch wird insgesamt für 2026 von einer Belebung des Vermietungsmarktes ausgegangen.

Erwartete Entwicklung des Konzerns

Gesamteinschätzung

GESAMTAUSSAGE ZUR VORAUSSICHTLICHEN ENTWICKLUNG DES DEMIRE-KONZERNS

Die DEMIRE erwartet für das Geschäftsjahr 2026 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 2026 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 27**

Grundlagen des Konzerns 28

Wirtschaftsbericht 38

Weitere rechtliche Angaben 60

Chancen und Risiken 84

Prognosebericht 96

KONZERNABSCHLUSS 98

WEITERE ANGABEN 195

Das gestiegene Zinsniveau hat, zusammen mit der im November 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 2026 Mieterträge zwischen EUR 41,5 und 43,5 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 – 1,0 bis 1,0 Millionen, was gleichfalls signifikant unterhalb des Vorjahresergebnisses liegt und auf die zu erwartenden zurückgehenden Mieterträge 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 20.03.2025	Prognose 14.08.2025	Prognose 04.12.2025	Ergebnis 2025	Prognose 2026
Mieterträge	51,0–53,0	52,0–54,0	52,0–54,0	53,5	41,5–43,5
FFO I (nach Steuern, vor Minderheiten und Zinsen des Gesellschafterdarlehens)	3,5–5,5	5,0–7,0	9,0–11,0	10,1	–1,0–1,0

EREIGNISSE NACH DEM STICHTAG

Der Vorstandsvorsitzende Herr Frank Nickel legte sein Amt mit sofortiger Wirkung zum 19. Januar 2026 nieder. Der Aufsichtsrat berief Herrn Dr. Dirk Rüffel mit Wirkung zum 1. Februar 2026 als Vorsitzenden in den Vorstand.

Für die Immobilien in Flensburg und Bonn wurden Kaufverträge im Jahr 2025 abgeschlossen. Der Nutzen-Lasten-Wechsel der Immobilien in Flensburg erfolgte im Januar 2026 und in Bonn im Februar 2026.

Ein Darlehen in Höhe von EUR 12,5 Millionen, das ursprünglich zum 30. Dezember 2026 auslaufen sollte, wurde im März 2026 bis Ende 2029 prolongiert.

Die weitere Entwicklung des Konflikts im Iran sowie mögliche wirtschaftliche Auswirkungen werden vom Unternehmen laufend beobachtet. Zum Zeitpunkt der Berichterstattung sind konkrete Auswirkungen auf die Geschäftsentwicklung der Gesellschaft derzeit nicht absehbar.

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

Frankfurt am Main, den 18. März 2026
DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG

Dr. Dirk Rüffel
(Vorstandsvorsitzender)

Tim Brückner
(Finanzvorstand)

Ralf Bongers
(Vorstand Transaktionen)



KONZERN- ABSCHLUSS

Konzerngewinn- und -verlustrechnung	99
Konzerngesamtergebnisrechnung	100
Konzernbilanz	101
Konzernkapitalflussrechnung	103
Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung	105
Konzernanhang	107
Anteilsbesitz	171
Angaben zur Immobilienbewertung	175
Sensitivitätsanalyse der Immobilienbewertung zum 31.12.2025	177
Anlagenspiegel	181
Grundlegende Daten der Gesellschaft	182
Erklärung der DEMIRE AG	183
Erklärung der gesetzlichen Vertreter	184
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	185



UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2

ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT 27

KONZERNABSCHLUSS 98

Konzerngewinn-
und -verlustrechnung 99

Konzerngesamt-
ergebnisrechnung 100

Konzernbilanz 101

Konzernkapitalflussrechnung 103

Konzerneigenkapital-
veränderungsrechnung 105

Konzernanhang 107

Anteilsbesitz 171

Angaben zur Immobilien-
bewertung 175

Sensitivitätsanalyse der
Immobilienbewertung
zum 31.12.2025 177

Anlagenspiegel 181

Grundlegende Daten
der Gesellschaft 182

Erklärung der DEMIRE AG 183

Erklärung der gesetzlichen
Vertreter 184

Bestätigungsvermerk des
unabhängigen Abschlussprüfers 185

WEITERE ANGABEN 195

KONZERNGEWINN- UND -VERLUSTRECHNUNG

für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2025 bis 31. Dezember 2025

in TEUR	TZ.	2025	2024
Mieterträge		53.514	65.285
Erträge aus Nebenkostenumlagen		12.576	16.932
Betriebliche Aufwendungen zur Erzielung von Mieterträgen		- 27.987	- 36.044
Wertminderungen von Forderungen aus Lieferung und Leistung		- 1.318	- 1.699
Ergebnis aus der Vermietung von Immobilien	D 1	36.785	44.474
Erträge aus der Veräußerung von Immobilien und Immobiliengesellschaften	D 2	50.461	109.714
Aufwendungen aus der Veräußerung von Immobilien und Immobiliengesellschaften	D 2	- 50.577	- 117.003
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien und Immobiliengesellschaften	D 2	- 116	- 7.289
Ergebnis aus der Fair-Value-Anpassung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	D 3	- 18.551	- 48.923
Ergebnis aus der Fair-Value-Anpassung der zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerte	D 3	- 40.262	- 9.753
Wertminderungen von Finanz- und sonstigen Forderungen	D 4	- 2.902	- 48.817
Sonstige betriebliche Erträge	D 5	1.678	1.022
Allgemeine Verwaltungsaufwendungen	D 6	- 10.017	- 13.836
Sonstige betriebliche Aufwendungen	D 7	- 1.523	- 9.894
Ergebnis vor Zinsen und Steuern		- 34.908	- 93.016
Finanzerträge	D 8	6.809	44.803
Finanzaufwendungen	D 8	- 56.001	- 32.757
Ergebnis aus den at-equity bilanzierten Unternehmen		- 76	63
Ergebnisanteile von Minderheitsgesellschaftern		- 2.490	- 1.713
Finanzergebnis	D 8	- 51.758	10.396
Ergebnis vor Steuern		- 86.666	- 82.620
Laufende Ertragsteuern	D 9	- 4.519	- 1.750
Latente Steuern	D 9	845	- 3.109
Periodenergebnis		- 90.340	- 87.479
davon entfallen auf:			
Nicht beherrschende Anteilseigner		- 1.841	- 996
Anteilseigner des Mutterunternehmens		- 88.499	- 86.483
Unverwässertes Ergebnis je Aktie	D 10	- 0,84	- 0,82
Verwässertes Ergebnis je Aktie	D 10	- 0,84	- 0,82



UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2

ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT 27

KONZERNABSCHLUSS 98

Konzerngewinn-
und -verlustrechnung 99

Konzerngesamt-
ergebnisrechnung 100

Konzernbilanz 101

Konzernkapitalflussrechnung 103

Konzerneigenkapital-
veränderungsrechnung 105

Konzernanhang 107

Anteilsbesitz 171

Angaben zur Immobilien-
bewertung 175

Sensitivitätsanalyse der
Immobilienbewertung
zum 31.12.2025 177

Anlagenspiegel 181

Grundlegende Daten
der Gesellschaft 182

Erklärung der DEMIRE AG 183

Erklärung der gesetzlichen
Vertreter 184

Bestätigungsvermerk des
unabhängigen Abschlussprüfers 185

WEITERE ANGABEN 195

KONZERNGESAMTERGEBNISRECHNUNG

für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2025 bis 31. Dezember 2025

in TEUR	2025	2024
Periodenergebnis	- 90.340	- 87.479
Sonstiges Ergebnis	0	0
Gesamtergebnis	- 90.340	- 87.479
davon entfallen auf:		
Nicht beherrschende Anteilseigner	- 1.841	- 996
Anteilseigner des Mutterunternehmens	- 88.499	- 86.483



UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2

ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT 27

KONZERNABSCHLUSS 98

Konzerngewinn-
und -verlustrechnung 99

Konzerngesamt-
ergebnisrechnung 100

Konzernbilanz 101

Konzernkapitalflussrechnung 103

Konzern Eigenkapital-
veränderungsrechnung 105

Konzernanhang 107

Anteilsbesitz 171

Angaben zur Immobilien-
bewertung 175

Sensitivitätsanalyse der
Immobilienbewertung
zum 31.12.2025 177

Anlagenspiegel 181

Grundlegende Daten
der Gesellschaft 182

Erklärung der DEMIRE AG 183

Erklärung der gesetzlichen
Vertreter 184

Bestätigungsvermerk des
unabhängigen Abschlussprüfers 185

WEITERE ANGABEN 195

KONZERNBILANZ

zum 31. Dezember 2025

AKTIVA

in TEUR	TZ.	31.12.2025	31.12.2024
Vermögenswerte			
Langfristige Vermögenswerte			
Sachanlagen	E 1.2	88	80
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	E 1.3	591.946	724.706
Anteile an at-equity bilanzierten Unternehmen	E 1.4	260	406
Ausleihungen an at-equity bilanzierte Unternehmen	E 1.5	22.259	25.150
Ausleihungen und finanzielle Vermögenswerte	E 1.6	61.499	37.710
Sonstige Vermögenswerte		0	5.063
Summe langfristige Vermögenswerte		676.052	793.115
Kurzfristige Vermögenswerte			
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	E 2.1	10.373	11.983
Finanzielle Vermögenswerte	E 2.2	1.043	19.464
Sonstige Vermögenswerte	E 2.1	603	2.186
Steuererstattungsansprüche	E 2.3	3.338	2.946
Zahlungsmittel	E 2.4	54.241	44.816
Summe kurzfristige Vermögenswerte		69.598	81.395
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	E 3	103.540	76.680
Summe Vermögenswerte		849.190	951.190



UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2

ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT 27

KONZERNABSCHLUSS 98

Konzerngewinn-
und -verlustrechnung 99

Konzerngesamt-
ergebnisrechnung 100

Konzernbilanz 101

Konzernkapitalflussrechnung 103

Konzerneigenkapital-
veränderungsrechnung 105

Konzernanhang 107

Anteilsbesitz 171

Angaben zur Immobilien-
bewertung 175

Sensitivitätsanalyse der
Immobilienbewertung
zum 31.12.2025 177

Anlagenspiegel 181

Grundlegende Daten
der Gesellschaft 182

Erklärung der DEMIRE AG 183

Erklärung der gesetzlichen
Vertreter 184

Bestätigungsvermerk des
unabhängigen Abschlussprüfers 185

WEITERE ANGABEN 195

KONZERNBILANZ

zum 31. Dezember 2025

PASSIVA

in TEUR	TZ.	31.12.2025	31.12.2024
Eigenkapital und Schulden			
Eigenkapital			
Gezeichnetes Kapital	E 4	105.513	105.513
Rücklagen	E 4	23.635	112.592
Den Anteilseignern des Mutterunternehmens zurechenbares Eigenkapital		129.148	218.105
Anteile der nicht beherrschenden Anteilseigner	E 4	21.662	23.818
Summe Eigenkapital		150.810	241.923
Schulden			
Langfristige Schulden			
Latente Steuerschulden	E 5.1	38.957	39.999
Anteile von Minderheitsgesellschaftern	E 5.2	68.502	71.018
Finanzschulden	E 5.3	429.121	369.693
Leasingverbindlichkeiten	E 7.2	8.100	26.889
Marktwerte von Optionen	E 5.4	28.700	28.100
Summe langfristige Schulden		573.380	535.699
Kurzfristige Schulden			
Rückstellungen	E 6.1	1.791	2.077
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	E 6.2	10.872	23.848
Sonstige Verbindlichkeiten	E 6.2	10.141	7.125
Steuerschulden	E 6.3	28.354	23.805
Finanzschulden	E 5.3	73.527	116.288
Leasingverbindlichkeiten	E 7.2	315	425
Summe kurzfristige Schulden		125.000	173.568
Summe Schulden		698.380	709.267
Summe Schulden und Eigenkapital		849.190	951.190



UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2

ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT 27

KONZERNABSCHLUSS 98

Konzerngewinn-
und -verlustrechnung 99

Konzerngesamt-
ergebnisrechnung 100

Konzernbilanz 101

Konzernkapitalflussrechnung 103

Konzerneigenkapital-
veränderungsrechnung 105

Konzernanhang 107

Anteilsbesitz 171

Angaben zur Immobilien-
bewertung 175

Sensitivitätsanalyse der
Immobilienbewertung
zum 31.12.2025 177

Anlagenspiegel 181

Grundlegende Daten
der Gesellschaft 182

Erklärung der DEMIRE AG 183

Erklärung der gesetzlichen
Vertreter 184

Bestätigungsvermerk des
unabhängigen Abschlussprüfers 185

WEITERE ANGABEN 195

KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG

für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2025 bis 31. Dezember 2025

in TEUR	Tz.	2025	2024
Ergebnis vor Steuern		- 86.666	- 82.620
Finanzaufwendungen	D 8	56.001	32.757
Finanzerträge	D 8	- 6.733	- 44.866
Ergebnisanteile von Minderheitsgesellschaftern	D 8	2.490	1.713
Veränderung der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		292	- 1.760
Veränderung von sonstigen Forderungen und sonstigen Vermögenswerten		1.065	2.681
Veränderung der Rückstellungen		- 286	117
Veränderung der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten		404	9.526
Ergebnis aus der Fair-Value-Anpassung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien und der zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerte	D 3	58.813	58.676
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien und Immobiliengesellschaften	D 2	116	7.289
Zinseinzahlungen aus Ausleihungen, Forderungen und Termingelder		310	2.280
Zinseinzahlungen aus Ausleihungen an at-equity bilanzierte Unternehmen		1.054	1.136
Ertragsteuerzahlungen		- 580	- 4.402
Abschreibungen und Wertminderungen		3.477	52.158
Ausschüttungen von at-equity bilanzierten Unternehmen		64	0
Sonstige zahlungsunwirksame Posten		102	- 160
Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit		29.924	34.524



UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2

ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT 27

KONZERNABSCHLUSS 98

Konzerngewinn-
und -verlustrechnung 99

Konzerngesamt-
ergebnisrechnung 100

Konzernbilanz 101

Konzernkapitalflussrechnung 103

Konzerneigenkapital-
veränderungsrechnung 105

Konzernanhang 107

Anteilsbesitz 171

Angaben zur Immobilien-
bewertung 175

Sensitivitätsanalyse der
Immobilienbewertung
zum 31.12.2025 177

Anlagenspiegel 181

Grundlegende Daten
der Gesellschaft 182

Erklärung der DEMIRE AG 183

Erklärung der gesetzlichen
Vertreter 184

Bestätigungsvermerk des
unabhängigen Abschlussprüfers 185

WEITERE ANGABEN 195

KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG

für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2025 bis 31. Dezember 2025

in TEUR	Tz.	2025	2024
Auszahlungen für Erwerb von/Investitionen in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien inkl. Anzahlungen sowie Auszahlungen für Sachanlagen ¹		- 9.998	- 14.023
Abgang von Zahlungsmitteln im Rahmen der Entkonsolidierung von Tochtergesellschaften		0	- 4.287
Einzahlungen aus der Veräußerung von Immobilien		45.221	106.921
Cashflow aus der Investitionstätigkeit		35.223	88.611
Auszahlungen für Kosten der Fremdkapitalbeschaffung		- 6.679	- 14.687
Einzahlungen aus der Aufnahme von Finanzschulden	E 5.3	44.077	93.500
Ausschüttungen an Minderheitsgesellschafter/Dividenden		- 3.317	- 2.759
Gezahlte Zinsen auf Finanzschulden		- 18.914	- 27.415
Erwerb weiterer Anteile an einem Tochterunternehmen		0	- 658
Auszahlungen für die Tilgung von Finanzschulden		- 70.770	- 246.032
Auszahlung für die Tilgung von Leasingverbindlichkeiten		- 120	- 258
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit		- 55.722	- 198.309
Nettoveränderung der Zahlungsmittel		9.425	- 75.173
Zahlungsmittel am Anfang der Periode	E 2.4	44.816	119.989
Zahlungsmittel am Ende der Periode	E 2.4	54.241	44.816

¹ In der Berichtsperiode wurden Investitions- und Finanzierungstransaktionen in Höhe von TEUR 233 (Vorjahr: TEUR 447) durchgeführt, die gemäß IAS 7 nicht zahlungswirksam sind.



UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2

ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT 27

KONZERNABSCHLUSS 98

Konzerngewinn-
und -verlustrechnung 99

Konzerngesamt-
ergebnisrechnung 100

Konzernbilanz 101

Konzernkapitalflussrechnung 103

Konzerneigenkapital-
veränderungsrechnung 105

Konzernanhang 107

Anteilsbesitz 171

Angaben zur Immobilien-
bewertung 175

Sensitivitätsanalyse der
Immobilienbewertung
zum 31.12.2025 177

Anlagenspiegel 181

Grundlegende Daten
der Gesellschaft 182

Erklärung der DEMIRE AG 183

Erklärung der gesetzlichen
Vertreter 184

Bestätigungsvermerk des
unabhängigen Abschlussprüfers 185

WEITERE ANGABEN 195

KONZERNEIGENKAPITAL- VERÄNDERUNGSRECHNUNG

für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2025 bis 31. Dezember 2025

in TEUR	Gesellschaftskapital		Rücklagen		Den Anteilseignern des Mutterunternehmens zurechenbares Eigenkapital	Anteile der nicht beherrschenden Anteilseigner	Summe Eigenkapital
	Gezeichnetes Kapital	Kapital- rücklage	Gewinnrücklagen inkl. Konzernergebnis				
01.01.2025	105.513	89.767	22.825		218.105	23.818	241.923
Periodenergebnis	0	0	- 88.499		- 88.499	- 1.841	- 90.340
Gesamtergebnis	0	0	- 88.499		- 88.499	- 1.841	- 90.340
Dividendenzahlungen/Ausschüttungen	0	0	0		0	- 574	- 574
Sonstige Veränderungen	0	0	- 458		- 458	259	- 199
31.12.2025	105.513	89.767	- 66.132		129.148	21.662	150.810



UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2

ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT 27

KONZERNABSCHLUSS 98

Konzerngewinn-
und -verlustrechnung 99

Konzerngesamt-
ergebnisrechnung 100

Konzernbilanz 101

Konzernkapitalflussrechnung 103

Konzerneigenkapital-
veränderungsrechnung 105

Konzernanhang 107

Anteilsbesitz 171

Angaben zur Immobilien-
bewertung 175

Sensitivitätsanalyse der
Immobilienbewertung
zum 31.12.2025 177

Anlagenspiegel 181

Grundlegende Daten
der Gesellschaft 182

Erklärung der DEMIRE AG 183

Erklärung der gesetzlichen
Vertreter 184

Bestätigungsvermerk des
unabhängigen Abschlussprüfers 185

WEITERE ANGABEN 195

KONZERNEIGENKAPITAL- VERÄNDERUNGSRECHNUNG

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

in TEUR	Gesellschaftskapital		Rücklagen			Summe Eigenkapital
	Gezeichnetes Kapital	Kapital- rücklage	Gewinnrücklagen inkl. Konzernergebnis	Den Anteilseignern des Mutterunternehmens zurechenbares Eigenkapital	Anteile der nicht beherrschenden Anteilseigner	
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 27

KONZERNABSCHLUSS 98

Konzerngewinn- und -verlustrechnung	99
Konzerngesamt- ergebnisrechnung	100
Konzernbilanz	101
Konzernkapitalflussrechnung	103
Konzerneigenkapital- veränderungsrechnung	105
Konzernanhang	107
Anteilsbesitz	171
Angaben zur Immobilien- bewertung	175
Sensitivitätsanalyse der Immobilienbewertung zum 31.12.2025	177
Anlagenspiegel	181
Grundlegende Daten der Gesellschaft	182
Erklärung der DEMIRE AG	183
Erklärung der gesetzlichen Vertreter	184
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	185

WEITERE ANGABEN 195

KONZERNANHANG

für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2025 bis zum 31. Dezember 2025

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 2025 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](#) zum Konzernabschluss 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, % etc.) auftreten. Das Geschäftsjahr entspricht dem Kalenderjahr. Die Konzerngewinn- und -verlustrechnung ist nach dem Umsatzkostenverfahren erstellt. Dabei werden die Nettomieteträge sowie die Ergebnisse aus der Veräußerung von Immobilien gesondert ausgewiesen.

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.

Der Konzernabschluss der DEMIRE AG für das am 31. Dezember 2025 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, da die DEMIRE AG börsennotiert ist. Alle für das Geschäftsjahr 2025 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 18. März 2026 durch den Vorstand aufgestellt. Die Billigung durch den Aufsichtsrat erfolgte in der Sitzung am 18. März 2026.



UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2

**ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT 27**

KONZERNABSCHLUSS 98

Konzerngewinn-
und -verlustrechnung 99

Konzerngesamt-
ergebnisrechnung 100

Konzernbilanz 101

Konzernkapitalflussrechnung 103

Konzerneigenkapital-
veränderungsrechnung 105

Konzernanhang 107

Anteilsbesitz 171

Angaben zur Immobilien-
bewertung 175

Sensitivitätsanalyse der
Immobilienbewertung
zum 31.12.2025 177

Anlagenspiegel 181

Grundlegende Daten
der Gesellschaft 182

Erklärung der DEMIRE AG 183

Erklärung der gesetzlichen
Vertreter 184

Bestätigungsvermerk des
unabhängigen Abschlussprüfers 185

WEITERE ANGABEN 195

2. Neue und geänderte Standards und Interpretationen

**2.1 ERSTMALS IM GESCHÄFTSJAHR 2025 ANGEWANDTE NEUE
UND GEÄNDERTE STANDARDS UND INTERPRETATIONEN**

Im Geschäftsjahr 2025 wurden folgende neue Rechnungslegungsmethoden bzw. geänderte Standards und Interpretationen auf den Konzernabschluss erstmals angewendet.

ERSTMALS IM GESCHÄFTSJAHR 2025 ANGEWANDTE STANDARDS UND INTERPRETATIONEN

		Veröffentlichung im Amts- blatt der EU erfolgte 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

Die Änderungen an IAS 21 präzisieren die Bilanzierung von Fremdwährungsposten in Situationen, in denen ein freier Währungstausch aufgrund rechtlicher, regulatorischer oder wirtschaftlicher Restriktionen nicht möglich ist. Liegt ein solcher Mangel an Umtauschbarkeit vor, sind Unternehmen verpflichtet, einen geschätzten Wechselkurs auf Basis der bestverfügbaren Informationen – zum Beispiel Parallelmarktkurse, historische Daten oder beobachtbare Transaktionen – anzuwenden und die zugrunde liegenden Annahmen sowie die Auswirkungen offenzulegen. Die Änderungen haben keine Auswirkungen auf den Konzernabschluss, da der Konzern keine Transaktionen in Fremdwährung durchführt.



UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2

**ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT 27**

KONZERNABSCHLUSS 98

Konzerngewinn-
und -verlustrechnung 99

Konzerngesamt-
ergebnisrechnung 100

Konzernbilanz 101

Konzernkapitalflussrechnung 103

Konzerneigenkapital-
veränderungsrechnung 105

Konzernanhang 107

Anteilsbesitz 171

Angaben zur Immobilien-
bewertung 175

Sensitivitätsanalyse der
Immobilienbewertung
zum 31.12.2025 177

Anlagenspiegel 181

Grundlegende Daten
der Gesellschaft 182

Erklärung der DEMIRE AG 183

Erklärung der gesetzlichen
Vertreter 184

Bestätigungsvermerk des
unabhängigen Abschlussprüfers 185

WEITERE ANGABEN 195

**2.2 KÜNFTIG VERPFLICHTEND ANZUWENDEDE STANDARDS
UND INTERPRETATIONEN**

Folgende IASB-Verlautbarungen wurden von der EU übernommen, sind aber erst nach dem 31. Dezember 2025 verpflichtend anzuwenden:

KÜNFTIG VERPFLICHTEND ANZUWENDEDE STANDARDS UND INTERPRETATIONEN

		Veröffentlichung im Amts- blatt der EU erfolgte 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	10. Juli 2025	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	10. Juli 2025	1. Januar 2026	keine Auswirkungen
Änderungen an IFRS 9	Ausbuchung von Leasingverbindlichkeiten Transaktionspreis	10. Juli 2025	1. Januar 2026	keine Auswirkungen
Änderungen an IFRS 10	Bestimmung eines „De-facto-Agenten“	10. Juli 2025	1. Januar 2026	keine Auswirkungen
Änderungen an IAS 7	Anschaffungskostenmethode	10. Juli 2025	1. Januar 2026	keine Auswirkungen
Änderungen an IFRS 9 und IFRS 7	Klassifizierung und Bewertung von Finanzinstrumenten (veröffentlicht am 30. Mai 2024)	28. Mai 2025	1. Januar 2026	keine Auswirkungen
Änderungen an IFRS 9 und IFRS 7	Änderungen an IFRS 9 und IFRS 7: Verträge über naturabhängige Stromversorgung (veröffentlicht am 18. Dezember 2024)	1. Juli 2025	1. Januar 2026	keine Auswirkungen
IFRS 18	Primäre Jahresabschlussbestandteile (vom IASB veröffentlicht am 9. April 2024)	16. Februar 2026	1. Januar 2027	Die voraussichtlichen Auswirkungen auf den Konzernabschluss betreffen insbesondere die Darstellung erwarteter Änderungen in der GuV sowie der Kapitalflussrechnung sowie ergänzende Angaben zu den Management Performance Measures (MPM) und zur Haupttätigkeit.

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



UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2

**ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT 27**

KONZERNABSCHLUSS 98

Konzerngewinn- und -verlustrechnung	99
Konzerngesamt- ergebnisrechnung	100
Konzernbilanz	101
Konzernkapitalflussrechnung	103
Konzerneigenkapital- veränderungsrechnung	105
Konzernanhang	107
Anteilsbesitz	171
Angaben zur Immobilien- bewertung	175
Sensitivitätsanalyse der Immobilienbewertung zum 31.12.2025	177
Anlagenspiegel	181
Grundlegende Daten der Gesellschaft	182
Erklärung der DEMIRE AG	183
Erklärung der gesetzlichen Vertreter	184
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	185


WEITERE ANGABEN 195

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

KÜNFTIG VERPFLICHTEND ANZUWENDEnde STANDARDS UND INTERPRETATIONEN

		Veröffentlichung im Amts- blatt der EU erfolgte am	Pflicht zur Anwendung für Geschäftsjahre ab	Auswirkungen auf den Konzernabschluss der DEMIRE AG
IFRS 19	Tochterunternehmen ohne öffentliche Rechenschaftspflicht: Angaben (veröffentlicht am 9. Mai 2024)	ausstehend	1. Januar 2027	keine Auswirkungen
Änderungen an IFRS 19	Tochterunternehmen ohne öffentliche Rechenschaftspflicht: Angaben (veröffentlicht am 21. August 2025)	ausstehend	1. Januar 2027	keine Auswirkungen
Änderungen an IAS 21	Umrechnung einer nicht-hochinflationären Währung in eine hochinflationäre Darstellungswährung (veröffentlicht am 13. November 2025)	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. Hiervon ausgenommen ist IFRS 18, bei dem derzeit von weitergehenden Auswirkungen auf die künftige Berichterstattung ausgegangen wird.



UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 27

KONZERNABSCHLUSS 98

Konzerngewinn- und -verlustrechnung 99

Konzerngesamt- ergebnisrechnung 100

Konzernbilanz 101

Konzernkapitalflussrechnung 103

Konzerneigenkapital- veränderungsrechnung 105

Konzernanhang 107

Anteilsbesitz 171

Angaben zur Immobilien- bewertung 175

Sensitivitätsanalyse der Immobilienbewertung zum 31.12.2025 177

Anlagenspiegel 181

Grundlegende Daten der Gesellschaft 182

Erklärung der DEMIRE AG 183

Erklärung der gesetzlichen Vertreter 184

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers 185

WEITERE ANGABEN 195

3. 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 in Zukunft 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 zunächst der „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 mit den Vermögenswerten und Schulden ein Geschäftsbetrieb im Sinne von IFRS 3 übernommen wird, liegt ein Unternehmenszusammenschluss vor, der bilanziell nach IFRS 3 abzubilden ist.

Ein Geschäftsbetrieb liegt vor, wenn Inputs und ein substantieller Prozess vorhanden sind, die gemeinsam die Fähigkeit zur Generierung von Outputs ermöglichen (IFRS 3.B7–B8).

Als eine integrierte Gruppe von Tätigkeiten werden beispielsweise die Geschäftsprozesse aus den Bereichen Property-Management 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 Einbeziehungsart (Equity-Konsolidierung/anteilige oder Vollkonsolidierung) des Unternehmens JV Theodor-Heuss Allee GmbH in den Konzernabschluss der DEMIRE AG erfolgt unter der Berücksichtigung der Entscheidungsmacht über relevante Aktivitäten des Joint Ventures sowie des damit verbundenen Risikos schwankender Rückflüsse. Maßgeblich für die Art der Einbeziehung ist die Beurteilung der dem Konzern zustehenden Rechte über den Erwerb weiterer stimmberechtigter Anteile unter der Voraussetzung der Ausübung einer Kaufoption bezüglich des Grundstücks durch das Joint Venture. Sollten die Rechte über den Erwerb weiterer stimmberechtigter Anteile an dem Joint Venture substantiell sein, so würde dies der DEMIRE die Beherrschung über das Joint Venture ermöglichen.

	
	
UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE	2
ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	27
KONZERNABSCHLUSS	98
Konzerngewinn- und -verlustrechnung	99
Konzerngesamt- ergebnisrechnung	100
Konzernbilanz	101
Konzernkapitalflussrechnung	103
Konzerneigenkapital- veränderungsrechnung	105
Konzernanhang	107
Anteilsbesitz	171
Angaben zur Immobilien- bewertung	175
Sensitivitätsanalyse der Immobilienbewertung zum 31.12.2025	177
Anlagenspiegel	181
Grundlegende Daten der Gesellschaft	182
Erklärung der DEMIRE AG	183
Erklärung der gesetzlichen Vertreter	184
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	185
WEITERE ANGABEN	195

Zum 31. Dezember 2025 schätzt die DEMIRE die Rechte als nicht substantiell ein. Die Voraussetzung für einen weiteren Anteilserwerb durch die DEMIRE können nur gemeinschaftlich mit dem anderen Hauptgesellschafter hergestellt werden und liegen somit nicht im freien Ermessen der DEMIRE. Aufgrund der Marktsituation hinsichtlich des Grundstücks sowie möglicher wesentlicher wirtschaftlicher Nachteile für die DEMIRE ist ein Erwerb des Grundstücks durch das Joint Venture und die damit verbundene Beherrschungsmöglichkeit höchst unwahrscheinlich. 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 [➤Angaben zu IFRS 12 \(Abschnitt B\)](#).

Die Bewertung der weiteren in der Gesellschaftervereinbarung enthaltenen, vertraglichen Optionen über den Verkauf von Anteilen an dem Unternehmen JV Theodor-Heuss-Allee GmbH stellt derivative Finanzinstrumente dar, die mit dem beizulegenden Zeitwert zu bewerten sind. Die aus den Optionen resultierenden möglichen Zahlungsströme hängen insbesondere vom Marktwert des Grundstücks und der damit verbundenen Entscheidung über die Ausübung der Grundstückskaufoption durch die JV Theodor-Heuss-Allee GmbH ab. Die Ermittlung des Marktwerts des Grundstücks unterliegt ermessens- bzw. annahmebehafteten Unsicherheiten. Hierbei stellen insbesondere die zukünftig erwarteten Zahlungsströme, die unterstellte Leerstandsquote sowie der Diskontierungs- und Kapitalisierungszins wesentliche Bewertungsparameter dar. Weitere Einflussfaktoren liegen im Abstimmungsverhalten der Gesellschafter begründet. Annahmen hierüber wurden unter Beachtung ökonomischer und rechtlicher Aspekte spieltheoretisch abgeleitet.

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 Ermessungsentscheidungen, die hauptsächlich auf den bestehenden Marktbedingungen zum Ende jeder Berichtsperiode beruhen.

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

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

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. Bei der Beurteilung der Werthaltigkeit der Verlustvorträge und dem daraus resultierenden Ansatz der aktiven latenten Steuern wird auf einen Planungshorizont von fünf Jahren abgestellt.

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

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/Bewertung von Optionen	Tz. E.1.4/B
Leasingverhältnisse	Tz. E.7



UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2

ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT 27

KONZERNABSCHLUSS 98

Konzerngewinn-
und -verlustrechnung 99

Konzerngesamt-
ergebnisrechnung 100

Konzernbilanz 101

Konzernkapitalflussrechnung 103

Konzerneigenkapital-
veränderungsrechnung 105

Konzernanhang 107

Anteilsbesitz 171

Angaben zur Immobilien-
bewertung 175

Sensitivitätsanalyse der
Immobilienbewertung
zum 31.12.2025 177

Anlagenspiegel 181

Grundlegende Daten
der Gesellschaft 182

Erklärung der DEMIRE AG 183

Erklärung der gesetzlichen
Vertreter 184

Bestätigungsvermerk des
unabhängigen Abschlussprüfers 185

WEITERE ANGABEN 195

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 ebenfalls börsennotierte 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 zum Bilanzstichtag als nicht wesentlich eingestuft. Diese Gesellschaften wurden deshalb nicht in den Konzernabschluss einbezogen.


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

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

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

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

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



UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 27

KONZERNABSCHLUSS 98

Konzerngewinn- und -verlustrechnung 99

Konzerngesamt- ergebnisrechnung 100

Konzernbilanz 101

Konzernkapitalflussrechnung 103

Konzerneigenkapital- veränderungsrechnung 105

Konzernanhang 107

Anteilsbesitz 171

Angaben zur Immobilien- bewertung 175

Sensitivitätsanalyse der Immobilienbewertung zum 31.12.2025 177

Anlagenspiegel 181

Grundlegende Daten der Gesellschaft 182

Erklärung der DEMIRE AG 183

Erklärung der gesetzlichen Vertreter 184

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers 185

WEITERE ANGABEN 195

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 jederzeitige 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. Anpassungen der Verbindlichkeit werden erfolgswirksam in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

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 mindestens 20 % der Stimmrechte hält.

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

	
UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE	2
ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	27
KONZERNABSCHLUSS	98
Konzerngewinn- und -verlustrechnung	99
Konzerngesamt- ergebnisrechnung	100
Konzernbilanz	101
Konzernkapitalflussrechnung	103
Konzernerneigenkapital- veränderungsrechnung	105
Konzernanhang	107
Anteilsbesitz	171
Angaben zur Immobilien- bewertung	175
Sensitivitätsanalyse der Immobilienbewertung zum 31.12.2025	177
Anlagenspiegel	181
Grundlegende Daten der Gesellschaft	182
Erklärung der DEMIRE AG	183
Erklärung der gesetzlichen Vertreter	184
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	185
WEITERE ANGABEN	195

ÄNDERUNGEN DES KONSOLIDIERUNGSKREISES UND STRUKTURVERÄNDERUNGEN IN DER BERICHTSPERIODE

In der Berichtsperiode wurden die Tochtergesellschaften DEMIRE GO HB GmbH, DEMIRE Bad Oeynhausen Dr.-Neuhäuser-Straße 4 GmbH, DEMIRE Limbach-Oberfrohna Moritzstraße 13 GmbH, DEMIRE Ankauf 8 GmbH sowie DEMIRE Ankauf 9 GmbH auf andere Gesellschaften des DEMIRE-Konzerns verschmolzen. Daneben wurde das at-equity bilanzierte Unternehmen DEMIRE Assekuranzmakler GmbH & Co. KG liquidiert.

Im Berichtsjahr wurden 10,1% der Anteile an der DEMIRE Trier Simeonstraße 46 GmbH vom Konzern für einen Kaufpreis in Höhe von EUR 1 erworben, seitdem werden 100% der Anteile an der Gesellschaft vom Konzern gehalten. Eine Änderung der Art der Einbeziehung hat sich durch die Erhöhung der Beteiligungsquote nicht ergeben.

ÄNDERUNGEN DES KONSOLIDIERUNGSKREISES IM VORJAHR

Im Vorjahr 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 einbezogen. Daneben 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) entkonsolidiert. Ebenfalls 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.

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 574 ausgeschüttet (Vorjahr: TEUR 532).

Der Buchwert des nicht beherrschenden Anteils der Fair Value REIT-AG-Minderheiten, welcher innerhalb des Eigenkapitals der DEMIRE bilanziert wird, beträgt zum 31. Dezember 2025 TEUR 18.631 (Vorjahr: TEUR 18.990). 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 68.502 (Vorjahr: TEUR 71.018). Auf diese nicht beherrschenden Anteilseigner entfällt für das Geschäftsjahr 2025 ein Gewinnanteil am Konzernergebnis gemäß dem IFRS-Konzernabschluss in Höhe von TEUR 215 (Vorjahr Verlust: TEUR 268).

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

TEILKONZERNABSCHLUSS FAIR VALUE REIT-AG

in TEUR	31.12.2025	31.12.2024
Langfristige Vermögenswerte	244.307	259.085
Kurzfristige Vermögenswerte	31.617	23.629
davon flüssige Mittel	25.040	20.542
Langfristiges Fremdkapital	133.191	101.452
davon nicht beherrschende Anteile	68.502	71.018
Kurzfristiges Fremdkapital	7.152	40.579
davon finanzielle Verbindlichkeiten	2.047	36.615
Nettovermögen	135.581	140.683



UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2

ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT

27

KONZERNABSCHLUSS

98

Konzerngewinn-
und -verlustrechnung

99

Konzerngesamt-
ergebnisrechnung

100

Konzernbilanz

101

Konzernkapitalflussrechnung

103

Konzern Eigenkapital-
veränderungsrechnung

105

Konzernanhang

107

Anteilsbesitz

171

Angaben zur Immobilien-
bewertung

175

Sensitivitätsanalyse der
Immobilienbewertung
zum 31.12.2025

177

Anlagenspiegel

181

Grundlegende Daten
der Gesellschaft

182

Erklärung der DEMIRE AG

183

Erklärung der gesetzlichen
Vertreter

184

Bestätigungsvermerk des
unabhängigen Abschlussprüfers

185

WEITERE ANGABEN

195

TEILKONZERNABSCHLUSS FAIR VALUE REIT-AG

in TEUR	31.12.2025	31.12.2024
Ergebnisrechnung		
Umsatzerlöse	24.519	24.694
Finanzerträge	228	387
Finanzaufwendungen	-1.437	-1.247
Periodenergebnis/Gesamtergebnis	-1.314/-1.314	254/254
Cashflow-Informationen		
Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit	10.774	11.466
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	609	-5.123
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-6.885	-8.599
Nettoveränderungen der Zahlungsmittel	4.498	-2.255
Zahlungsmittel am Ende der Periode	25.040	20.542

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 Regulatorien 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 ist mit 49,5 % am Gemeinschaftsunternehmen beteiligt und bilanziert diese Beteiligung seit dem 1. Juli 2021 nach der Equity-Methode.

Die JV Theodor-Heuss-Allee-GmbH hat mit der Objekt Frankfurt THA 100 GmbH & Co. KG im Geschäftsjahr 2021 einen Erbbaurechtsvertrag über eine Laufzeit von 99 Jahren abgeschlossen. Der Preis für die Bestellung des Erbbaurechts belief sich auf eine Einmalzahlung von EUR 152,9 Millionen und der jährliche Erbbauzins auf EUR 1,25 Millionen. Die JV Theodor-Heuss-Allee-GmbH hat eine vertragliche Kaufoption, das Erbbaurechtsgrundstück im Zeitraum zwischen Ablauf des 54. und des 60. Monats der Laufzeit des Erbbaurechts zu einem festen Kaufpreis von EUR 122,8 Millionen 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 – in Abhängigkeit des Abstimmungsverhaltens der einzelnen Gesellschafter – gegebenenfalls zur Zahlung von Vertragsstrafen und hat gegebenenfalls eine Erhöhung des jährlichen Erbbauzinses auf EUR 5 Millionen zur Folge.

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



UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2

ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT

27

KONZERNABSCHLUSS

98

Konzerngewinn-
und -verlustrechnung

99

Konzerngesamt-
ergebnisrechnung

100

Konzernbilanz

101

Konzernkapitalflussrechnung

103

Konzerneigenkapital-
veränderungsrechnung

105

Konzernanhang

107

Anteilsbesitz

171

Angaben zur Immobilien-
bewertung

175

Sensitivitätsanalyse der
Immobilienbewertung
zum 31.12.2025

177

Anlagenspiegel

181

Grundlegende Daten
der Gesellschaft

182

Erklärung der DEMIRE AG

183

Erklärung der gesetzlichen
Vertreter

184

Bestätigungsvermerk des
unabhängigen Abschlussprüfers

185

WEITERE ANGABEN

195

JAHRESABSCHLUSS JV THEODOR-HEUSS-ALLEE GMBH

in TEUR	31.12.2025	31.12.2024
Langfristige Vermögenswerte	187.800	193.400
Kurzfristige Vermögenswerte	15.442	11.874
Zahlungsmittel	14.878	11.638
Kurzfristige Schulden	130.806	3.416
davon kurzfristige Finanzverbindlichkeiten, die in den kurzfristigen Schulden enthalten sind	130.568	3.022
Langfristige Schulden ¹	122.406	249.368
davon langfristige Finanzverbindlichkeiten, die in den langfristigen Schulden enthalten sind	25.150	155.628
Nettovermögen¹	-49.970	-47.510
Umsatzerlöse	14.147	13.921
Zinsertrag	158	166
Zinsaufwendungen	-7.745	-6.696
Ertragsteueraufwand oder -ertrag	-455	-173
Periodenergebnis¹	25.264	17.814
Sonstiges Ergebnis	0	0
Gesamtergebnis¹	25.264	17.814
Überleitung Beteiligungsbuchwert		
Eigenkapital der JV Theodor-Heuss-Allee GmbH ¹	-49.970	-47.510
davon 49,5% ¹	-24.735	-23.517
Im Konzernabschluss der DEMIRE nicht erfasste kumulierte Verluste	-24.735	-23.517
Beteiligungsbuchwert im DEMIRE-Konzern	0	0
Wertberichtigung auf die at-equity-Beteiligung	0	0

¹ Die Schätzung zur Laufzeit des Erbbaurechts und damit zum Barwert der künftigen Zahlungen wurde vor dem Hintergrund der Optionsstruktur (siehe Angaben zu den Sensitivitäten) in der Berichtsperiode sowie der vorangegangenen Periode in Höhe von TEUR 27.725 angepasst. Daraus resultiert keine Änderung für den Vorjahresabschluss der DEMIRE, da das Eigenkapital des Joint Ventures weiterhin negativ verbleibt.

Gemäß § 7(b) der Bedingungen der Unternehmensanleihe 2024/2027 hat sich die DEMIRE vertraglich dazu verpflichtet, keine Immobilien oberhalb ihres Marktwerts zu erwerben. Folglich ist zum Bilanzstichtag eine künftige Erlangung der Beherrschung des JV mittels Kaufoption ausgeschlossen. Dies ist bei der Entscheidung zur Konsolidierungsmethode (gemäß IFRS 10.B23(a) und (c)) zu berücksichtigen. Daher bilanziert die Gesellschaft das JV zum Bilanzstichtag at-equity.

Die Bilanzierung der JV Theodor-Heuss-Allee GmbH (JV) nach der Equity-Methode resultiert aus der Tatsache, dass die DEMIRE gemeinschaftliche Führung zusammen mit der RFR Immobilien 4 GmbH 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. [Siehe hierzu die Angaben zu IFRS 12 B \(Angaben zu assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen\).](#)

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

Die Ermittlung des Optionswerts auf die Beteiligung erfolgt auf Basis eines etablierten Bewertungsmodells unter Berücksichtigung beobachtbarer Marktdaten. 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 (Preis des Underlyings = Immobilienwert) ist ein nicht beobachtbarer Faktor, da es keine beobachtbaren Transaktionen für diese individuelle Immobilie gibt (Unikat) und es keinen Marktwert für ähnliche Immobilien mit den gleichen



UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2

**ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT 27**

KONZERNABSCHLUSS 98

Konzerngewinn-
und -verlustrechnung 99

Konzerngesamt-
ergebnisrechnung 100

Konzernbilanz 101

Konzernkapitalflussrechnung 103

Konzern Eigenkapital-
veränderungsrechnung 105

Konzernanhang 107

Anteilsbesitz 171

Angaben zur Immobilien-
bewertung 175

Sensitivitätsanalyse der
Immobilienbewertung
zum 31.12.2025 177

Anlagenspiegel 181

Grundlegende Daten
der Gesellschaft 182

Erklärung der DEMIRE AG 183

Erklärung der gesetzlichen
Vertreter 184

Bestätigungsvermerk des
unabhängigen Abschlussprüfers 185

WEITERE ANGABEN 195

Parametern gibt (Stadt, Lage, Stockwerk, Ausstattung etc.). Daher wurden allgemeine Marktdaten über den Mietwert ähnlicher Immobilien herangezogen. Auf der Grundlage der Mietwertannahme wurde eine Basiswertberechnung vorgenommen. Die Bewertung erfolgte durch einen externen Gutachter. Zur Bewertungsmethode wird auf das [Kapitel E.1.3](#) verwiesen.

Die Volatilität ist ebenfalls ein nicht beobachtbarer Faktor, da die Annahme von Preisänderungen verwendet wird. Der Volatilitätswert wird als statistische Standardabweichung berechnet.

Im Falle eines deutlichen Rückgangs des Marktwerts der vom JV gehaltenen Immobilie hat die DEMIRE keinen Anreiz, als Gesellschafterin der JV Theodor-Heuss-Allee GmbH für die Ausübung der oben genannten Kaufoption auf das Grundstück zu stimmen. In diesem Fall und vorbehaltlich einer Abstimmung über der RFR Immobilien 4 GmbH für die Ausübung der Grundstückskaufoption erhält RFR Immobilien 4 GmbH eine Kaufoption und die DEMIRE eine Verkaufsoption für die von der DEMIRE gehaltenen JV-Anteile (Put- und Call-Option). 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. Die Vereinbarung sieht für den Fall einer Put-Option die Verrechnung der Pönale mit den beiden von beiden begebenen Darlehen vor. Dabei ist in einem solchen Put Szenario sowohl das TEUR 25.100 Darlehen an das JV also auch der TEUR 60.000 Darlehen an die RFR 5 mit der Pönale verrechenbar. Die Auslösung der Pönale hat zur Voraussetzung, dass beide Darlehen vollständig zurückgeführt werden. Somit trägt die DEMIRE das Risiko eines deutlichen Marktwertrückgangs der Immobilie, beschränkt auf TEUR 43.500 (bzw. TEUR 38.500 unter Berücksichtigung des Kaufpreises der Beteiligung TEUR 5.000). Wie bei der Frage nach der Konsolidierungsmethode (weiter oben) bereits erläutert, darf die DEMIRE aufgrund der vertraglichen Verpflichtung aus den Anleihebedingungen die Kaufoption in diesem Fall (Ausübungspreis der Kaufoption liegt deutlich über dem Marktwert der Immobilie) nicht ausüben. Folglich ergibt sich aus der Optionsbewertung zum Bilanzstichtag ein negativer Optionswert (Stufe 3 Fair Value) in Höhe von TEUR - 28.700 (Vorjahr: TEUR - 28.100), der als derivative finanzielle Verbindlichkeit passiviert wurde.

Bei einem Anstieg oder Rückgang des Mietcashflows um 10% bzw. einem Anstieg oder Rückgang der Volatilität um 10% würde sich c. p. zum 31. Dezember 2025 keine Änderung des Abstimmverhaltens der Gesellschafter und damit des Marktwerts der Optionen (Put- und Call-Option) ergeben.

Ein wesentlicher Faktor, der den Wert der Option beeinflusst, ist das Abstimmverhalten von RFR Immobilien 4 GmbH. Neben den erwähnten Put-/Call-Optionen (und den damit möglichen Pönalen) besteht die Möglichkeit, dass die DEMIRE und RFR sich auf eine Fortführung des Joint Ventures einigen. In diesem Szenario verfallen die Optionen wertlos. Im Falle einer Verlängerung würde das Gesellschafterdarlehen der DEMIRE im Juni 2027 fällig werden, jedoch erst sechs Monate nach der ordentlichen Endfälligkeit des DZ-Hyp-Darlehens (welches durch das JV geschuldet wird).

Assoziierte Unternehmen

Neben den oben aufgeführten Anteilen an Gemeinschaftsunternehmen hält der Konzern Anteile an mehreren, individuell unwesentlichen assoziierten Unternehmen, die nach der Equity-Methode bilanziert werden. Zu diesen zählt 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	31.12.2025	31.12.2024
Summe der Buchwerte der im Einzelnen unwesentlichen assoziierten Unternehmen	260	406
Summe des Anteils am Konzern am:		
Gewinn oder Verlust aus fortzuführenden Geschäftsbereichen	- 8	63
Gewinn oder Verlust nach Steuern aus aufgegebenen Geschäftsbereichen	0	0
Sonstiges Ergebnis	- 138	- 8
Gesamtergebnis	- 146	55



UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2

ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT 27

KONZERNABSCHLUSS 98

Konzerngewinn-
und -verlustrechnung 99

Konzerngesamt-
ergebnisrechnung 100

Konzernbilanz 101

Konzernkapitalflussrechnung 103

Konzerneigenkapital-
veränderungsrechnung 105

Konzernanhang 107

Anteilsbesitz 171

Angaben zur Immobilien-
bewertung 175

Sensitivitätsanalyse der
Immobilienbewertung
zum 31.12.2025 177

Anlagenspiegel 181

Grundlegende Daten
der Gesellschaft 182

Erklärung der DEMIRE AG 183

Erklärung der gesetzlichen
Vertreter 184

Bestätigungsvermerk des
unabhängigen Abschlussprüfers 185

WEITERE ANGABEN 195

C. Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

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 „erfolgs-wirksam 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 zur Zinssicherung. Diese werden sowohl bei erstmaliger Bilanzierung als auch in Folgeperioden zum beizulegenden Zeitwert bewertet, wobei Bewertungsänderungen aus der Folgebewertung erfolgswirksam erfasst werden. Die Bewertung der beizulegenden Zeitwerte erfolgt auf Basis etablierter Bewertungsmodelle unter Berücksichtigung beobachtbarer Marktdaten wie beispielsweise des Black-Scholes-Modells oder der Monte-Carlo-Simulation. Die Bewertungsfaktoren sind hierbei der Basispreis und dessen Volatilität, der risikolose Zinssatz sowie die Restlaufzeit.

Für den Fall der Bestimmung des beizulegenden Zeitwerts 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 in den Kategorien „zu fortgeführten Anschaffungskosten“ und „erfolgs-wirksam zum beizulegenden Zeitwert“.

☰

UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 27

KONZERNABSCHLUSS 98

Konzerngewinn- und -verlustrechnung 99

Konzerngesamt- ergebnisrechnung 100

Konzernbilanz 101

Konzernkapitalflussrechnung 103

Konzerneigenkapital- veränderungsrechnung 105

Konzernanhang 107

Anteilsbesitz 171

Angaben zur Immobilien- bewertung 175

Sensitivitätsanalyse der Immobilienbewertung zum 31.12.2025 177

Anlagenspiegel 181

Grundlegende Daten der Gesellschaft 182

Erklärung der DEMIRE AG 183

Erklärung der gesetzlichen Vertreter 184

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers 185

WEITERE ANGABEN 195

Die nachfolgende Tabelle stellt die Bemessungshierarchie, Bewertungsverfahren und wesentlichen Inputfaktoren für die Ermittlung der beizulegenden Zeitwerte ausschließlich für jene finanziellen Vermögenswerte und Schulden dar, deren Bewertung auf nicht beobachtbaren Inputparametern der Stufe 3 basiert. Eine Besonderheit ergibt sich dadurch, dass der Fair Value der Anleihe 2019/2027 auf Basis des Börsenkurses vom 31. Dezember 2025 und somit anhand eines Parameters 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

Zu den Angaben über die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien gemäß IAS 40 wird auf das [Kapitel E.1.3](#) verwiesen.

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. Zur größtmöglichen Vermeidung sowie zur 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 grundsätzlich 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 erwartete Kreditverlust wird dabei ausschließlich 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



UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 27

KONZERNABSCHLUSS 98

Konzerngewinn- und -verlustrechnung 99

Konzerngesamt- ergebnisrechnung 100

Konzernbilanz 101

Konzernkapitalflussrechnung 103

Konzerneigenkapital- veränderungsrechnung 105

Konzernanhang 107

Anteilsbesitz 171

Angaben zur Immobilien- bewertung 175

Sensitivitätsanalyse der Immobilienbewertung zum 31.12.2025 177

Anlagenspiegel 181

Grundlegende Daten der Gesellschaft 182

Erklärung der DEMIRE AG 183

Erklärung der gesetzlichen Vertreter 184

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers 185

WEITERE ANGABEN 195

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 Forderungen aus Lieferungen und Leistungen handelt, signifikant angestiegen ist, wenn die ausstehenden Zahlungen mehr als 30 Tage überfällig sind. 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 von mehr als 90 Tagen,
- es ist wahrscheinlich, dass der Kreditnehmer in Insolvenz oder ein sonstiges Sanierungsverfahren geht.

In Einzelfällen kann trotz einer längeren Überfälligkeit von einer Einstufung als finanzieller Vermögenswert mit beeinträchtigter Bonität abgesehen werden, wenn die Überfälligkeit nicht auf eine mangelnde Bonität zurückzuführen ist.


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 wird. Bei Mietern führt der Konzern eine individuelle Einschätzung über die Höhe der Abschreibung zum Bilanzstichtag durch, basierend auf den erwarteten Kreditverlusten (für eine Erläuterung zur Anwendung des Expected-Credit-Loss-Modells siehe [Kapitel E.2.1.](#)

Im Falle einer Abschreibung geht der Konzern nicht mehr vom Erhalt der abgeschriebenen Beträge aus. Abgeschriebene finanzielle Vermögenswerte können dennoch Vollstreckungsmaßnahmen zur Einziehung überfälliger Forderungen unterliegen.



UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 27

KONZERNABSCHLUSS 98

Konzerngewinn- und -verlustrechnung 99

Konzerngesamt- ergebnisrechnung 100

Konzernbilanz 101

Konzernkapitalflussrechnung 103

Konzerneigenkapital- veränderungsrechnung 105

Konzernanhang 107

Anteilsbesitz 171

Angaben zur Immobilien- bewertung 175

Sensitivitätsanalyse der Immobilienbewertung zum 31.12.2025 177

Anlagenspiegel 181

Grundlegende Daten der Gesellschaft 182

Erklärung der DEMIRE AG 183

Erklärung der gesetzlichen Vertreter 184

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers 185

WEITERE ANGABEN 195

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 eingetretene 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 eines möglichen Verlusts bei Eintreten des Ausfalls. Sofern 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. Daneben wurden aber auch individuelle Beurteilungen und Szenariobildungen berücksichtigt. Diese umfassen insbesondere qualitative Einschätzungen der individuellen Bonität sowie Risiken aus externen Finanzierungen, die im Rahmen der Szenarioanalyse angemessen in die Ermittlung der erwarteten Kreditverluste einbezogen werden.

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 mehr als 90 Tagen der vertraglichen Zahlungen, Anzeichen für eine Insolvenz etc. Bei einem Wertminderungsbedarf bei Einzelbetrachtung von Vermögenswerten ist die Betrachtung der gesamten Laufzeit des Finanzinstruments maßgeblich.



UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2

ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT 27

KONZERNABSCHLUSS 98

Konzerngewinn-
und -verlustrechnung 99

Konzerngesamt-
ergebnisrechnung 100

Konzernbilanz 101

Konzernkapitalflussrechnung 103

Konzern Eigenkapital-
veränderungsrechnung 105

Konzernanhang 107

Anteilsbesitz 171

Angaben zur Immobilien-
bewertung 175

Sensitivitätsanalyse der
Immobilienbewertung
zum 31.12.2025 177

Anlagenspiegel 181

Grundlegende Daten
der Gesellschaft 182

Erklärung der DEMIRE AG 183

Erklärung der gesetzlichen
Vertreter 184

Bestätigungsvermerk des
unabhängigen Abschlussprüfers 185

WEITERE ANGABEN 195

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


Mietserträge fallen im Rahmen von als Operating-Lease zu klassifizierenden Vermietungen an. Die durchschnittliche monatliche Miete pro m² beträgt zum Stichtag EUR 9,82 (Vorjahr: EUR 9,63). 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 Mietern 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 36.785 (Vorjahr: TEUR 44.474) setzt sich wie folgt zusammen:

in TEUR	2025	2024
Nettomieten	53.514	65.285
Erträge aus Nebenkostenumlagen	12.576	16.932
Erträge aus der Vermietung von Immobilien	66.090	82.217
Umlagefähige betriebliche Aufwendungen zur Erzielung von Mieterträgen	-18.181	-24.717
Nicht umlagefähige betriebliche Aufwendungen zur Erzielung von Mieterträgen	-9.806	-11.327
Wertminderungen von Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	-1.318	-1.699
Betriebliche Aufwendungen zur Erzielung von Mieterträgen	-29.305	-37.743
Ergebnis aus der Vermietung von Immobilien	36.785	44.474

Der Rückgang des Ergebnisses aus der Vermietung von Immobilien auf TEUR 36.785 (Vorjahr: TEUR 44.474) resultiert im Wesentlichen aus geringeren Mieterträgen in Höhe von TEUR 53.514 (Vorjahr: TEUR 65.285) insbesondere aufgrund der in der Berichtsperiode veräußerten Immobilien Bad Kreuznach, Dortmund, Hamburg und Freiburg, der im Verlauf der Vorperiode veräußerten Immobilien Leipzig, Lohfelden, Osnabrück und Bayreuth, Karl-Marx-Straße, sowie der Entkonsolidierung des Limes-Portfolios. Die nicht umlagefähigen betrieblichen Aufwendungen sind mit TEUR -9.806 (Vorjahr: TEUR -11.327) niedriger als in der Vorperiode. Dies resultiert aus geringeren Instandhaltungsaufwendungen in Höhe von TEUR -4.943 (Vorjahr: TEUR -5.721) in den verbliebenen Immobilien sowie einer Ausweisänderung der Aufwendungen für Mieterausbauten und Abschreibungen auf Mietanreize, die in der Berichtsperiode unter den Nettomieten ausgewiesen werden. Von den betrieblichen Aufwendungen ist ein Betrag in Höhe von TEUR -18.181 (Vorjahr: TEUR -24.717)

	
UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE	2
ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	27
KONZERNABSCHLUSS	98
Konzerngewinn- und -verlustrechnung	99
Konzerngesamt- ergebnisrechnung	100
Konzernbilanz	101
Konzernkapitalflussrechnung	103
Konzerneigenkapital- veränderungsrechnung	105
Konzernanhang	107
Anteilsbesitz	171
Angaben zur Immobilien- bewertung	175
Sensitivitätsanalyse der Immobilienbewertung zum 31.12.2025	177
Anlagenspiegel	181
Grundlegende Daten der Gesellschaft	182
Erklärung der DEMIRE AG	183
Erklärung der gesetzlichen Vertreter	184
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	185
WEITERE ANGABEN	195

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 aus dem Vorjahr. Die gesunkenen umlagefähigen Aufwendungen äußern sich auch in den gesunkenen Erträgen aus Nebenkostenumlagen.

In der Berichtsperiode bestanden drei Immobilien, die keine Erträge generierten. Für diese Immobilien fielen betriebliche Aufwendungen in Höhe von TEUR 887 (Vorjahr: TEUR 927) an. Die Kosten betreffen im Wesentlichen laufende Instandhaltungs-, Verwaltungs- und Betriebskosten; weitere wesentliche Aufwendungen sind nicht angefallen.

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

VERMÖGENSWERTE UND VERBINDLICHKEITEN AUS VERTRÄGEN MIT KUNDEN

in TEUR	31.12.2025	31.12.2024
Forderungen aus Betriebskosten	2.173	3.542
Summe Forderungen aus Betriebskosten	2.173	3.542
Kurzfristige Vertragsverbindlichkeiten aus Betriebskosten	649	519
Summe Vertragsverbindlichkeiten	649	519

Forderungen aus Betriebskosten umfassen Nebenkostenleistungen des DEMIRE-Konzerns an die Mieter, Vertragsverbindlichkeiten beinhalten bereits geleistete Zahlungen durch die 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 erzielt Umsatzerlöse gemäß IFRS 15 sowie IFRS 16 (Mieterlöse) sowohl zeitraumbezogen (fortlaufend erbrachte Leistungen) als auch zeitpunktbezogen (Einmalerlöse) aus den folgenden Kategorien:

- Mieterlöse und Nebenkostenleistungen an Mieter: zeitraumbezogen, da die Leistungen über die Berichtsperiode kontinuierlich erbracht werden,
- Veräußerung von Immobilien oder Immobiliengesellschaften: zeitpunktbezogen, da die Leistungsverpflichtung mit der Übergabe der Immobilie oder der Gesellschaft erfüllt wird.



Die in dieser Erlösaufgliederung dargestellten Beträge stehen in direktem Zusammenhang mit den Umsatzerlösen, die für die jeweiligen berichtspflichtigen Segmente nach IFRS 8 ausgewiesen werden. Siehe hierzu [Kapitel F](#).

2025

in TEUR	Mieterlöse und Erlöse aus Nebenkostenumlagen	Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien
Zeitpunkt	0	50.461
Zeitraum	66.090	0
Summe	66.090	50.461

2024

in TEUR	Mieterlöse und Erlöse aus Nebenkostenumlagen	Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien
Zeitpunkt	0	109.714
Zeitraum	82.217	0
Summe	82.217	109.714

	
	
UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2	
ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	27
KONZERNABSCHLUSS	98
Konzerngewinn- und -verlustrechnung	99
Konzerngesamt- ergebnisrechnung	100
Konzernbilanz	101
Konzernkapitalflussrechnung	103
Konzerneigenkapital- veränderungsrechnung	105
Konzernanhang	107
Anteilsbesitz	171
Angaben zur Immobilien- bewertung	175
Sensitivitätsanalyse der Immobilienbewertung zum 31.12.2025	177
Anlagenspiegel	181
Grundlegende Daten der Gesellschaft	182
Erklärung der DEMIRE AG	183
Erklärung der gesetzlichen Vertreter	184
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	185
WEITERE ANGABEN	195

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.

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 – 116 (Vorjahr: TEUR – 7.289). Hierbei handelt es sich um Immobilien in Freiburg, Hamburg, Dortmund, Goslar, Querfurt, Bad Kreuznach, Celle, Lichtenfels sowie den Verkauf des Erbbaurechts in Trier, die im Geschäftsjahr 2025 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 2025 TEUR –18.551 (Vorjahr: TEUR –48.923).

Das Bewertungsergebnis der zur Veräußerung gehaltenen bzw. in der Berichtsperiode veräußerten Vermögenswerte von TEUR –40.262 (Vorjahr: TEUR –9.753) ist im Wesentlichen auf Immobilien in Bonn, Freiburg, Kempten, Leipzig, Flensburg, Querfurt, Goslar, Celle, Hamburg, Chemnitz, Frankfurt am Main sowie Lichtenfels und die damit einhergehende Abwertung zurückzuführen.

Die als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien verzeichnen im Geschäftsjahr 2025 konzernübergreifend einen Bewertungsrückgang von 11,0%. Neben den anhaltenden geopolitischen Spannungen, einer sich fortsetzenden konjunkturellen Schwächung in Deutschland und dem Rückgang des Transaktionsvolumens auf dem deutschen Gewerbeimmobilienmarkt im Vergleich zum Vorjahreszeitraum hatten unter anderem die nachfolgenden Gegebenheiten direkten Einfluss auf das Bewertungsergebnis:

Der Zuschnitt und die Grundstücksbeschaffenheit des Bonner Büro- und Technikstandortes von Telekom unterlagen im Laufe des Berichtszeitraums substanziellen Anpassungen. Teil der Liegenschaft war unter anderem ein Acht-Parteien-Wohnhaus, das auf einem separaten, angrenzenden Flurstück gelegen ist. Aus portfoliostrategischen Gründen wurde im Oktober 2025 ein Verkaufsvertrag für das Wohnhaus beurkundet. Da der Besitz-, Nutzen- und Lastenwechsel im Jahr 2025 noch nicht erfolgt ist, wird dieses zum 31. Dezember 2025 als ein zur Veräußerung gehaltener Vermögenswert bilanziert. Darüber hinaus gibt es einen konkreten Verkaufsansatz für ein gewerbliches Bauteil, sodass dieses ebenfalls als ein zur Veräußerung gehaltener Vermögenswert bilanziert wird. Aufgrund des geänderten Bewertungsumfangs ergibt sich ein Bewertungsrückgang von 25,7% der als Finanzinvestition gehaltenen Bonner Immobilie. Bei einer kalkulatorischen Hinzurechnung der als zur Veräußerung gehaltenen Immobilien – das Acht-Parteien-Wohnhaus und das separate Bauteil – beträgt die Abwertung der Bonner Liegenschaft lediglich 1,4% im Vergleich zum Vorjahr.

Auch hat sich der Bewertungsumfang der ehemals von Karstadt genutzten Immobilie in Celle durch den Verkauf des dazugehörigen Parkhauses sowie der dazugehörigen Nebengrundstücke im Jahr 2025 wesentlich geändert. Das Bewertungsergebnis des durch zwei Erbbaurechte belasteten Grundstücks des Warenhauses sowie des angrenzenden ehemaligen Verwaltungsgebäudes verzeichnet daher im Vergleich

	
	
UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2	
ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	27
KONZERNABSCHLUSS	98
Konzerngewinn- und -verlustrechnung	99
Konzerngesamt- ergebnisrechnung	100
Konzernbilanz	101
Konzernkapitalflussrechnung	103
Konzernkapital- veränderungsrechnung	105
Konzernanhang	107
Anteilsbesitz	171
Angaben zur Immobilien- bewertung	175
Sensitivitätsanalyse der Immobilienbewertung zum 31.12.2025	177
Anlagenspiegel	181
Grundlegende Daten der Gesellschaft	182
Erklärung der DEMIRE AG	183
Erklärung der gesetzlichen Vertreter	184
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	185
WEITERE ANGABEN	195

zum Vorjahr einen Rückgang von 93,4%. Im direkten Vergleich und unter kalkulatorischer Hinzurechnung des veräußerten Anteils beträgt die Abwertung der Celler Liegenschaft 51,7% gegenüber dem Vorjahr. Die Hauptnutzerin der Immobilie in Neumünster, die Sparkasse Südholstein, hat sich dazu entschieden, das Mietverhältnis zum 31. Januar 2026 zu beenden. Um die bereits im Jahr 2025 angestoßenen Nachvermietungsbemühungen zu unterstützen, wurde eine umfassende Machbarkeitsstudie von der Beratungsgesellschaft BNP Paribas Real Estate Consult GmbH erstellt, auf deren Basis bereits Gespräche am Markt stattfinden. Das Asset-Management ist zuversichtlich, die in Neumünster gut gelegene Immobilie einer neuen Nutzung zuzuführen. Aufgrund des erheblichen Investitionsbedarfs für eine etwaige Umnutzung wurde eine Wertminderung auf den beizulegenden Zeitwert vorgenommen.

In Meckenheim, dem Hauptsitz des staatlichen Büromieters BWI, konnte eine vorzeitige Vertragsverlängerung um vier Jahre erzielt werden. Dies führt zu einer nachhaltigen Stabilisierung des Cashflows und einem Bewertungszuwachs von 6%.

In Eschborn schreiten die Baumaßnahmen, darunter eine umfangreiche Brandschutzsanie rung gemäß den aktuellen rechtlichen Vorgaben, voran. Aus der nachhaltigen Aufwertung der Liegenschaft resultiert ein Bewertungszuwachs von 3,6%.

Das aktuell weiterhin inflationäre Umfeld führt zudem zu positiven, wertbeeinflussenden Indexierungen der Mieten. Vermietungserfolge führen grundsätzlich zu einer Erhöhung der Ist-Mieten, einer Reduzierung der Leerstände und einer Stabilisierung der Cashflows der Bewertungsobjekte.

Veränderte Zinsentwicklungen und neue Marktgegebenheiten haben direkten Einfluss auf die Immobilienbewertung. Im Berichtsjahr 2025 führten insbesondere das Zinsniveau und die verhaltene Kreditvergabe der Banken zu geringen Transaktionsvolumina auf den Immobilienmärkten. 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, der Lage und den sonstigen Beschaffenheiten, 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 – 2.902 (Vorjahr: TEUR – 48.817) und umfassen im Wesentlichen die Wertminderung des Darlehens an der JV Theodor-Heuss-Allee GmbH in Höhe von TEUR – 2.891.

In der Vergleichsperiode umfassten die Wertminderungen 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 inklusiv offener Zinsforderungen 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 betrug die Wertminderung für die Ausleihung sowie die darauf anfallenden Zinsen zum Vorjahr TEUR – 10.388, welche der Risikostufe 3 zugeordnet wurde.

Für weitere Informationen zu den Bilanzierungsgrundsätzen des „Expected Credit Loss“-Modells wird auf [Kapitel C. „Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze“](#) verwiesen.



UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2

ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT 27

KONZERNABSCHLUSS 98

Konzerngewinn- und -verlustrechnung	99
Konzerngesamt- ergebnisrechnung	100
Konzernbilanz	101
Konzernkapitalflussrechnung	103
Konzerneigenkapital- veränderungsrechnung	105
Konzernanhang	107
Anteilsbesitz	171
Angaben zur Immobilien- bewertung	175
Sensitivitätsanalyse der Immobilienbewertung zum 31.12.2025	177
Anlagenspiegel	181
Grundlegende Daten der Gesellschaft	182
Erklärung der DEMIRE AG	183
Erklärung der gesetzlichen Vertreter	184
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	185

WEITERE ANGABEN 195

5. Sonstige betriebliche Erträge

in TEUR	2025	2024
Erträge aus Geschäftsbesorgungen (Limes-Portfolio sowie JV Theodor-Heuss-Allee GmbH)	675	556
Erträge aus beglichenen Rechtsstreitigkeiten	637	0
Ausbuchungen von Verbindlichkeiten	74	285
Übrige	292	181
Gesamt	1.678	1.022

Die Erträge aus beglichenen Rechtsstreitigkeiten resultieren aus einem zwischen einem externen Dienstleister und der BBV Immobilien-Fonds Nr. 8 GmbH & CO. KG geschlossenen Vergleich.

Im Berichtsjahr wurden Verbindlichkeiten in Höhe von TEUR 74 (Vorjahr: TEUR 285) aufgrund von Verjährung ausgebucht.

6. Allgemeine Verwaltungsaufwendungen

in TEUR	2025	2024
Personalkosten	-4.301	-4.362
Rechts- und Beratungskosten	-2.154	-5.057
Abschlussstellungs- und Prüfungskosten	-1.095	-1.667
Nicht abziehbare Vorsteuer	-360	-211
Versicherungen	-317	-190
EDV-Kosten	-289	-327
Vergütung des Aufsichtsrats	-282	-266
Aufwendungen für Investor Relations	-192	-251
Treuhandvergütung	-191	-212
Abgaben und Nebenkosten des Geldverkehrs	-134	-222
Fondsverwaltungskosten	-155	-182
Aufwendungen für Hauptversammlung und Aktionärsbetreuung	-86	-76
Reisekosten	-74	-173
Übrige	-387	-640
Gesamt	-10.017	-13.836

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

Die höheren Rechts- und Beratungskosten des Vorjahres resultierten maßgeblich aus der Refinanzierung der Unternehmensanleihe 2019/2024. Die Rechts- und Beratungskosten betreffen im Wesentlichen Steuerberatungsaufwendungen, Beratungsaufwendungen für Finanzierungen und Transaktionen sowie sonstige Rechts- und Beratungsaufwendungen.



UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2

**ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT 27**

KONZERNABSCHLUSS 98

Konzerngewinn- und -verlustrechnung 99

Konzerngesamt- ergebnisrechnung 100

Konzernbilanz 101

Konzernkapitalflussrechnung 103

Konzerneigenkapital- veränderungsrechnung 105

Konzernanhang 107

Anteilsbesitz 171

Angaben zur Immobilien- bewertung 175

Sensitivitätsanalyse der Immobilienbewertung zum 31.12.2025 177

Anlagenspiegel 181

Grundlegende Daten der Gesellschaft 182

Erklärung der DEMIRE AG 183

Erklärung der gesetzlichen Vertreter 184

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers 185

WEITERE ANGABEN 195

Der Anstieg der nicht abziehbaren Vorsteuer ist auf die Veräußerungen der Objekte in Freiburg, Hamburg, Bad Kreuznach und Goslar zurückzuführen, da diese Veräußerungen im Rahmen einer Geschäftsveräußerung im Ganzen erfolgten und folglich keine Vorsteuer in diesem Zusammenhang gezogen werden konnte (beispielsweise bei Maklerrechnungen).

Die höheren Abschlusserstellungs- und Prüfungskosten des Vorjahres resultierten im Wesentlichen aus Mehrbelastungen im Rahmen der Refinanzierung der Unternehmensanleihe 2019/2024.

7. Sonstige betriebliche Aufwendungen

in TEUR	2025	2024
Fair-Value-Anpassung Option JV Theodor-Heuss-Allee	- 600	- 4.000
Periodenfremde Aufwendungen	- 377	- 56
Übernommener Aufwand aus einem Ergebnisabführungsvertrag mit dem Limes-Portfolio	- 270	- 710
Ausgleichszahlungen an RETT-Blocker	- 84	- 83
Rückstellungsaufwendungen aus Rechtsstreitigkeiten	- 40	- 22
Entkonsolidierungsaufwand Limes-Portfolio	0	- 4.907
Übrige	- 152	- 116
Gesamt	- 1.523	- 9.894

Die periodenfremden Aufwendungen in der Berichtsperiode betreffen im Wesentlichen Instandhaltungsaufwendungen im Zusammenhang mit dem in 2024 erfolgten Verkauf des Logistikparks Leipzig (LogPark) in Höhe von TEUR - 191.

8. Finanzergebnis




in TEUR	2025	2024
Finanzerträge	6.809	44.803
Finanzaufwendungen	- 56.001	- 32.757
Ergebnis aus at-equity bilanzierten Unternehmen	- 76	63
Ergebnisanteil von Minderheitsgesellschaftern	- 2.490	- 1.713
Finanzergebnis	- 51.758	10.396

Die Finanzerträge in Höhe von TEUR 6.809 (Vorjahr: TEUR 44.803) umfassen Erträge aus Ausleihungen sowie Guthabenzinsen. Der Rückgang der Finanzerträge ist im Wesentlichen auf den im Vorjahr erfolgten teilweisen Rückkauf der Unternehmensanleihe 2019/2027 unter dem Nominalwert zurückzuführen, aus dem ein Ertrag in Höhe von TEUR 37.765 resultierte.

Die Verluste aus at-equity bilanzierten Unternehmen in Höhe von TEUR - 76 (Vorjahr: TEUR 63) betreffen Verlustanteile aus der G+Q Effizienz GmbH.

Die wesentlichen Bestandteile der Finanzaufwendungen setzen sich wie folgt zusammen: Zinsen auf die Unternehmensanleihe 2019/2027 in Höhe von TEUR - 25.119 (Vorjahr: TEUR - 14.459), Zinsen auf das Gesellschafterdarlehen in Höhe von TEUR - 23.455 (Vorjahr: TEUR - 3.842) sowie Zinsen für sonstige Darlehen in Höhe von TEUR - 6.776 (Vorjahr: TEUR - 4.291).

Die Ergebnisanteile von Minderheitsgesellschaftern in Höhe von TEUR - 2.490 (Vorjahr: TEUR - 1.713) betreffen die Gewinnanteile der Minderheitsgesellschafter an den Tochtergesellschaften der Fair Value REIT-AG, die gemäß IAS 32 als Fremdkapital klassifiziert sind. Der Rückgang der Ergebnisanteile gegenüber der Vergleichsperiode resultiert im Wesentlichen aus dem im Vorjahr angefallenen anteiligen Bewertungsergebnis der Immobilien.

	
	
	
UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE	2
ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	27
KONZERNABSCHLUSS	98
Konzerngewinn- und -verlustrechnung	99
Konzerngesamtergebnisrechnung	100
Konzernbilanz	101
Konzernkapitalflussrechnung	103
Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung	105
Konzernanhang	107
Anteilsbesitz	171
Angaben zur Immobilienbewertung	175
Sensitivitätsanalyse der Immobilienbewertung zum 31.12.2025	177
Anlagenspiegel	181
Grundlegende Daten der Gesellschaft	182
Erklärung der DEMIRE AG	183
Erklärung der gesetzlichen Vertreter	184
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	185
WEITERE ANGABEN	195

9. Ertragsteuern

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

in TEUR	2025	2024
Steueraufwand	- 4.519	- 1.750
Latenter Steueraufwand (Vorjahr: Steuerertrag)	845	- 3.109
Summe Ertragsteuern	- 3.674	- 4.859

Der Steueraufwand in Höhe von TEUR -4.519 (Vorjahr: TEUR -1.750) beinhaltet den Körperschaft- und Gewerbesteueraufwand und betrifft vollständig Deutschland.

Der latente Steuerertrag in Höhe von TEUR 845 (Vorjahr latenter Steueraufwand: TEUR -3.109) setzt sich zusammen aus latenten Steueraufwendungen in Höhe von TEUR -19.106 (Vorjahr: TEUR -7.944) und latenten Steuererträgen in Höhe von TEUR 19.951 (Vorjahr: TEUR 4.835). Die im Jahr 2025 beschlossene stufenweise Änderung der Körperschaftsteuersätze für 2027-2031 von 15% auf 10% führte zu einmaligen Effekten aus der Neubewertung der latenten Steueransprüche und -schulden. Die Anpassung erfolgte unter Anwendung der künftigen, am Abschlussstichtag verabschiedeten Steuersätze. Soweit sich temporäre Differenzen voraussichtlich erst nach dem 31. Dezember 2031 auflösen, wurde für die Berechnung der latenten Steuern bereits der abgesenkte Steuersatz von 10,55% berücksichtigt. Die resultierenden Effekte in Höhe von TEUR 6.768 wurden erfolgswirksam erfasst.

Die latenten Steueraufwendungen resultieren im Wesentlichen aus temporären Differenzen im Zusammenhang mit der Wertminderung der Ausleihung an RFR Immobilien 5 GmbH, aus der Optionsbewertung im Zusammenhang mit dem Joint Venture Theodor-Heuss-Allee sowie aus Leasingverbindlichkeiten. Der Ertrag aus latenten Steuern ergibt sich im Wesentlichen aus der Steuersatzsenkung sowie der Abwertung von Immobilien und der damit verbundenen Auflösung passiver latenter Steuern. Zum Bilanzstichtag bestehen für in den Konzernabschluss einbezogene Beteiligungsunternehmen insgesamt noch nicht genutzte körperschaftsteuerliche Verlustvorträge in Höhe von TEUR 43.297 (Vorjahr: TEUR 119.933). Im DEMIRE-Konzern werden latente Steuern auf Verlustvorträge auf Ebene der gleichen Steuersubjekte nur in dem Umfang aktiviert, in dem auch latente Steuer-schulden vorhanden sind.

In der Periode erfasste periodenfremde Steueranpassungen betragen TEUR -3.323 (Vorjahr: TEUR 0). Diese Anpassungen resultieren aus der Korrektur von Steuer-erklärungen vorheriger Perioden sowie aus Änderungen in Schätzungen, die sich auf vergangene Perioden beziehen. Die Anpassungen betreffen sowohl laufende Steuerverbindlichkeiten als auch Forderungen aus Vorjahren.

STEUERLICHE ÜBERLEITUNGSRECHNUNG

Die steuerliche Überleitungsrechnung zwischen dem theoretischen und dem tatsächlichen Steueraufwand wird auf der Grundlage des Konzernsteuersatzes von 29,30% (Vorjahr: 29,30%) dargestellt. Dieser Konzernsteuersatz beinhaltet 15% Körperschaftsteuersatz, 5,5% Solidaritätszuschlag und 13,475% Gewerbesteuer-satz (Hebesatz für Langen: 385%; Steuermesszahl: 3,5%). Ab dem Jahr 2028 wurde eine stufenweise Senkung der Körperschaftsteuersätze um jeweils 1 Prozentpunkt pro Jahr berücksichtigt, sodass der Steuersatz im Jahr 2032 10% beträgt und anschließend unverändert fortgeführt wird. Für die Berechnung der latenten Steuern der inländischen Immobiliengesellschaften wurde in Abhängigkeit vom erwarteten Umkehreffekt der Differenz zwischen Buchwert IFRS und StB ein individuell ermit-telter Steuersatz bestimmt, welcher die oben angeführte Senkung des KSt-Satzes berücksichtigt.



UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2

**ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT 27**

KONZERNABSCHLUSS 98

Konzerngewinn- und -verlustrechnung 99

Konzerngesamtergebnisrechnung 100

Konzernbilanz 101

Konzernkapitalflussrechnung 103

Konzernerigenkapitalveränderungsrechnung 105

Konzernanhang 107

Anteilsbesitz 171

Angaben zur Immobilienbewertung 175

Sensitivitätsanalyse der Immobilienbewertung zum 31.12.2025 177

Anlagenspiegel 181

Grundlegende Daten der Gesellschaft 182

Erklärung der DEMIRE AG 183

Erklärung der gesetzlichen Vertreter 184

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers 185

WEITERE ANGABEN 195

Diese Gesellschaften erzielen ihr Ergebnis ausschließlich aus der Verwaltung eigenen Grundvermögens. Aufgrund der Möglichkeit, den Gewerbeertrag um das Ergebnis aus der Verwaltung eigenen Grundbesitzes zu kürzen, kommt in diesen Fällen effektiv ausschließlich der Körperschaftsteuersatz zuzüglich Solidaritätszuschlag zur Anwendung.

in TEUR	2025	2024
Ergebnis vor Steuern	- 86.666	- 82.620
Konzernsteuersatz (in %)	29,30	29,30
Erwarteter Steueraufwand	- 25.393	- 24.208
Gewerbesteuereffekte	12.337	11.588
Steuereffekte aus nicht abzugsfähigen Betriebsausgaben und ähnlichen Posten	2.661	9.459
Effekt aus Steuersatzänderungen	- 6.768	0
Initiale Differenz	188	0
Steuereffekte aus Werthaltigkeitsänderung der Verlustvorträge	- 1.903	6.911
Steuereffekte aus steuerfreien Einnahmen	0	- 543
Wertberichtigung der aktiven latenten Steuern	8.672	0
Steuereffekte aus dem Nichtansatz aktiver latenter Steuern	9.691	0
Steuereffekte aus Vorjahresanpassungen	3.323	0
Sonstige	866	1.652
Gesamter Steueraufwand (+)/Steuerertrag (-) in der Berichtsperiode	3.674	4.859

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

Eine Berücksichtigung latenter Steuern auf „Outside Basis Differences“ als temporäre Differenz bedeutet, dass künftige Steuerwirkungen zum Zeitpunkt der Gewinnentstehung auszuweisen sind, selbst wenn eine Ausschüttung der Gewinne an das Mutterunternehmen und eine damit verbundene Besteuerung beim Mutterunternehmen erst in zukünftigen Perioden erfolgen. Die Gesellschaft kann den Zeitpunkt der Ausschüttungen von Tochtergesellschaften bzw. von Thesaurierungen selbst bestimmen. Eine Ausschüttung von den Tochtergesellschaften ist mit Ausnahme der gesetzlichen Pflichtausschüttungen aus der Fair Value REIT-AG weder geplant noch abzusehen. Daher wird von einem Ansatz von latenten Steuern auf „Outside Basis Differences“, mit Ausnahme der Fair Value REIT sowie der JV Theodor-Heuss-Allee GmbH, Frankfurt am Main, und der G+Q Effizienz GmbH, Berlin, abgesehen. Der Ansatz von latenten Steuerschulden im Zusammenhang mit „Outside Basis Differences“ auf Ebene der Fair Value REIT beläuft sich zum 31. Dezember 2025 auf TEUR 12.997 (Vorjahr: TEUR 15.689). 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.

Die DEMIRE hat für aufgelaufene Ergebnisse der Tochterunternehmen in Höhe von TEUR - 1.630 (Vorjahr: TEUR 1.817) keine aktiven latenten Steuern gebildet.



UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2

ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT 27

KONZERNABSCHLUSS 98

Konzerngewinn-
und -verlustrechnung 99

Konzerngesamt-
ergebnisrechnung 100

Konzernbilanz 101

Konzernkapitalflussrechnung 103

Konzerneigenkapital-
veränderungsrechnung 105

Konzernanhang 107

Anteilsbesitz 171

Angaben zur Immobilien-
bewertung 175

Sensitivitätsanalyse der
Immobilienbewertung
zum 31.12.2025 177

Anlagenspiegel 181

Grundlegende Daten
der Gesellschaft 182

Erklärung der DEMIRE AG 183

Erklärung der gesetzlichen
Vertreter 184

Bestätigungsvermerk des
unabhängigen Abschlussprüfers 185

WEITERE ANGABEN 195

10. Ergebnis je Aktie

ERGEBNIS JE AKTIE


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

in TEUR	2025	2024
Periodenergebnis (in TEUR)	- 90.340	- 87.479
Periodenergebnis abzüglich nicht beherrschender Anteile	- 88.499	- 86.483
Anzahl der Aktien (in Tsd.)		
Ausgegebene Aktien zum Bilanzstichtag	105.513	105.513
Gewichtete Anzahl ausgegebener Aktien	105.513	105.513
Ergebnis je Aktie (in EUR)		
Unverwässertes und verwässertes Ergebnis je Aktie	- 0,84	- 0,82

11. Personalaufwand


in TEUR	2025	2024
Gehälter	- 3.750	- 3.956
Gesetzliche Sozialaufwendungen	- 551	- 407
Gesamt	- 4.301	- 4.362

Die Personalkosten in Höhe von TEUR - 4.301 (Vorjahr: TEUR - 4.362) werden innerhalb der allgemeinen Verwaltungsaufwendungen sowie im Mietergebnis ausgewiesen und entfallen auf die DEMIRE AG (TEUR - 4.171; Vorjahr: TEUR - 4.242) und die Fair Value REIT-AG (TEUR - 130; Vorjahr: TEUR - 120). Von den gesetzlichen Sozialaufwendungen entfällt rund die Hälfte auf Beiträge zur gesetzlichen Rentenversicherung.

	
UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE	2
ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	27
KONZERNABSCHLUSS	98
Konzerngewinn- und -verlustrechnung	99
Konzerngesamt- ergebnisrechnung	100
Konzernbilanz	101
Konzernkapitalflussrechnung	103
Konzern Eigenkapital- veränderungsrechnung	105
Konzernanhang	107
Anteilsbesitz	171
Angaben zur Immobilien- bewertung	175
Sensitivitätsanalyse der Immobilienbewertung zum 31.12.2025	177
Anlagenspiegel	181
Grundlegende Daten der Gesellschaft	182
Erklärung der DEMIRE AG	183
Erklärung der gesetzlichen Vertreter	184
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	185
WEITERE ANGABEN	195

E. Erläuterung zur Konzernbilanz

1. Langfristige Vermögenswerte

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

1.1 IMMATERIELLE VERMÖGENSWERTE

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

1.2 SACHANLAGEN

Die Sachanlagen in Höhe TEUR 88 (Vorjahr: TEUR 80) 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 -38 (Vorjahr: TEUR -54) werden in der Gewinn- und Verlustrechnung 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. Voraussetzungen auf Immobilienkäufe werden als geleistete Anzahlungen innerhalb der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien ausgewiesen.

Bewertung der Immobilien und Sensitivitätsanalyse Verfahren und Annahmen

Die Gesellschaft hat die Savills Advisory Services Germany GmbH & Co. KG (Savills) mit Sitz in Frankfurt am Main beauftragt, eine Wertermittlung der von der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG gehaltenen Liegenschaften mit Stichtag zum 31. Dezember 2025 durchzuführen. Savills ist ein Immobilienberatungsunternehmen und beschäftigt unter anderem Mitglieder der Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS Registered Valuer) sowie von der HypZert GmbH zertifizierte Immobiliensachverständige im Unternehmensbereich Valuation.

Die Wertermittlung erfolgte im Einklang mit den RICS Valuation – Global Standards 2025 („Red Book“, Stand Januar 2025) der Royal Institution of Chartered Surveyors und ist konsistent mit IFRS 13 der International Financial Reporting Standards (IFRS).



UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 27

KONZERNABSCHLUSS 98

Konzerngewinn- und -verlustrechnung 99

Konzerngesamt- ergebnisrechnung 100

Konzernbilanz 101

Konzernkapitalflussrechnung 103

Konzerneigenkapital- veränderungsrechnung 105

Konzernanhang 107

Anteilsbesitz 171

Angaben zur Immobilien- bewertung 175

Sensitivitätsanalyse der Immobilienbewertung zum 31.12.2025 177

Anlagenspiegel 181

Grundlegende Daten der Gesellschaft 182

Erklärung der DEMIRE AG 183

Erklärung der gesetzlichen Vertreter 184

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers 185

WEITERE ANGABEN 195

Für die einzelnen Liegenschaften wurde der „Marktwert“ gemäß VPS 2.4 der RICS Valuation – Global Standards 2025 ermittelt:

Der Marktwert (mittels DCF-Verfahren) wurde jeweils unter Abzug von Erwerbsnebenkosten (Grunderwerbsteuer, Maklercourtage sowie Notar- und Rechtsanwaltsgebühren) ermittelt und als Nettokapitalwert ausgewiesen.

Die Marktwertermittlung der einzelnen Liegenschaften erfolgte grundsätzlich anhand des international anerkannten Discounted-Cashflow-Verfahrens. Lediglich das im Direktbesitz der Fair Value REIT-AG befindliche Grundstück Hartmannstraße 1, Chemnitz, wurde mit dem Liquidationswert bewertet, was grundsätzlich dem Bodenwert zuzüglich der zum Bewertungsstichtag vertraglich vereinbarten Mieten aus den bestehenden Mietverträgen und unter Abzug von geschätzten Abbruchkosten zum angenommenen Liquidationszeitpunkt entspricht.

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 mit dem Diskontierungszinssatz auf einen fixen Zeitpunkt (Bewertungsstichtag) abgezinst.

Im Gegensatz zum deutschen Ertragswertverfahren nach der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV), bei dem der Bodenwert getrennt ermittelt und eine Restnutzungsdauer angesetzt wird sowie alle Wachstumserwartungen im Liegenschaftszins stecken, werden im international gebräuchlichen DCF-Verfahren das Wachstum über die Cashflow-Periode explizit dargestellt, am Ende ein Exit Value eingeschätzt und anschließend Cashflow-Zahlungsströme und Exit Value auf den Stichtag abdiskontiert.

Da aufgrund der Diskontierung die Einflussnahme zukünftiger Zahlungsströme abnimmt, wie auch die Prognoseunsicherheit über den Betrachtungszeitraum zunimmt, wird üblicherweise bei immobilienwirtschaftlichen Investitionsüberlegungen

nach einem Zehnjahreszeitraum (Detailbetrachtungszeitraum) der stabilisierte Nettoreinertrag anhand einer wachstumsimpliziten Mindestverzinsung kapitalisiert (Kapitalisierungszinssatz) und auf den Wertermittlungsstichtag diskontiert.

Die Bewertungsparameter werden von einem externen Gutachter im Rahmen der Marktwertermittlung ermittelt und können in zwei Gruppen unterteilt werden:

Die objektspezifischen Bewertungsparameter beinhalten zum Beispiel Marktmietansätze für Erst- oder auch Folgevermietungen, objektspezifische Verlängerungsoptionen der bestehenden Mietverträge, Leerstandszeiten und Leerstandskosten, nicht umlegbare Nebenkosten und zu erwartende Kapitalausgaben des Eigentümers (für zum Beispiel größere Sanierungsmaßnahmen), Ausbau- wie auch Vermietungskosten für Erst- und Folgevermietungen oder eine objekt- und mietvertragsspezifische gesamtheitliche Verzinsung des im Investment gebundenen Kapitals.

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

Die Ermittlung der beizulegenden Zeitwerte ist von der Bewertung der zugrunde liegenden wesentlichen, nicht beobachtbaren Inputfaktoren (Level 3) abhängig, die der [Anlage 1](#) zum Konzernabschluss 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](#) zum Konzernabschluss zu entnehmen.



UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2

ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT 27

KONZERNABSCHLUSS 98

Konzerngewinn- und -verlustrechnung	99
Konzerngesamt- ergebnisrechnung	100
Konzernbilanz	101
Konzernkapitalflussrechnung	103
Konzerneigenkapital- veränderungsrechnung	105
Konzernanhang	107
Anteilsbesitz	171
Angaben zur Immobilien- bewertung	175
Sensitivitätsanalyse der Immobilienbewertung zum 31.12.2025	177
Anlagenspiegel	181
Grundlegende Daten der Gesellschaft	182
Erklärung der DEMIRE AG	183
Erklärung der gesetzlichen Vertreter	184
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	185

WEITERE ANGABEN 195

Die Zeitwerte haben sich in der Berichtsperiode wie folgt entwickelt:

in TEUR	31.12.2025	Büro	Handel	Sonstiges
Zeitwert per Geschäftsjahresbeginn	724.706	422.036	239.640	63.030
Zugänge Immobilien	12.561	5.694	6.356	511
Abgänge	-21.450	-1.810	-19.640	0
Abgang Entkonsolidierung (Limes-Portfolio)	0	0	0	0
Umgliederungen in zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	-105.320	-61.083	-5.937	-38.300
Gewinn aus der Fair-Value-Anpassung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	4.359	980	3.369	10
Verluste aus der Fair-Value-Anpassung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-22.910	-16.741	-5.916	-253
Nettogewinn/-verlust aus der Bewertung zum beizulegenden Zeitwert	-18.551	-15.761	-2.548	-243
Zeitwert per Geschäftsjahresende	591.946	349.076	217.872	24.998

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 (Limes-Portfolio)	-138.465	-99.223	-39.242	0
Umgliederungen in zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	-45.355	-45.855	500	0
Gewinn aus der Fair-Value-Anpassung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	2.257	0	858	1.399
Verluste aus der Fair-Value-Anpassung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-51.180	-36.435	-14.466	-279
Nettogewinn/-verlust aus der Bewertung zum beizulegenden Zeitwert	-48.923	-36.435	-13.608	1.120
Zeitwert per Geschäftsjahresende	724.706	422.036	239.640	63.030

Die Zugänge in die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien mit insgesamt TEUR 12.561 (Vorjahr: TEUR 14.186) setzen sich aus Aktivierungen für laufende Investitionen (CapEx bzw. Nachaktivierungen), Mietanreizen, mietfreien Zeiten sowie Baukostenzuschüssen zusammen.

In der Berichtsperiode kam es zu Abgängen in Höhe von TEUR -21.450. Es handelt sich hierbei um die Objekte in Lichtenfels, Celle und Trier. In der Vergleichsperiode kam es zum Abgang der Immobilie in Osnabrück in Höhe von TEUR -4.013.

In der Vergleichsperiode wurden die Limes-Tochtergesellschaften entkonsolidiert, was eine Reduktion der Zeitwerte der Immobilien in Höhe von TEUR 138.465 zur Folge hatte.



UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2

**ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT 27**

KONZERNABSCHLUSS 98

Konzerngewinn-
und -verlustrechnung 99

Konzerngesamt-
ergebnisrechnung 100

Konzernbilanz 101

Konzernkapitalflussrechnung 103

Konzerneigenkapital-
veränderungsrechnung 105

Konzernanhang 107

Anteilsbesitz 171

Angaben zur Immobilien-
bewertung 175

Sensitivitätsanalyse der
Immobilienbewertung
zum 31.12.2025 177

Anlagenspiegel 181

Grundlegende Daten
der Gesellschaft 182

Erklärung der DEMIRE AG 183

Erklärung der gesetzlichen
Vertreter 184

Bestätigungsvermerk des
unabhängigen Abschlussprüfers 185

WEITERE ANGABEN 195

Erläuterungen zu den 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 als Finanzinvestition gehaltene Immobilien ausgewiesen werden, haben sich wie folgt entwickelt:

in TEUR		2025
Zeitwert per Geschäftsjahresbeginn		21.910
Abgänge aus dem Verkauf von Immobilien		- 14.940
Gewinne aus der Bewertung zum beizulegenden Zeitwert		100
Verluste aus der Bewertung zum beizulegenden Zeitwert		- 130
Zeitwert per Geschäftsjahresende		6.940

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

Für weitere Informationen im Zusammenhang mit 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 260 (Vorjahr: TEUR 406). Hierbei handelt es sich um die Beteiligung an der G+Q Effizienz GmbH, Berlin, mit einem übernommenen Verlust von TEUR - 76 (Vorjahr: Gewinn von TEUR 63).

1.5 AUSLEIHUNGEN AN AT-EQUITY BILANZIERTEN UNTERNEHMEN

Die Ausleihungen an at-equity bilanzierte Unternehmen in Höhe von TEUR 22.259 (Vorjahr: 25.150) betreffen eine nicht mit Immobilien besicherte Ausleihung der DEMIRE AG an die JV Theodor-Heuss-Allee GmbH. Die Ermittlung der Wertberichtigung erfolgte über die Gesamtlaufzeit bei Einzelbetrachtung gemäß Risikostufe 2 des Risikostufenmodells, da in der Berichtsperiode das Ausfallrisiko der JV Theodor-Heuss-Allee GmbH signifikant gestiegen ist.

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

in TEUR		2025	2024
Stand 01.01.		0	0
Zugänge		2.891	0
Stand 31.12.		2.891	0

	
UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE	2
ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	27
KONZERNABSCHLUSS	98
Konzerngewinn- und -verlustrechnung	99
Konzerngesamt- ergebnisrechnung	100
Konzernbilanz	101
Konzernkapitalflussrechnung	103
Konzerneigenkapital- veränderungsrechnung	105
Konzernanhang	107
Anteilsbesitz	171
Angaben zur Immobilien- bewertung	175
Sensitivitätsanalyse der Immobilienbewertung zum 31.12.2025	177
Anlagenspiegel	181
Grundlegende Daten der Gesellschaft	182
Erklärung der DEMIRE AG	183
Erklärung der gesetzlichen Vertreter	184
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	185
WEITERE ANGABEN	195

1.6 AUSLEIHUNGEN UND FINANZIELLE VERMÖGENSWERTE

Die Ausleihungen und finanziellen Vermögenswerte belaufen sich auf TEUR 61.499 (Vorjahr: TEUR 37.710).

Der Buchwert der Ausleihungen beläuft sich auf TEUR 59.490 (Vorjahr: TEUR 34.797) und beinhaltet eine Ausleihe 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 510 (Vorjahr: TEUR 24.195) und einem kumulierten Abgrenzungsbetrag in Höhe von TEUR 857 (Vorjahr: TEUR 1.009), der sich aus der Effektivzinsberechnung gemäß IFRS 9 ergibt. Der Ertrag in Höhe von TEUR 23.685 aus der Reduzierung der Wertminderungen ist in der Konzerngewinn- und -verlustrechnung im Posten „Wertminderungen von Finanz- und sonstigen Forderungen“ ausgewiesen. Die Reduzierung der Risikovorsorge war das Resultat einer im Geschäftsjahr geänderten Einschätzung, die insbesondere auf die erstinstanzliche gerichtliche Klärung bezüglich der Zahlungsfähigkeit aufgelaufener Zinsen sowie auf die fortgeschrittenen Verhandlungen mit der RFR Gruppe hinsichtlich einer möglichen Prolongation der Beteiligungsstruktur Cielo zurückzuführen ist. Dadurch kam es zu einer geänderten Einschätzung des Ausfallrisikos und zu einer Erhöhung der zu erwartenden zukünftigen Zahlungsströme.

Darüber hinaus wurden Wertberichtigungen für den kurzfristigen Teil der Anleiheforderungen vorgenommen, siehe [Kapitel E.2.2](#). Die Wertminderung von insgesamt TEUR 9.061 wurde entsprechend der Fristigkeit zunächst auf die Zinsforderungen zugeordnet und der verbleibende Teil auf die langfristigen Forderungsbestandteile.

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 nachfolgende Tabelle zeigt die Entwicklung der Wertminderungen gemäß Risikostufe 3 auf Ausleihungen an Dritte:

in TEUR	2025	2024
Stand 01.01.	24.195	15.195
Zugänge	0	9.000
Auflösung	-23.685	0
Stand 31.12.	510	24.195

Daneben enthalten die langfristigen finanziellen Vermögenswerte in Höhe von TEUR 2.866 (Vorjahr: TEUR 2.913) langfristige Darlehensforderungen an die Taurecon GmbH in Höhe von TEUR 145 (Vorjahr: TEUR 145), an die Taurecon Beteiligungs GmbH in Höhe von TEUR 1.686 (Vorjahr: TEUR 1.733) sowie an die LKS Beteiligungsgesellschaft mbH in Höhe von TEUR 1.035 (Vorjahr: TEUR 1.035). Alle genannten Darlehensforderungen sind der Stufe 3 zugeordnet, da ihre Bewertung auf nicht beobachtbaren Inputfaktoren basiert. Wertminderungen gemäß Risikostufe 1 lagen nur in unwesentlichem Umfang vor.



UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2

ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT 27

KONZERNABSCHLUSS 98

Konzerngewinn-
und -verlustrechnung 99

Konzerngesamt-
ergebnisrechnung 100

Konzernbilanz 101

Konzernkapitalflussrechnung 103

Konzerneigenkapital-
veränderungsrechnung 105

Konzernanhang 107

Anteilsbesitz 171

Angaben zur Immobilien-
bewertung 175

Sensitivitätsanalyse der
Immobilienbewertung
zum 31.12.2025 177

Anlagenspiegel 181

Grundlegende Daten
der Gesellschaft 182

Erklärung der DEMIRE AG 183

Erklärung der gesetzlichen
Vertreter 184

Bestätigungsvermerk des
unabhängigen Abschlussprüfers 185

WEITERE ANGABEN 195

2. Kurzfristige Vermögenswerte

2.1 FORDERUNGEN AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN SOWIE SONSTIGE FORDERUNGEN UND VERMÖGENSWERTE

Die Zusammensetzung der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstigen Vermögenswerte zum 31. Dezember 2025 ist der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen:

in TEUR	31.12.2025 Brutto	Wert- berichtigung	31.12.2025 Netto	31.12.2024 Brutto	Wertberichtigung	31.12.2024 Netto
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	10.673	2.473	8.200	12.076	3.635	8.441
Forderungen aus Betriebskosten	2.173	0	2.173	3.542	0	3.542
Zwischensumme Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	12.846	2.473	10.373	15.618	3.635	11.983
Mietanreize ¹	0	0	0	937	0	937
Forderungen aus der Abwicklung von Umsatzsteuern	213	0	213	310	0	310
Sonstige Vermögenswerte	388	0	388	938	0	938
Zwischensumme sonstige Vermögenswerte	601	0	601	2.185	0	2.185
Gesamt	13.448	2.473	10.975	17.803	3.635	14.169

¹ Der Ausweis der Mietanreize gemäß IFRS 16 erfolgt zum Bilanzstichtag innerhalb des Bilanzpostens der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien gemäß IAS 40.

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



UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2

**ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT 27**

KONZERNABSCHLUSS 98

Konzerngewinn- und -verlustrechnung	99
Konzerngesamt- ergebnisrechnung	100
Konzernbilanz	101
Konzernkapitalflussrechnung	103
Konzern Eigenkapital- veränderungsrechnung	105
Konzernanhang	107
Anteilsbesitz	171
Angaben zur Immobilien- bewertung	175
Sensitivitätsanalyse der Immobilienbewertung zum 31.12.2025	177
Anlagenspiegel	181
Grundlegende Daten der Gesellschaft	182
Erklärung der DEMIRE AG	183
Erklärung der gesetzlichen Vertreter	184
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	185

WEITERE ANGABEN 195

Auf dieser Grundlage ergeben sich bei der DEMIRE die folgenden Wertänderungsquoten:

in %	0-90 Tage überfällig	91-180 Tage überfällig	181-360 Tage überfällig	über 360 Tage überfällig
Ausfallquote ¹	12 %	14 %	16 %	20 %

¹ Die ausgewiesenen Wertminderungsquoten weichen aus den folgenden Gründen von den ermittelten pauschalen Wertminderungsquoten auf Basis der historischen Ausfallraten ab. Die Wertberichtigungen erfolgen auf den Nettobetrag der Forderung ohne Umsatzsteueranteil. Zudem mindern Guthaben von Mietern in den einzelnen Altersstrukturclustern (0-90 Tage, 81-180 Tage etc.) den Bruttobetrag der Forderungen innerhalb der Altersstrukturcluster. Auf diese Guthaben werden keine Wertberichtigungen vorgenommen. Eine direkte Überleitung der ermittelten Wertminderungsquoten auf historische Ausfallraten ist daher nicht möglich.

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	1.546	188	1.359
91-180 Tage	1.028	144	884
181-360 Tage	871	136	734
über 360 Tage	2.175	432	1.743
Gesamt	5.620	900	4.720

Neben den in der Provision-Matrix dargestellten Wertberichtigungen beträgt der Bestand an Einzelwertberichtigungen TEUR 1.573 (Vorjahr: TEUR 2.578). Einzelwertberichtigungen werden beispielsweise im Falle von Rechtsstreitigkeiten mit Mietern oder in Insolvenzfällen gebildet. Diese bezogen sich auf Bruttobuchwerte in Höhe von TEUR 3.276 (Vorjahr: TEUR 5.487).

Wertberichtigungen in Höhe von TEUR 147 (Vorjahr: TEUR 67) entfallen auf einen ehemaligen Büromieter in Köln, mit dem sich die Gesellschaft in einem Rechtsstreit befindet. Die Bruttoforderungen gegenüber diesem Mieter betragen zum Bilanzstichtag TEUR 177 (Vorjahr: TEUR 159). Darüber hinaus entfallen Wertminderungen in Höhe von TEUR 115 (Vorjahr: TEUR 52) auf einen ehemaligen Büromieter in Bad Vilbel, mit dem sich die Gesellschaft ebenfalls in einem Rechtsstreit befindet. Die Bruttoforderungen gegenüber diesem Mieter betragen zum Bilanzstichtag TEUR 171 (Vorjahr: TEUR 125).

Bruttoforderungen in Höhe von TEUR 1.777 (Vorjahr: TEUR 1.151) waren noch nicht fällig. Auf diese Forderungen wurden keine Wertberichtigungen gebildet. Auf die Betriebskostenforderungen in Höhe von TEUR 2.173 (Vorjahr: TEUR 3.542) wurden keine Wertberichtigungen gebildet, da diese zum Bilanzstichtag ebenfalls 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	1.518	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



UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2

**ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT 27**

KONZERNABSCHLUSS 98

Konzerngewinn- und -verlustrechnung	99
Konzerngesamt- ergebnisrechnung	100
Konzernbilanz	101
Konzernkapitalflussrechnung	103
Konzern Eigenkapital- veränderungsrechnung	105
Konzernanhang	107
Anteilsbesitz	171
Angaben zur Immobilien- bewertung	175
Sensitivitätsanalyse der Immobilienbewertung zum 31.12.2025	177
Anlagenspiegel	181
Grundlegende Daten der Gesellschaft	182
Erklärung der DEMIRE AG	183
Erklärung der gesetzlichen Vertreter	184
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	185

WEITERE ANGABEN 195

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

ÜBERLEITUNG WERTBERICHTIGUNGEN

in TEUR

Wertberichtigungen gemäß IFRS 9 zum 31. Dezember 2024	3.635
Ergebniswirksame Erhöhung der Wertberichtigungen im Geschäftsjahr	1.409
Inanspruchnahme von Wertberichtigungen im Geschäftsjahr	- 33
Ergebniswirksame Minderung der Wertberichtigungen im Geschäftsjahr	- 2.537
Wertberichtigungen gemäß IFRS 9 zum 31. Dezember 2025	2.473

ÜBERLEITUNG WERTBERICHTIGUNGEN DES VORJAHRES

in TEUR

Wertberichtigungen gemäß IFRS 9 zum 1. Januar 2024	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

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.



UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2

**ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT 27**

KONZERNABSCHLUSS 98

Konzerngewinn-
und -verlustrechnung 99

Konzerngesamt-
ergebnisrechnung 100

Konzernbilanz 101

Konzernkapitalflussrechnung 103

Konzerneigenkapital-
veränderungsrechnung 105

Konzernanhang 107

Anteilsbesitz 171

Angaben zur Immobilien-
bewertung 175

Sensitivitätsanalyse der
Immobilienbewertung
zum 31.12.2025 177

Anlagenspiegel 181

Grundlegende Daten
der Gesellschaft 182

Erklärung der DEMIRE AG 183

Erklärung der gesetzlichen
Vertreter 184

Bestätigungsvermerk des
unabhängigen Abschlussprüfers 185

WEITERE ANGABEN 195

2.2 KURZFRISTIGE FINANZIELLE VERMÖGENSWERTE

Die finanziellen Vermögenswerte in Höhe von TEUR 1.043 (Vorjahr: TEUR 19.464) setzen sich wie folgt zusammen:

in TEUR	31.12.2025 Brutto	Wert- berichtigung	31.12.2025 Netto	31.12.2024 Brutto	Wertberichtigung	31.12.2024 Netto
Ausleihungen an Dritte	11.026	10.889	137	7.119	5.538	1.581
Sonstige Kaufpreisforderungen	907	0	907	1.365	0	1.365
Ausleihungen an entkonsolidierte Tochtergesellschaften	91.267	91.267	0	91.267	74.750	16.517
Gesamt	103.199	102.156	1.043	99.752	80.288	19.464

Sonstige Kaufpreisforderungen werden der Risikostufe 2 zugeordnet, während Ausleihungen an Dritte sowie Ausleihungen an entkonsolidierte Tochtergesellschaften der Risikostufe 3 zugeordnet werden.

Die sonstigen Kaufpreisforderungen betreffen in Höhe von TEUR 907 (Vorjahr: TEUR 1.365) im Wesentlichen Kaufpreisforderungen im Zusammenhang mit dem Verkauf der Objekte in Goslar, Freiburg und Leipzig (Logistikpark).

Die Ausleihungen an Dritte bestehen im Wesentlichen aus fälligen Zinsforderungen für Darlehen an RFR Immobilien 5 GmbH. Für das Jahr 2025 wurde eine Wertberichtigung für diese Zinsforderung in Höhe von TEUR 4.309 (Vorjahr: TEUR 1.388) vorgenommen. Zinsforderungen gegen RFR Immobilien 5 GmbH sind in Höhe von TEUR 8.551 (Vorjahr: TEUR 5.774) aufgelaufen, da eine rechtliche Auseinandersetzung über die Existenz und Fälligkeit der Zinszahlungen bestand, die im Laufe des Jahres 2025 erstinstanzlich einer gerichtlichen Klärung unterlag.

Bei der Wertberichtigung der Ausleihungen an entkonsolidierte Tochtergesellschaften handelt es sich um eine Ausbuchung der Forderungen wegen Uneinbringlichkeit. Die erfassten Aufwendungen aus der Erhöhungen der Wertminderungen sind in der Konzerngewinn- und -verlustrechnung im Posten „Wertminderungen von Finanz- und sonstigen Forderungen“ ausgewiesen.


2.3 STEUERERSTATTUNGSANSPRÜCHE

Bei den Steuererstattungsansprüchen in Höhe von TEUR 3.338 (Vorjahr: TEUR 2.946) handelt es sich in der Berichtsperiode mit TEUR 1.632 im Wesentlichen um Erstattungsansprüche aus einbehaltener Kapitalertragsteuer inklusive des Solidaritätszuschlags für Ausschüttungen (Vorjahr: TEUR 1.032).

2.4 ZAHLUNGSMITTEL

Die Zahlungsmittel in Höhe von TEUR 54.241 (Vorjahr: TEUR 44.816) beinhalten Kassenbestände und Guthaben bei Kreditinstituten, die zum Nennwert bilanziert werden. Hiervon ist zum 31. Dezember 2025 ein Betrag in Höhe von TEUR 692 für Instandhaltungskosten zweckgebunden (Vorjahr: TEUR 380). Ein weiterer Betrag über TEUR 1.500 unterliegt einer Verfügungsbeschränkung und bedingt die Verlängerung und Aufvalutierung des Darlehens zur CapEx-Finanzierung im Objekt Lutherstadt Wittenberg (Vorjahr: TEUR 3.229). Bei den liquiden Mitteln ergibt sich kein Wertminderungsbedarf.

Zum 31. Dezember 2025 sowie bis zum Aufstellungszeitpunkt des Abschlusses wurden alle Covenants eingehalten. Weiterführende Angaben zu den vertraglich vereinbarten Nebenbedingungen (Covenants) sind in [Kapitel G.1](#) dargestellt.



UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 27

KONZERNABSCHLUSS 98

Konzerngewinn- und -verlustrechnung 99

Konzerngesamt- ergebnisrechnung 100

Konzernbilanz 101

Konzernkapitalflussrechnung 103

Konzerneigenkapital- veränderungsrechnung 105

Konzernanhang 107

Anteilsbesitz 171

Angaben zur Immobilien- bewertung 175

Sensitivitätsanalyse der Immobilienbewertung zum 31.12.2025 177

Anlagenspiegel 181

Grundlegende Daten der Gesellschaft 182

Erklärung der DEMIRE AG 183

Erklärung der gesetzlichen Vertreter 184

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers 185

WEITERE ANGABEN 195

3. Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte

Für zur Veräußerung bestimmte Vermögenswerte ist festzulegen, ob diese in ihrem gegenwärtigen Zustand veräußert werden können und ob ihre 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 bereits zum beizulegenden Zeitwert bilanziert werden, auch 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 2 zugeordnet sind.

Zum 31. Dezember 2025 sind die Objekte in Bonn, Flensburg, Kempten und Leipzig (Gutenberggalerie), Frankfurt am Main sowie Chemnitz in Höhe von insgesamt TEUR 103.540 als zur Veräußerung gehaltene Immobilien bilanziert. Bei diesen Objekten kam es zu Verzögerungen im Verkaufsprozess im Geschäftsjahr 2025, jedoch geht der Vorstand davon aus, dass die Veräußerung in 2026 erfolgen wird (siehe auch Abschnitt zu [Ereignissen nach dem Bilanzstichtag](#)). Der Bewertungsverlust hierbei beträgt TEUR 40.262.

Im Vorjahr sind die Objekte in Leipzig (Gutenberggalerie), Flensburg, Kempten, Dortmund, Hamburg und Bad Kreuznach in Höhe von insgesamt TEUR 76.680 als zur Veräußerung gehaltene Immobilien ausgewiesen worden.

4. Eigenkapital

GEZEICHNETES KAPITAL

Die Gesellschaft verfügt per 31. Dezember 2025 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.

Das Gezeichnete Kapital hat sich in der Berichtsperiode nicht verändert. Auch in der Vorjahresperiode hatten sich keine Änderungen ergeben. Im Jahr 2025 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 enthält die Aufgelder aus den erfolgten Kapitalerhöhungen, also aus den Zahlungen der Aktionäre, die den Nennwert der ausgegebenen Aktien übersteigen, vermindert um Kapitalbeschaffungskosten. Das Grundkapital selbst ist in der Kapitalrücklage nicht enthalten und wird separat ausgewiesen. Zum Bilanzstichtag beträgt die Kapitalrücklage TEUR 89.767 (Vorjahr: TEUR 89.767).

GEWINNRÜCKLAGE

Die Gewinnrücklage zum 31. Dezember 2025 beläuft sich auf TEUR –66.132 (Vorjahr: TEUR 22.825). Die Veränderung resultiert im Wesentlichen aus dem negativen Periodenergebnis im Berichtsjahr in Höhe von TEUR –88.499 (Vorjahr: TEUR –86.483).



UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2

**ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT 27**

KONZERNABSCHLUSS 98

Konzerngewinn- und -verlustrechnung 99

Konzerngesamt- ergebnisrechnung 100

Konzernbilanz 101

Konzernkapitalflussrechnung 103

Konzerneigenkapital- veränderungsrechnung 105

Konzernanhang 107

Anteilsbesitz 171

Angaben zur Immobilien- bewertung 175

Sensitivitätsanalyse der Immobilienbewertung zum 31.12.2025 177

Anlagenspiegel 181

Grundlegende Daten der Gesellschaft 182

Erklärung der DEMIRE AG 183

Erklärung der gesetzlichen Vertreter 184

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers 185

WEITERE ANGABEN 195

GENEHMIGTES KAPITAL

in TEUR	2025	2024
Stand zum 01.01.	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 2018/I

Das Grundkapital der DEMIRE AG ist gemäß § 5 Abs. 4 der Satzung um bis zu EUR 560.000,00 durch Ausgabe von bis zu 560.000 neuen, auf den Inhaber lautenden Stückaktien bedingt erhöht (Bedingtes Kapital 2018/1). Die bedingte Kapitalerhöhung wird nur insoweit durchgeführt, wie Inhaber von Aktienoptionen, die aufgrund des Ermächtigungsbeschlusses der außerordentlichen Hauptversammlung vom 6. März 2015 im Rahmen des Aktienoptionsplans 2015 in dem Erwerbzeitraum von der Gesellschaft ausgegeben wurden, von ihrem Bezugsrecht auf Aktien der Gesellschaft Gebrauch machen und die Gesellschaft nicht in Erfüllung der Bezugsrechte eigene Aktien gewährt. Die aus der Ausübung dieser Bezugsrechte hervorgehenden neuen Aktien der Gesellschaft nehmen vom Beginn des Geschäftsjahres an, für das zum Zeitpunkt der Ausübung des Bezugsrechts noch kein Beschluss der Hauptversammlung über die Verwendung des Bilanzgewinns gefasst worden ist, am Gewinn teil. Der Aufsichtsrat ist ermächtigt, die Fassung der Satzung der Gesellschaft jeweils entsprechend dem Umfang der Kapitalerhöhung aus dem Bedingten Kapital zu ändern. Bis zum 31. Dezember 2025 wurde das Bedingte Kapital 2018/1 nicht genutzt.

BEDINGTES KAPITAL 2024/I

Das Grundkapital der Gesellschaft ist ferner gemäß § 5 Abs. 5 der Satzung um bis zu EUR 53.888.662,00 durch Ausgabe von bis zu 53.888.662 auf den Inhaber lautenden Stückaktien bedingt erhöht (Bedingtes Kapital 2024/1). 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 31. Dezember 2025 wurde das Bedingte Kapital 2024/1 nicht genutzt.



UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 27

KONZERNABSCHLUSS 98

Konzerngewinn- und -verlustrechnung 99

Konzerngesamt- ergebnisrechnung 100

Konzernbilanz 101

Konzernkapitalflussrechnung 103

Konzerneigenkapital- veränderungsrechnung 105

Konzernanhang 107

Anteilsbesitz 171

Angaben zur Immobilien- bewertung 175

Sensitivitätsanalyse der Immobilienbewertung zum 31.12.2025 177

Anlagenspiegel 181

Grundlegende Daten der Gesellschaft 182

Erklärung der DEMIRE AG 183

Erklärung der gesetzlichen Vertreter 184

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers 185

WEITERE ANGABEN 195

ERMÄCHTIGUNG ZUR AUSGABE VON WANDEL- UND/ODER OPTIONS- SCHULDVERSCHREIBUNGEN UND/ODER GENUSSRECHTEN UND/ODER GEWINNSCHULDVERSCHREIBUNGEN

Der Vorstand wurde von der ordentlichen Hauptversammlung am 21. November 2024 ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 20. November 2029 einmalig oder mehrmals, auch gleichzeitig in verschiedenen Tranchen, nachrangige oder nicht nachrangige auf den Inhaber oder auf den Namen lautende Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen und/oder Genussrechte und/oder Gewinn- schuldverschreibungen (bzw. Kombinationen dieser Instrumente; zusammen „Schuldverschreibungen“) mit oder ohne Laufzeitbegrenzung im Gesamtnenn- betrag von bis zu EUR 325.000.000,00 zu begeben und den Inhabern bzw. Gläubigern von Schuldverschreibungen Wandlungs- bzw. Optionsrechte und Wandlungs- bzw. Optionsausübungspflichten auf insgesamt bis zu 53.888.662 auf den Inhaber lautende Stückaktien der Gesellschaft mit einem anteiligen Betrag des Grundkapitals von insgesamt bis zu EUR 53.888.662 nach näherer Maßgabe der Anleihebedingungen der Schuldverschreibungen zu gewähren bzw. aufzuerlegen.

Die Anleihebedingungen können auch eine Wandlungs- bzw. Optionsausübungs- pflicht zum Ende der Laufzeit oder zu einem früheren Zeitpunkt oder zu einem bestimmten Ereignis (jeweils „Endfälligkeit“) begründen oder das Recht der Gesell- schaft vorsehen, bei Endfälligkeit den Gläubigern der Options- und/oder Wandel- schuldverschreibungen ganz oder teilweise an Stelle der Zahlung des fälligen Geld- betrages Aktien der Gesellschaft oder einer anderen börsennotierten Gesellschaft nach Maßgabe des Umtauschverhältnisses zu gewähren.


Die Wandlungs- und Optionsrechte sowie etwaige Wandlungs- bzw. Optionsaus- übungspflichten können aus einem bestehenden oder in dieser oder künftigen Hauptversammlungen zu beschließenden Bedingten Kapital sowie aus bestehen- dem oder künftig zu beschließendem genehmigten Kapital bedient werden.

Den Aktionären steht grundsätzlich ein Bezugsrecht auf die Schuldverschreibungen zu.

Soweit Schuldverschreibungen mit Wandlungs- und/oder Optionsrechten bzw. Wandlungs- und/oder Optionsausübungspflichten gegen Barleistung ausgegeben werden sollen, wird der Vorstand jedoch ermächtigt, mit Zustimmung des Auf- sichtsrats Schuldverschreibungen mit Wandlungs- und/oder Optionsrechten bzw. Wandlungs- und/oder Optionsausübungspflichten in entsprechender Anwendung des § 186 Abs. 3 Satz 4 AktG unter Ausschluss des Bezugsrechts auszugeben, sofern der Ausgabepreis den nach anerkannten finanzmathematischen Methoden ermittelten theoretischen Marktwert der Schuldverschreibungen mit Wandlungs- und/oder Optionsrechten bzw. Wandlungs- und/oder Optionsausübungspflichten nicht wesentlich unterschreitet. Diese Ermächtigung zum Bezugsrechtsausschluss gilt nur insoweit, als auf die zur Bedienung der Wandlungs- und Optionsrechte bzw. bei Erfüllung der Wandlungs- und Optionsausübungspflicht ausgegebenen bzw. auszugebenden Aktien insgesamt ein anteiliger Betrag des Grundkapitals von nicht mehr als EUR 21.555.464,00 oder, sollte dieser Betrag niedriger sein, von insgesamt nicht mehr als 20% des Grundkapitals zum Zeitpunkt der Ausübung der Ermächtigung (der „Höchstbetrag“) entfällt. Auf diesen Höchstbetrag für einen Bezugsrechts- ausschluss ist das Grundkapital anzurechnen, das auf Aktien entfällt, die ab dem 21. November 2024 in direkter oder sinngemäßer Anwendung von § 186 Abs. 3 Satz 4 AktG ausgegeben oder veräußert werden.

Die weiteren Einzelheiten der Ermächtigung, insbesondere zu den Anleihebedin- gungen und einem Bezugsrechtsausschluss, ergeben sich aus dem Ermächtigungs- beschluss der ordentlichen Hauptversammlung vom 21. November 2024.

Bis zum 31. Dezember 2025 wurde die auf der Hauptversammlung am 21. Novem- ber 2024 beschlossene Ermächtigung zur Ausgabe von Schuldverschreibungen nicht genutzt.



UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 27

KONZERNABSCHLUSS 98

Konzerngewinn- und -verlustrechnung 99

Konzerngesamt- ergebnisrechnung 100

Konzernbilanz 101

Konzernkapitalflussrechnung 103

Konzerneigenkapital- veränderungsrechnung 105

Konzernanhang 107

Anteilsbesitz 171

Angaben zur Immobilien- bewertung 175

Sensitivitätsanalyse der Immobilienbewertung zum 31.12.2025 177

Anlagenspiegel 181

Grundlegende Daten der Gesellschaft 182

Erklärung der DEMIRE AG 183

Erklärung der gesetzlichen Vertreter 184

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers 185

WEITERE ANGABEN 195

ERMÄCHTIGUNG ZUM ERWERB EIGENER AKTIEN

Die Gesellschaft wurde von der ordentlichen Hauptversammlung am 14. Mai 2025 ermächtigt, bis zum 13. Mai 2030 eigene Aktien mit einem anteiligen Betrag des Grundkapitals von bis zu insgesamt 10% des zum Zeitpunkt der Beschlussfassung oder – falls der nachfolgende Wert geringer ist – des zum Zeitpunkt der Ausübung dieser Ermächtigung bestehenden Grundkapitals zu erwerben. Auf die erworbenen Aktien dürfen zusammen mit anderen eigenen Aktien, deren Inhaber die Gesellschaft ist oder die ihr gemäß §§ 71d und 71e AktG zuzurechnen sind, zu keinem Zeitpunkt mehr als 10% des Grundkapitals entfallen. Der Erwerb erfolgt nach Wahl des Vorstands (1) über die Börse oder (2) mittels eines an alle Aktionäre gerichteten öffentlichen Kaufangebots oder (3) mittels einer an alle Aktionäre gerichteten öffentlichen Aufforderung zur Abgabe von Verkaufsangeboten.

Der Vorstand wurde ferner ermächtigt, eigene Aktien der Gesellschaft, die aufgrund dieser oder einer früheren Ermächtigung gemäß § 71 Abs. 1 Nr. 8 AktG oder auf andere Weise erworben werden bzw. wurden, zu allen gesetzlich zugelassenen Zwecken zu verwenden, insbesondere können die Aktien über die Börse oder durch öffentliches Angebot an alle Aktionäre im Verhältnis ihrer Beteiligungsquote veräußert werden.

Die weiteren Einzelheiten der Ermächtigungen, insbesondere die Konditionen des Erwerbs von Aktien, ergeben sich aus dem Ermächtigungsbeschluss der ordentlichen Hauptversammlung vom 14. Mai 2025.

Bis zum 31. Dezember 2025 wurden die auf der Hauptversammlung am 14. Mai 2025 beschlossenen Ermächtigungen zum Erwerb bzw. zur Verwendung eigener Aktien nicht genutzt.

Die Anzahl der eigenen Aktien hat sich im Berichtsjahr nicht verändert:

Überleitung der Anzahl der Aktien (in Tsd.)	2025	2024
Gesamtanzahl Aktien nach Abzug eigener Aktien Stand 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 3.060 (Vorjahr: TEUR 1.245) angesetzt. Bei der Beurteilung der Werthaltigkeit der Verlustvorträge und dem daraus resultierenden Ansatz der aktiven latenten Steuern wird auf einen Planungshorizont von fünf Jahren abgestellt.



UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2

**ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT 27**

KONZERNABSCHLUSS 98

Konzerngewinn- und -verlustrechnung 99

Konzerngesamt- ergebnisrechnung 100

Konzernbilanz 101

Konzernkapitalflussrechnung 103

Konzerneigenkapital- veränderungsrechnung 105

Konzernanhang 107

Anteilsbesitz 171

Angaben zur Immobilien- bewertung 175

Sensitivitätsanalyse der Immobilienbewertung zum 31.12.2025 177

Anlagenspiegel 181

Grundlegende Daten der Gesellschaft 182

Erklärung der DEMIRE AG 183

Erklärung der gesetzlichen Vertreter 184

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers 185

WEITERE ANGABEN 195

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 über das sonstige Ergebnis unmittelbar im Eigenkapital erfasst. Auf latente Steueransprüche wird ein Wertansatz nicht vorgenommen, 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, 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	31.12.2025	31.12.2024
Latente Steueransprüche auf Verlustvorräte	3.060	1.245
Latente Steueransprüche auf Finanzschulden/Ausleihungen	179	8.486
Latente Steueransprüche auf Leasingverbindlichkeiten	1.098	3.467
Latente Steueransprüche vor Saldierung	4.337	13.199
Latente Steuerschulden auf als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien sowie Nutzungsrechte	39.028	53.198
Latente Steuerschulden auf Finanzschulden/Ausleihungen	4.266	0
Latente Steuerschulden vor Saldierung	43.294	53.198
Saldierung	- 4.337	- 13.199
Latente Steuerschulden	38.957	39.999
Latente Steueransprüche nach Saldierung	0	0

Aktive latente Steuern auf Verlustvorräte 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 Verlustvorräte gebildeten latenten Steueransprüche vor Saldierung in Höhe von TEUR 3.060 (Vorjahr: TEUR 1.245) sind die Voraussetzungen des IAS 12.74 erfüllt. Steuerliche Verlustvorräte und abzugsfähige temporäre Differenzen, die im Rahmen der Ermittlung der latenten Steuern nicht berücksichtigt wurden und grundsätzlich unverfallbar sind, bestehen in Höhe von TEUR 100.598 (Vorjahr: TEUR 111.150). Im Berichtsjahr sind nicht gebuchte Aktivposten für latente Steuern in Höhe von TEUR 18.995 (Vorjahr: TEUR 17.590) vorhanden.



UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2

**ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT 27**

KONZERNABSCHLUSS 98

Konzerngewinn- und -verlustrechnung 99

Konzerngesamt- ergebnisrechnung 100

Konzernbilanz 101

Konzernkapitalflussrechnung 103

Konzerneigenkapital- veränderungsrechnung 105

Konzernanhang 107

Anteilsbesitz 171

Angaben zur Immobilien- bewertung 175

Sensitivitätsanalyse der Immobilienbewertung zum 31.12.2025 177

Anlagenspiegel 181

Grundlegende Daten der Gesellschaft 182

Erklärung der DEMIRE AG 183

Erklärung der gesetzlichen Vertreter 184

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers 185

WEITERE ANGABEN 195

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

in TEUR	01.01.2025	Gewinn- und -verlustrechnung	31.12.2025
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien sowie Nutzungsrechte	- 53.198	14.169	- 39.028
Ausleihungen	8.486	- 8.308	179
Leasingverbindlichkeiten	3.467	- 2.369	1.098
Verlustvorträge	1.245	1.814	3.060
Marktwerte von Optionen	8.233	- 8.233	0
Finanzschulden	- 8.233	3.967	- 4.266
Gesamt	- 39.999	1.042	- 38.957

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	01.01.2024	Gewinn- und -verlustrechnung	31.12.2024
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien sowie Nutzungsrechte	- 53.799	601	- 53.198
Ausleihungen	5.683	2.803	8.486
Leasingverbindlichkeiten	3.257	210	3.467
Verlustvorträge	1.311	- 65	1.245
Marktwerte von Optionen	7.019	1.214	8.233
Finanzschulden	- 1.385	- 6.847	- 8.233
Gesamt	- 37.915	- 2.084	- 39.999

5.2 ANTEILE VON MINDERHEITSGESELLSCHAFTERN

Die im Konzernfremdkapital ausgewiesenen nicht beherrschenden Anteile betreffen die Kommanditeinlagen von vorwiegend natürlichen Personen in Immobilienfonds in der Rechtsform einer GmbH & Co. KG und belaufen sich zum Bilanzstichtag auf insgesamt TEUR 68.502 (Vorjahr: TEUR 71.018). Bezüglich des Konsolidierungsgrundsatzes der Anteile von Minderheitsgesellschaften wird auf [Kapitel B.](#) verwiesen.

5.3 FINANZSCHULDEN

Finanzschulden werden zum Zugangszeitpunkt mit ihrem beizulegenden Zeitwert abzüglich der direkt zurechenbaren Transaktionskosten und Disagien bewertet. Der Zeitwert zum Zeitpunkt der Gewährung der Finanzschulden entspricht dabei dem Barwert der künftigen Zahlungsverpflichtungen auf der Grundlage eines laufzeit- und risikokongruenten Marktzinssatzes. Die Folgebewertung erfolgt zu fortgeführten Anschaffungskosten unter Anwendung der Effektivzinsmethode. Der Effektivzins 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 Finanzschulden in Höhe des Barwerts und auf Grundlage des ursprünglich ermittelten Effektivzinssatzes. Differenzen zu dem bisher angesetzten Buchwert der Finanzschulden werden dabei erfolgswirksam erfasst. Die Finanzschulden setzen sich zum 31. Dezember 2025 wie folgt zusammen:

FINANZSCHULDEN

in TEUR	Fixe Verzinsung	Variable Verzinsung	Gesamt
Unternehmensanleihe 2019/2027	238.519	0	238.519
Gesellschafterdarlehen	124.524	0	124.524
Sonstige Finanzschulden	114.036	25.569	139.605
Gesamt	477.079	25.569	502.648



UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2

**ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT 27**

KONZERNABSCHLUSS 98

Konzerngewinn-
und -verlustrechnung 99

Konzerngesamt-
ergebnisrechnung 100

Konzernbilanz 101

Konzernkapitalflussrechnung 103

Konzerneigenkapital-
veränderungsrechnung 105

Konzernanhang 107

Anteilsbesitz 171

Angaben zur Immobilien-
bewertung 175

Sensitivitätsanalyse der
Immobilienbewertung
zum 31.12.2025 177

Anlagenspiegel 181

Grundlegende Daten
der Gesellschaft 182

Erklärung der DEMIRE AG 183

Erklärung der gesetzlichen
Vertreter 184

Bestätigungsvermerk des
unabhängigen Abschlussprüfers 185

WEITERE ANGABEN 195

Die Finanzschulden setzten sich zum 31. Dezember 2024 wie folgt zusammen:

FINANZSCHULDEN DES VORJAHRES

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 folgende Übersicht zeigt den Nominalwert der Finanzschulden zum 31. Dezember 2025:

NOMINALWERT DER FINANZSCHULDEN

in TEUR	Fixe Verzinsung	Variable Verzinsung	Gesamt
Unternehmensanleihe 2019/2027	246.853	0	246.853
Gesellschafterdarlehen	124.524	0	124.524
Sonstige Finanzschulden	112.337	25.569	137.906
Gesamt	483.714	25.569	509.283

Der Nominalwert der Finanzschulden setzte sich zum 31. Dezember 2024 wie folgt zusammen:

NOMINALWERT DER FINANZSCHULDEN DES VORJAHRES

in TEUR	Fixe Verzinsung	Variable Verzinsung	Gesamt
Unternehmensanleihe 2019/2027	252.250	0	252.250
Gesellschafterdarlehen	97.342	0	97.342
Sonstige Finanzschulden	162.883	0	162.883
Gesamt	512.475	0	512.475

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.

In der Berichtsperiode 2024 nahm die DEMIRE AG ein Darlehen in Höhe von TEUR 93.500 von der AEPF III 15 S.à r.l. auf, welches am 1. Januar 2025 um weitere TEUR 3.727 aufvalutiert wurde. Der Zinssatz beträgt 22% per annum, und das Endfälligkeitsdatum des Darlehens ist der 31. Dezember 2028. Die Zinszahlung kann sowohl endfällig, das heißt zum 31. Dezember 2028 unter Berücksichtigung zwischenzeitlich aufgelaufener Zinseszinsen, als auch während der Laufzeit erfolgen. Der Zinssatz des Gesellschafterdarlehens wurde durch ein Gutachten eines unabhängigen Dritten auf Basis eines Marktvergleichs ermittelt und spiegelt somit die Marktsituation zum Zeitpunkt der Darlehensaufnahme wider. Die angefallenen Zinsen in 2025 in Höhe von TEUR 23.455 wurden aufvalutiert. Die Darlehensverbindlichkeit beträgt zum 31. Dezember 2025 TEUR 124.524.

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%.

Die sonstigen Finanzschulden beinhalten im Wesentlichen Finanzschulden gegenüber Kreditinstituten zu einem gewichteten durchschnittlichen Nominalzinssatz

☰

UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2	
ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	27
KONZERNABSCHLUSS	98
Konzerngewinn- und -verlustrechnung	99
Konzerngesamt- ergebnisrechnung	100
Konzernbilanz	101
Konzernkapitalflussrechnung	103
Konzernerigenkapital- veränderungsrechnung	105
Konzernanhang	107
Anteilsbesitz	171
Angaben zur Immobilien- bewertung	175
Sensitivitätsanalyse der Immobilienbewertung zum 31.12.2025	177
Anlagenspiegel	181
Grundlegende Daten der Gesellschaft	182
Erklärung der DEMIRE AG	183
Erklärung der gesetzlichen Vertreter	184
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	185
WEITERE ANGABEN	195

von 4,54% (Vorjahr: 3,34%). Die gewichtete durchschnittliche nominale Fremdkapitalverzinsung aller Finanzschulden betrug 8,35% per annum zum 31. Dezember 2025 (31. Dezember 2024: 7,59 % per annum).

Die Finanzschulden sind zum Bilanzstichtag in Höhe von TEUR 213.342 (Vorjahr: TEUR 222.542) 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.

Der Rückgang der sonstigen Finanzschulden um TEUR 24.058 gegenüber dem Vorjahr ist im Wesentlichen auf die Begleichung von Verbindlichkeiten in Höhe von TEUR 18.588 im Zusammenhang mit dem Verkauf der Immobilie in Freiburg zurückzuführen. Zusätzlich wird durch die planmäßige Tilgung der Finanzschulden der restliche Rückgang begründet.

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 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 Anleihe der DEMIRE AG 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.

COVENANTS

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 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 Finanzkennzahlen aus den Covenant-Vereinbarungen 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 27**

KONZERNABSCHLUSS 98

Konzerngewinn-
und -verlustrechnung 99

Konzerngesamt-
ergebnisrechnung 100

Konzernbilanz 101

Konzernkapitalflussrechnung 103

Konzerneigenkapital-
veränderungsrechnung 105

Konzernanhang 107

Anteilsbesitz 171

Angaben zur Immobilien-
bewertung 175

Sensitivitätsanalyse der
Immobilienbewertung
zum 31.12.2025 177

Anlagenspiegel 181

Grundlegende Daten
der Gesellschaft 182

Erklärung der DEMIRE AG 183

Erklärung der gesetzlichen
Vertreter 184

Bestätigungsvermerk des
unabhängigen Abschlussprüfers 185

WEITERE ANGABEN 195

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. Weiterführende Angaben zu den vertraglich vereinbarten Nebenbedingungen (Covenants) sind in [Kapitel G.1](#) dargestellt.

**VERÄNDERUNGEN DER VERBINDLICHKEITEN
AUS FINANZIERUNGSTÄTIGKEIT**


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

in TEUR	Finanzschulden	Leasing- verbindlichkeiten
01.01.2025	485.981	27.314
Zahlungswirksame Änderungen		
Einzahlungen aus der Aufnahme von Finanzschulden	44.077	0
Auszahlungen aus der Tilgung von Finanzschulden	- 70.770	0
Gezahlte Zinsen	- 18.249	- 552
Tilgung von Leasingverbindlichkeiten	0	- 122
Nicht zahlungswirksame Änderungen		
Bewertungseffekte aus Effektivzinsberechnungen	20.379	0
Zinsabgrenzungen	41.230	552
Abgang Leasingverbindlichkeiten	0	- 18.822
Neuaufnahme von Leasingverbindlichkeiten	0	45
31.12.2025	502.648	8.415

in TEUR	Finanzschulden	Leasing- verbindlichkeiten
01.01.2024	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
Restamortisation von abgelösten Finanzschulden	- 82.825	0
Zinsabgrenzungen	28.929	876
Sonstige Bewertungseffekte	- 47.466	0
Anpassung von Leasingverbindlichkeiten aufgrund Vertragsanpassung	0	1.650
31.12.2024	485.981	27.314

Neben der Anleihe 2019/2027 und den Gesellschafterdarlehen bestehen Finanzschulden (Buchwert zu fortgeführten Anschaffungskosten nach der Effektivzinsmethode gemäß IFRS 9) in Höhe von TEUR 139.605 (Vorjahr: 163.663), von denen TEUR 73.527 (Vorjahr: TEUR 116.288) zum Bilanzstichtag als kurzfristig eingestuft sind. Dies resultiert aus den vertraglich vereinbarten Fälligkeiten dieser Finanzschulden.

Des Weiteren besteht zum Bilanzstichtag eine Kreditlinie in Höhe von TEUR 2.500 (Vorjahr: TEUR 2.500).

	
UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE	2
ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	27
KONZERNABSCHLUSS	98
Konzerngewinn- und -verlustrechnung	99
Konzerngesamt- ergebnisrechnung	100
Konzernbilanz	101
Konzernkapitalflussrechnung	103
Konzern Eigenkapital- veränderungsrechnung	105
Konzernanhang	107
Anteilsbesitz	171
Angaben zur Immobilien- bewertung	175
Sensitivitätsanalyse der Immobilienbewertung zum 31.12.2025	177
Anlagenspiegel	181
Grundlegende Daten der Gesellschaft	182
Erklärung der DEMIRE AG	183
Erklärung der gesetzlichen Vertreter	184
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	185
WEITERE ANGABEN	195

5.4 MARKTWERTE VON OPTIONEN

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

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

Der Anstieg des passivierten Marktwerts von Optionen resultiert im Wesentlichen aus der geringeren Restlaufzeit. Zum Bewertungsstichtag 31. Dezember 2025 ergab sich aus der Optionsbewertung ein negativer Betrag in Höhe von TEUR 28.700. Dieser wahrscheinlichkeitsgewichtete Wert wurde erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet und passiviert. Die Inputparameter der Bewertung der Optionen sind der Fair-Value-Hierarchie Stufe 3 zuzuordnen.

in TEUR	Marktwerte von Optionen
31.12.2024	28.100
Nicht zahlungswirksame Änderungen	600
Bewertungseffekte nach der Modellierung (erfolgswirksam im sonstigen betrieblichen Aufwand)	600
31.12.2025	28.700

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. Rückstellungen werden jährlich entsprechend ihrer Inanspruchnahme verwendet und nicht mehr benötigte Beträge erfolgswirksam aufgelöst.

Die Rückstellungen haben sich in der Berichtsperiode wie folgt entwickelt:



in TEUR	31.12.2024	Inanspruch- nahme	Auflösung	Zuführungen	31.12.2025
Personalkosten	1.698	-1.664	0	1.244	1.278
Sonstige Rückstellungen	379	0	-353	487	513
Gesamt	2.077	-1.664	-353	1.731	1.791

Die Rückstellungen haben sich in der Vorperiode wie folgt entwickelt:

in TEUR	01.01.2024	Inanspruch- nahme	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 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 513 umfassen Rückstellungen für Rechtsstreitigkeiten (Vorjahr: TEUR 379). 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	27
KONZERNABSCHLUSS	98
Konzerngewinn- und -verlustrechnung	99
Konzerngesamt- ergebnisrechnung	100
Konzernbilanz	101
Konzernkapitalflussrechnung	103
Konzerneigenkapital- veränderungsrechnung	105
Konzernanhang	107
Anteilsbesitz	171
Angaben zur Immobilien- bewertung	175
Sensitivitätsanalyse der Immobilienbewertung zum 31.12.2025	177
Anlagenspiegel	181
Grundlegende Daten der Gesellschaft	182
Erklärung der DEMIRE AG	183
Erklärung der gesetzlichen Vertreter	184
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	185
WEITERE ANGABEN	195

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	31.12.2025	31.12.2024
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	9.845	22.602
Abschluss und Prüfungskosten	1.027	1.245
Zwischensumme Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	10.872	23.848
Kreditorische Debitoren	2.176	2.225
Kaufpreisverbindlichkeit	1.626	500
Ergebnisabführungsvertrag	994	724
Betriebskosten	649	519
Verbindlichkeiten aus Sicherheitseinbehalten	492	485
Erhaltene Anzahlungen	455	549
Ausgleichszahlungen	263	229
Verbindlichkeiten aus Ausschüttungen	225	168
Ausgaben für Personal	98	48
Verbindlichkeiten aus Liquidationskosten	30	30
Übrige	2.540	1.498
Zwischensumme sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	9.548	6.975
Verbindlichkeiten aus Umsatzsteuer	593	150
Summe sonstige nichtfinanzielle Verbindlichkeiten	593	150
Gesamt	21.013	30.973

Bei den Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen handelt es sich im Wesentlichen um laufende Verbindlichkeiten, die im Rahmen der Hausbewirtschaftung bzw. im Zusammenhang mit Wartung und Instandhaltung der Objekte angefallen sind. Alle Verbindlichkeiten sind wie im Vorjahr innerhalb eines Jahres zur Zahlung fällig. Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von TEUR 10.872 (Vorjahr: TEUR 23.848) sind zum 31. Dezember 2025 in voller Höhe kurzfristig fällig.

Der Rückgang der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen ist im Wesentlichen auf die Begleichung offener Verbindlichkeiten sowie auf Zahlungen für Rechts- und Beratungsleistungen im Zusammenhang mit der Verlängerung der Unternehmensanleihe 2024/2027 zurückzuführen (insgesamt TEUR 12.500).

Die Kaufpreisverbindlichkeiten erhöhten sich um TEUR 1.626 aufgrund des Abgangs von Erbbaurechten in Trier, wobei die Zahlungsverpflichtungen bis Ende des ersten Quartals 2027 bestehen.

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 263.

6.3 STEUERSCHULDEN

Die laufenden Ertragsteuerschulden in Höhe von TEUR 28.354 (Vorjahr: TEUR 23.805) entfallen in Höhe von TEUR 19.012 (Vorjahr: TEUR 17.860) auf Körperschaftsteuern und in Höhe von TEUR 9.342 (Vorjahr: TEUR 5.945) auf Gewerbesteuern.



UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2

ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT 27

KONZERNABSCHLUSS 98

Konzerngewinn-
und -verlustrechnung 99

Konzerngesamt-
ergebnisrechnung 100

Konzernbilanz 101

Konzernkapitalflussrechnung 103

Konzerneigenkapital-
veränderungsrechnung 105

Konzernanhang 107

Anteilsbesitz 171

Angaben zur Immobilien-
bewertung 175

Sensitivitätsanalyse der
Immobilienbewertung
zum 31.12.2025 177

Anlagenspiegel 181

Grundlegende Daten
der Gesellschaft 182

Erklärung der DEMIRE AG 183

Erklärung der gesetzlichen
Vertreter 184

Bestätigungsvermerk des
unabhängigen Abschlussprüfers 185

WEITERE ANGABEN 195

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	31.12.2025	31.12.2024
Innerhalb eines Jahres	47.333	53.798
Innerhalb des zweiten Jahres	45.185	41.375
Innerhalb des dritten Jahres	40.810	34.713
Innerhalb des vierten Jahres	34.419	29.113
Innerhalb des fünften Jahres	18.094	26.108
Nach mehr als fünf Jahren	82.376	88.048
Zukünftige Mieterträge gesamt	268.217	273.155

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 aus 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, wobei der Tilgungsanteil die Leasingverbindlichkeit reduziert.

Zum Zeitpunkt der Bereitstellung des Leasingvertrags bewertet die DEMIRE den Barwert der noch ausstehenden Leasingzahlungen. Dabei werden die Leasingverbindlichkeiten mit dem Grenzfremdkapitalzinssatz abgezinst.

	
UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE	2
ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	27
KONZERNABSCHLUSS	98
Konzerngewinn- und -verlustrechnung	99
Konzerngesamt- ergebnisrechnung	100
Konzernbilanz	101
Konzernkapitalflussrechnung	103
Konzerneigenkapital- veränderungsrechnung	105
Konzernanhang	107
Anteilsbesitz	171
Angaben zur Immobilien- bewertung	175
Sensitivitätsanalyse der Immobilienbewertung zum 31.12.2025	177
Anlagenspiegel	181
Grundlegende Daten der Gesellschaft	182
Erklärung der DEMIRE AG	183
Erklärung der gesetzlichen Vertreter	184
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	185
WEITERE ANGABEN	195

- Nutzungsrechte an Vermögenswerten, die nicht zu den „als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien“ gehören, werden planmäßig über die Nutzungsdauer abgeschrieben. Dies trifft auf die Pkw-Leasingverträge zu. Der Ausweis der Nutzungsrechte für Pkws erfolgt im Sachanlagevermögen.
- Nutzungsrechte an „als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien“, die gemäß IAS 40 zum beizulegenden Zeitwert bewertet werden, werden entsprechend den 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 eines externen unabhängigen Sachverständigen. Daher erfolgt keine planmäßige Abschreibung dieses Nutzungsrechts. 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	31.12.2025	31.12.2024
Erbbaurechtsverhältnisse	6.940	21.910
Pkw	50	34
Gesamt	6.990	21.944

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

LEASINGVERBINDLICHKEITEN

in TEUR	31.12.2025	31.12.2024
Langfristig	8.100	26.889
Kurzfristig	315	425
Gesamt	8.415	27.314

Die Leasingverbindlichkeiten beinhalten die Verpflichtungen aus den Erbbaurechtsverträgen des im Jahr 2020 erworbenen Galeria-Karstadt-Kaufhof-Portfolios in Höhe von TEUR 8.365 (Vorjahr: TEUR 27.278). Der starke Rückgang der langfristigen Leasingverbindlichkeiten resultiert aus der Veräußerung des Erbbaurechts in Trier.

Die Erbbaurechtsverträge weisen in der Regel lange Laufzeiten auf und laufen spätestens im März 2083 aus. Bei der Ermittlung der jeweiligen Barwerte der Leasingverbindlichkeiten zum Erstantritt 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:

ABSCHREIBUNGSaufWAND FÜR NUTZUNGSRECHTE

in TEUR	2025	2024
Pkw	30	34
Gesamt	30	34

UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 27

KONZERNABSCHLUSS 98

Konzerngewinn- und -verlustrechnung 99

Konzerngesamt- ergebnisrechnung 100

Konzernbilanz 101

Konzernkapitalflussrechnung 103

Konzerneigenkapital- veränderungsrechnung 105

Konzernanhang 107

Anteilsbesitz 171

Angaben zur Immobilien- bewertung 175

Sensitivitätsanalyse der Immobilienbewertung zum 31.12.2025 177

Anlagenspiegel 181

Grundlegende Daten der Gesellschaft 182

Erklärung der DEMIRE AG 183

Erklärung der gesetzlichen Vertreter 184

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers 185

WEITERE ANGABEN 195

SONSTIGER LEASINGZINSAUFWAND

in TEUR	2025	2024
Zinsaufwand (in den Finanzierungsaufwendungen enthalten)	553	876

Der Leasingzinsaufwand von TEUR 553 (Vorjahr: TEUR 876) entfällt in Höhe von TEUR 552 (Vorjahr: TEUR 874) auf Zinsaufwendungen aus Erbbaurechtsverträgen.

Die gesamten Zahlungsmittelabflüsse für Leasingverhältnisse im Jahr 2025 betragen TEUR 674 (Vorjahr: TEUR 1.133). Davon entfallen TEUR 643 (Vorjahr: TEUR 1.098) 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 213.342 (Vorjahr: TEUR 222.642). Der Haftungshöchstbetrag bei diesen Immobilien ist hierbei beschränkt auf den als Marktwert am Bilanzstichtag erfassten Betrag in Höhe von TEUR 213.342 (Vorjahr: TEUR 353.270 (korrigiert auf TEUR 222.642)).

Aufgrund der Fälligkeit der Unternehmensanleihe 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 E.5.3](#) 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 10.406 (Vorjahr: TEUR 16.802). Diese sind in ihrem Umfang festgelegt. Das Bestellobligo aus in Auftrag gegebenen Instandhaltungen und Investitionsmaßnahmen beläuft sich zum Bilanzstichtag auf TEUR 7.603 (Vorjahr: TEUR 6.430).

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. 79% innerhalb eines Jahres und zu ca. 21% innerhalb eines Zeitraums von einem bis fünf Jahren anfallen werden.



UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2

ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT 27

KONZERNABSCHLUSS 98

Konzerngewinn-
und -verlustrechnung 99

Konzerngesamt-
ergebnisrechnung 100

Konzernbilanz 101

Konzernkapitalflussrechnung 103

Konzerneigenkapital-
veränderungsrechnung 105

Konzernanhang 107

Anteilsbesitz 171

Angaben zur Immobilien-
bewertung 175

Sensitivitätsanalyse der
Immobilienbewertung
zum 31.12.2025 177

Anlagenspiegel 181

Grundlegende Daten
der Gesellschaft 182

Erklärung der DEMIRE AG 183

Erklärung der gesetzlichen
Vertreter 184

Bestätigungsvermerk des
unabhängigen Abschlussprüfers 185

WEITERE ANGABEN 195

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.

2025

in TEUR	Bestands- portfolio	Fair Value REIT	Zentral- bereich/ Sonstiges	Konzern
Außenumsätze	88.781	27.770	0	116.551
Umsatzerlöse gesamt	88.781	27.770	0	116.551
Ergebnis aus der Fair-Value-Anpassung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien und zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerte	-48.102	-10.710	0	-58.813
Sonstige Erträge	735	697	246	1.678
Segmenterlöse	41.413	17.756	246	59.416
Aufwendungen aus der Veräußerung von Immobilien	-46.545	-3.605	-428	-50.577
Sonstige Aufwendungen	-20.672	-10.761	-12.313	-43.747
Segmentaufwendungen	-67.217	-14.366	-12.741	-94.324
EBIT	-25.804	3.391	-12.494	-34.908
Finanzerträge	141	231	6.437	6.809
Finanzaufwendungen	-5.933	-1.437	-48.631	-56.001
Ergebnis aus at-equity bilanzierten Unternehmen	-76	0	0	-76
Ergebnisanteile von Minderheitsgesellschafter	0	-2.490	0	-2.490
Ertragsteuern	-3.203	2.676	-3.147	-3.674
Periodenergebnis	-34.876	2.371	-57.836	-90.340
Wesentliche zahlungsunwirksame Positionen	50.814	8.142	3.580	62.536
Wertminderungen im Periodenergebnis	1.316	2	2.902	4.220

Die zahlungsunwirksamen Posten enthalten im Segment „Bestandsportfolio“ im Wesentlichen Fair-Value-Anpassungen bei den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien in Höhe von TEUR 12.297 (Vorjahr: TEUR 38.456) sowie Ertragsteuern in Höhe von TEUR 402 (Vorjahr: TEUR 1.646), die latenten Steuern in Höhe von TEUR 2.802 (Vorjahr: TEUR - 923) und das Ergebnis aus at-equity bilanzierten Unternehmen in Höhe von TEUR - 76 (Vorjahr: TEUR 63).



UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2

ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT 27

KONZERNABSCHLUSS 98

Konzerngewinn- und -verlustrechnung	99
Konzerngesamt- ergebnisrechnung	100
Konzernbilanz	101
Konzernkapitalflussrechnung	103
Konzerneigenkapital- veränderungsrechnung	105
Konzernanhang	107
Anteilsbesitz	171
Angaben zur Immobilien- bewertung	175
Sensitivitätsanalyse der Immobilienbewertung zum 31.12.2025	177
Anlagenspiegel	181
Grundlegende Daten der Gesellschaft	182
Erklärung der DEMIRE AG	183
Erklärung der gesetzlichen Vertreter	184
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	185

WEITERE ANGABEN 195

31.12.2025

in TEUR	Bestands-portfolio	Fair Value REIT	Zentral- bereich/ Sonstiges	Konzern
Segmentvermögen	479.383	278.479	91.328	849.190
Davon Steueransprüche	1.078	111	2.149	3.338
Davon Zugänge zu „als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien“	4.221	107	0	4.327
Davon zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	99.340	4.200	0	103.540
Segmentsschulden	512.558	153.331	32.491	698.380
Davon langfristige Finanzschulden	364.432	64.688	0	429.121
Davon Leasingverbindlichkeiten	8.365	0	49	8.415
Davon kurzfristige Finanzschulden	71.480	2.047	0	73.527
Davon Steuerschulden	6.509	0	21.845	28.354

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.

In der Berichtsperiode wurde mit keinem Kunden ein Umsatz Erlöst, der 10 % oder mehr an den Gesamtumsätzen (Erlöse aus dem Mietverhältnis) ausmachte.

Zum 31. Dezember 2025 erzielte das Segment Fair Value REIT Umsatzerlöse aus Geschäftsvorfällen mit dem Zentralbereich in Höhe von TEUR 252 (Vorjahr: TEUR 229).

Umgekehrt erzielte der Zentralbereich aus Geschäftsvorfällen mit dem Segment Fair Value REIT Umsatzerlöse in Höhe von TEUR 24 (Vorjahr: TEUR 23).

Geschäftsvorfälle zwischen den Segmenten werden auf Basis fremdvergleichsfähiger Bedingungen abgewickelt.

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	- 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 Minderheitsgesellschaftern	0	- 1.713	0	- 1.713
Ertragsteuern	- 723	1.453	- 5.590	- 4.859
Periodenergebnis	- 10.973	2.261	- 78.767	- 87.479
Wesentliche zahlungs- unwirksame Positionen	56.038	9.238	5.664	70.941
Wertminderungen im Periodenergebnis	1.057	643	48.817	50.517



UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2

ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT 27

KONZERNABSCHLUSS 98

Konzerngewinn- und -verlustrechnung	99
Konzerngesamt- ergebnisrechnung	100
Konzernbilanz	101
Konzernkapitalflussrechnung	103
Konzerneigenkapital- veränderungsrechnung	105
Konzernanhang	107
Anteilsbesitz	171
Angaben zur Immobilien- bewertung	175
Sensitivitätsanalyse der Immobilienbewertung zum 31.12.2025	177
Anlagenspiegel	181
Grundlegende Daten der Gesellschaft	182
Erklärung der DEMIRE AG	183
Erklärung der gesetzlichen Vertreter	184
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	185

WEITERE ANGABEN 195

31.12.2024

in TEUR	Bestands-portfolio	Fair Value REIT	Zentral- bereich/ 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 gehaltenen 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	27.314
Davon kurzfristige Finanzschulden	79.673	36.615	0	116.288
Davon Steuerschulden	6.058	5	17.742	23.805



UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2

ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT 27

KONZERNABSCHLUSS 98

Konzerngewinn-
und -verlustrechnung 99

Konzerngesamt-
ergebnisrechnung 100

Konzernbilanz 101

Konzernkapitalflussrechnung 103

Konzern Eigenkapital-
veränderungsrechnung 105

Konzernanhang 107

Anteilsbesitz 171

Angaben zur Immobilien-
bewertung 175

Sensitivitätsanalyse der
Immobilienbewertung
zum 31.12.2025 177

Anlagenspiegel 181

Grundlegende Daten
der Gesellschaft 182

Erklärung der DEMIRE AG 183

Erklärung der gesetzlichen
Vertreter 184

Bestätigungsvermerk des
unabhängigen Abschlussprüfers 185

WEITERE ANGABEN 195

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 Kredit-
risiken sowie Risiken im Rahmen der Finanzierungstätigkeit werden vom Vorstand
laufend überwacht und aktiv gesteuert. Aufgrund dieser Maßnahmen wurde der
Konzernabschluss unter der Annahme der Unternehmensfortführung (Going Concern)
aufgestellt.

Die finanziellen Vermögenswerte der DEMIRE umfassen im Wesentlichen 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 zusammen.
Potenzielle Zahlungsausfälle in diesem Zusammenhang werden berücksichtigt.


Die finanziellen Verbindlichkeiten der DEMIRE umfassen im Wesentlichen Anleihen,
Bankdarlehen, sonstige Darlehen, Leasingverbindlichkeiten sowie Verbindlichkeiten
aus Lieferungen und Leistungen. Der Hauptzweck dieser finanziellen Verbindlich-
keiten 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 gegenüberstehen,
werden dabei akzeptiert. Ziel ist es, Spitzenrisiken zu begrenzen, um den Fort-
bestand 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 be-
stimmte 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 Immobilien-
portfolios. Die Berechnung erfolgt gemäß dem Darlehensvertrag nach Vorgabe der
Gläubiger. Die Überwachung, Einhaltung und das Reporting der Financial Covenants,
die in den Darlehensverträgen der finanzierten Immobilien aufgeführt sind, erfolgen
durch das Management, Treasury und das Portfoliomanagement der DEMIRE sowie
externe Dienstleister. Je nach Finanzierung werden die Financial Covenants
quartalsweise, halbjährlich oder jährlich im Rahmen einer entsprechenden
Berichterstattung an die Gläubiger übermittelt bzw. werden die zugrunde liegenden
betriebswirtschaftlichen Kennzahlen dem Gläubiger zur Verfügung gestellt. Sofern
die vorgegebenen Werte der Financial Covenants nicht eingehalten werden, besitzt
der Gläubiger das Recht, zusätzliche Sicherheiten von der DEMIRE zu verlangen. Die
Darlehen befinden sich dann im „Default“. Hält der Default länger an und kann
dauerhaft nicht behoben werden, besitzt der Gläubiger ein Sonderkündigungsrecht.



UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 27

KONZERNABSCHLUSS 98

Konzerngewinn- und -verlustrechnung 99

Konzerngesamt- ergebnisrechnung 100

Konzernbilanz 101

Konzernkapitalflussrechnung 103

Konzerneigenkapital- veränderungsrechnung 105

Konzernanhang 107

Anteilsbesitz 171

Angaben zur Immobilien- bewertung 175

Sensitivitätsanalyse der Immobilienbewertung zum 31.12.2025 177

Anlagenspiegel 181

Grundlegende Daten der Gesellschaft 182

Erklärung der DEMIRE AG 183

Erklärung der gesetzlichen Vertreter 184

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers 185

WEITERE ANGABEN 195

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 im Hinblick auf 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 hohen 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 berücksichtigt. Siehe hierzu [Kapitel D.4](#).

Sofern es zu einem Zahlungsausfall bei einem Mieter kommt, bestehen zur Sicher- heit Mietkautionen in Höhe von insgesamt TEUR 1.373 (Vorjahr: TEUR 2.887).

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 2026 reichen für die derzeitigen Bedürfnisse der lau- fenden Geschäftstätigkeit aus.

GESAMTWIRTSCHAFTLICHE SOWIE MARKT- UND BRANCHENRISIKEN

Gesamtwirtschaftliche Veränderungen können sich positiv und negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns auswirken. Im Jahr 2025 beein- trächtigten die schwache konjunkturelle Lage und die weiterhin höheren Zinsen die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen. Trotzdem konnten die Jahresziele erreicht werden. Auch für das Jahr 2026 geben die Konjunkturexperten eine ver- haltene 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 möglicher- weise nicht ausreichend durchsetzen könnte.



UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2

**ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT 27**

KONZERNABSCHLUSS 98

Konzerngewinn- und -verlustrechnung	99
Konzerngesamt- ergebnisrechnung	100
Konzernbilanz	101
Konzernkapitalflussrechnung	103
Konzerneigenkapital- veränderungsrechnung	105
Konzernanhang	107
Anteilsbesitz	171
Angaben zur Immobilien- bewertung	175
Sensitivitätsanalyse der Immobilienbewertung zum 31.12.2025	177
Anlagenspiegel	181
Grundlegende Daten der Gesellschaft	182
Erklärung der DEMIRE AG	183
Erklärung der gesetzlichen Vertreter	184
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	185

WEITERE ANGABEN 195

KAPITALMANAGEMENT UND -STEUERUNG

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

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

Die Eigenkapitalquote 31. Dezember 2025 betrug 17,8%, nach 25,4% Ende 2024. Darüber hinaus wurden im Konzernfremdkapital ausgewiesene nicht beherrschende Minderheitenanteile in Höhe von EUR 68,5 Millionen (Vorjahr: EUR 71 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 219,3 Millionen bzw. auf 25,8% der Konzernbilanzsumme (31. Dezember 2024: EUR 312,9 Millionen bzw. 32,9%).

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.



UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2

ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT

27

KONZERNABSCHLUSS

98

Konzerngewinn- und -verlustrechnung	99
Konzerngesamt- ergebnisrechnung	100
Konzernbilanz	101
Konzernkapitalflussrechnung	103
Konzerneigenkapital- veränderungsrechnung	105
Konzernanhang	107
Anteilsbesitz	171
Angaben zur Immobilien- bewertung	175
Sensitivitätsanalyse der Immobilienbewertung zum 31.12.2025	177
Anlagenspiegel	181
Grundlegende Daten der Gesellschaft	182
Erklärung der DEMIRE AG	183
Erklärung der gesetzlichen Vertreter	184
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	185

WEITERE ANGABEN 195


31.12.2025

in TEUR	Bewertungskategorie	Buchwert nach IFRS 9	Fair Value
Aktiva			
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	Zu fortgeführten Anschaffungskosten	10.373	10.373
Ausleihungen an at-equity bilanzierte Unternehmen	Zu fortgeführten Anschaffungskosten	22.259	24.171
Ausleihungen und finanzielle Vermögenswerte	Zu fortgeführten Anschaffungskosten	62.543	60.514
Zahlungsmittel	Zu fortgeführten Anschaffungskosten	54.241	54.241
Passiva			
Anleihen	Zu fortgeführten Anschaffungskosten	239.060	232.315
Gesellschafterdarlehen	Zu fortgeführten Anschaffungskosten	124.524	105.995
Sonstige langfristige Finanzschulden	Zu fortgeführten Anschaffungskosten	96.655	85.172
Anteile von Minderheits- gesellschaftern	Zu fortgeführten Anschaffungskosten	68.502	61.814
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	Zu fortgeführten Anschaffungskosten	10.872	10.872
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	Zu fortgeführten Anschaffungskosten	1.389	1.389
Kurzfristige Finanzschulden	Zu fortgeführten Anschaffungskosten	42.410	42.410
Marktwert Option	Zum beizulegenden Zeitwert über das Ergebnis	28.700	28.700

¹ Der Vorjahreswert wurde um TEUR 6.518 angepasst.

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 Minderheits- gesellschaftern	Zu fortgeführten Anschaffungskosten	71.018	71.018
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	Zu fortgeführten Anschaffungskosten	23.848	23.848
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten ¹	Zu fortgeführten Anschaffungskosten	229	229
Kurzfristige Finanzschulden	Zu fortgeführten Anschaffungskosten	75.404	75.404
Marktwert Option	Zum beizulegenden Zeitwert über das Ergebnis	28.100	28.100

	
UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2	
ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	27
KONZERNABSCHLUSS	98
Konzerngewinn- und -verlustrechnung	99
Konzerngesamt- ergebnisrechnung	100
Konzernbilanz	101
Konzernkapitalflussrechnung	103
Konzerneigenkapital- veränderungsrechnung	105
Konzernanhang	107
Anteilsbesitz	171
Angaben zur Immobilien- bewertung	175
Sensitivitätsanalyse der Immobilienbewertung zum 31.12.2025	177
Anlagenspiegel	181
Grundlegende Daten der Gesellschaft	182
Erklärung der DEMIRE AG	183
Erklärung der gesetzlichen Vertreter	184
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	185
WEITERE ANGABEN	195

Der Fair Value der Ausleihungen wurde unter Verwendung beobachtbarer Marktparameter (Level-2-Inputs) ermittelt. Da kein direkter CCC-Index verfügbar ist, wurde ein Vergleichsindex herangezogen, der die Performance von in Euro denominierten Unternehmensanleihen mit einem Rating von CCC oder schlechter abbildet (Moody's, S&P, Fitch; ohne Default-Anleihen). Der Index umfasst übliche Finanzinstrumente mit einer Mindestlaufzeit von einem Jahr. Die in diesem Index abgeleiteten Kreditspreads dienten als Grundlage für die Diskontierung der zukünftigen Zahlungsströme.

Die Fair Values der sonstigen Finanzschulden wurden unter Verwendung beobachtbarer Marktparameter, nämlich der risikofreien Zinsstrukturkurve sowie eines kreditrisikoadäquaten Spreads (Level-2-Inputs) entsprechend der Bonität der Schuldner (B/CCC bis AAA), ermittelt. Für alle anderen Finanzinstrumente entspricht der Buchwert nach fortgeführten Anschaffungskosten weitgehend dem Fair Value, da die Zahlungsflüsse, Laufzeiten und Zinssätze unverändert sind und keine wesentlichen Marktpreisänderungen vorliegen. Daher besteht kein wesentlicher Unterschied zwischen Buchwert und Fair Value.

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 8.415 (Vorjahr: TEUR 27.314) werden nach IFRS 16 bilanziert.

NETTOGEWINNE/-VERLUSTE AUS FINANZINSTRUMENTEN 2025

in TEUR	Nettogewinne/-verluste	hiervon aus Zinsen
Aktiva		
Zu fortgeführten Anschaffungskosten	3.906	6.808
Passiva		
Zu fortgeführten Anschaffungskosten	- 58.072	- 55.448
Zum beizulegenden Zeitwert über das Ergebnis	- 600	0

NETTOGEWINNE/-VERLUSTE AUS FINANZINSTRUMENTEN 2024

in TEUR	Nettogewinne/-verluste	hiervon aus Zinsen
Aktiva		
Zu fortgeführten Anschaffungskosten	- 50.972	7.038
Passiva		
Zu fortgeführten Anschaffungskosten	13.105	- 22.730
Zum beizulegenden Zeitwert über das Ergebnis	- 4.000	0

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:



UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2

ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT

27

KONZERNABSCHLUSS

98

Konzerngewinn-
und -verlustrechnung 99

Konzerngesamt-
ergebnisrechnung 100

Konzernbilanz 101

Konzernkapitalflussrechnung 103

Konzerneigenkapital-
veränderungsrechnung 105

Konzernanhang 107

Anteilsbesitz 171

Angaben zur Immobilien-
bewertung 175

Sensitivitätsanalyse der
Immobilienbewertung
zum 31.12.2025 177

Anlagenspiegel 181

Grundlegende Daten
der Gesellschaft 182

Erklärung der DEMIRE AG 183

Erklärung der gesetzlichen
Vertreter 184

Bestätigungsvermerk des
unabhängigen Abschlussprüfers 185

WEITERE ANGABEN

195

ZUM 31.12.2025

in TEUR	2026	2027	2028	2029	2030	nach dem 31.12.2030
Unternehmensanleihe 2019/2027	62.343	220.547	0	0	0	0
Gesellschafterdarlehen ¹	0	0	209.773	0	0	0
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	75.855	47.198	75.245	18.787	38.145	7.482
Anteile von Minderheitsgesellschaftern ²	0	68.502	0	0	0	0
Leasingverbindlichkeiten	443	437	435	421	4.037	13.484
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	10.872	0	0	0	0	0
Sonstige Verbindlichkeiten	40.632	0	0	0	0	0
Gesamt	190.145	336.684	285.454	19.208	42.182	20.966

¹ Die Gesellschaft geht davon aus, dass die entstehenden Zinsverbindlichkeiten bis zur Endfälligkeit des Darlehens in Höhe von TEUR 85.249 aufvalutiert werden.




² Bei der Angabe der Fristigkeiten der Verbindlichkeiten gegenüber Minderheitsgesellschaftern wurde auf die frühestmögliche Kündigungsmöglichkeit und damit frühestmögliche Zahlungsverpflichtung abgestellt, welche gemäß IFRS 7.B11 (a) anzugeben ist. Dieser stellt nicht auf die tatsächliche Fälligkeit ab, sondern berücksichtigt eine mögliche Fälligkeit, die sich durch die frühestmögliche Kündigungsmöglichkeit ergibt. Die konzerninterne Liquiditätsplanung sieht hier abweichend von der Regelung des IFRS 7.B11 (a) eine Fälligkeit nach fünf Jahren vor.

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 ¹	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 ²	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 Die Gesellschaft geht davon aus, dass die entstehenden Zinsverbindlichkeiten bis zur Endfälligkeit des Darlehens in Höhe von TEUR 127.108 aufvalutiert werden.

² Bei der Angabe der Fristigkeiten der Verbindlichkeiten gegenüber Minderheitsgesellschaftern wurde auf die frühestmögliche Kündigungsmöglichkeit und damit frühestmögliche Zahlungsverpflichtung abgestellt, welche gemäß IFRS 7.B11 (a) anzugeben ist. Dieser stellt nicht auf die tatsächliche Fälligkeit ab, sondern berücksichtigt eine mögliche Fälligkeit, die sich durch die frühestmögliche Kündigungsmöglichkeit ergibt. Die konzerninterne Liquiditätsplanung sieht hier abweichend von der Regelung des IFRS 7.B11 (a) eine Fälligkeit nach fünf Jahren vor.

	
	
	
UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2	
ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	27
KONZERNABSCHLUSS	98
Konzerngewinn- und -verlustrechnung	99
Konzerngesamt- ergebnisrechnung	100
Konzernbilanz	101
Konzernkapitalflussrechnung	103
Konzerneigenkapital- veränderungsrechnung	105
Konzernanhang	107
Anteilsbesitz	171
Angaben zur Immobilien- bewertung	175
Sensitivitätsanalyse der Immobilienbewertung zum 31.12.2025	177
Anlagenspiegel	181
Grundlegende Daten der Gesellschaft	182
Erklärung der DEMIRE AG	183
Erklärung der gesetzlichen Vertreter	184
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	185
WEITERE ANGABEN	195

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.

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

2. Angaben über Beziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen

NAHESTEHENDE UNTERNEHMEN UND PERSONEN

Als nahestehende Unternehmen und Personen werden Unternehmen und Personen betrachtet, die über die Möglichkeit verfügen, die DEMIRE und ihre Tochtergesellschaften zu beherrschen oder einen maßgeblichen Einfluss auf deren Finanz- und Geschäftspolitik auszuüben. Bei der Bestimmung des maßgeblichen Einflusses, den nahestehende Unternehmen und Personen auf die Finanz- und Geschäftspolitik haben, wurden die bestehenden Beherrschungsverhältnisse berücksichtigt. Zum Bilanzstichtag hat die AEPF III 15 S.à r.l., Luxemburg/Luxemburg, einen Anteil an der DEMIRE AG in Höhe von 58,6%. Das oberste Mutterunternehmen ist die 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 2024 nahm die DEMIRE AG ein Darlehen in Höhe von TEUR 93.500 von der AEPF III 15 S.à r.l. auf, welches am 1. Januar 2025 um weitere TEUR 3.727 aufvalutiert wurde. Der Zinssatz beträgt 22% per annum, und das Endfälligkeitsdatum des Darlehens ist der 31. Dezember 2028. Die Zinszahlung kann sowohl endfällig, das heißt zum 31. Dezember 2028 unter Berücksichtigung zwischenzeitlich aufgelaufener Zinseszinsen, als auch während der Laufzeit erfolgen. Der Zinssatz des Gesellschafterdarlehens wurde durch ein Gutachten eines unabhängigen Dritten auf Basis eines Marktvergleichs ermittelt und spiegelt somit die Marktsituation zum Zeitpunkt der Darlehensaufnahme wider. Die angefallenen Zinsen in 2025 in Höhe von TEUR 23.455 wurden aufvalutiert. Die Darlehensverbindlichkeit beträgt zum 31. Dezember 2025 TEUR 124.524.

Zum Kreis der nahestehenden Unternehmen gehören neben den im Konzernabschluss vollkonsolidierten Tochtergesellschaften auch die at-equity bilanzierten Gemeinschaftsunternehmen und assoziierten Unternehmen. Zu diesen zählen zum 31. Dezember 2025 die JV Theodor-Heuss-Allee GmbH, 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 zu nahestehenden Unternehmen und Personen

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

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

	
UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2	
ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	27
KONZERNABSCHLUSS	98
Konzerngewinn- und -verlustrechnung	99
Konzerngesamt- ergebnisrechnung	100
Konzernbilanz	101
Konzernkapitalflussrechnung	103
Konzerneigenkapital- veränderungsrechnung	105
Konzernanhang	107
Anteilsbesitz	171
Angaben zur Immobilien- bewertung	175
Sensitivitätsanalyse der Immobilienbewertung zum 31.12.2025	177
Anlagenspiegel	181
Grundlegende Daten der Gesellschaft	182
Erklärung der DEMIRE AG	183
Erklärung der gesetzlichen Vertreter	184
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	185
WEITERE ANGABEN	195

AT-EQUITY BILANZIERTE UNTERNEHMEN

In der Berichtsperiode 2025 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 1.054 (Vorjahr: TEUR 1.057). Für dieses Darlehen wurde zum Stichtag eine Wertminderung (Expected Credit Loss) in Höhe von TEUR 2.891 (Vorjahr: TEUR 0) erfasst.

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 2025 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 2025 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 bestanden zum 31. Dezember 2025 keine Forderungen.

In der Berichtsperiode 2025 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 Vorjahresperiode 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, aufgrund der Insolvenz dieses Portfolios und des damit einhergehenden Verlusts der Beherrschung. Nach der Entkonsolidierung bestehen Geschäftsbeziehungen zu diesen Unternehmen in Form von Investitionen, da weder Kontrolle noch ein signifikanter Einfluss auf deren Entscheidungsprozesse vorliegen. Der verbleibende Buchwert der Ausleihungen in Höhe von TEUR 16.517 wurde in der Berichtsperiode vollständig abgeschrieben (Vorjahr: TEUR 74.750). Die Zinserträge in Höhe von TEUR 2.187 (Vorjahr: TEUR 1.144) wurden ebenfalls vollständig wertgemindert. Darüber hinaus wurden Erträge aus Geschäftsbesor-gungsverträgen in Höhe von TEUR 600 (Vorjahr: TEUR 481) erzielt.



UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2

**ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT 27**

KONZERNABSCHLUSS 98

Konzerngewinn- und -verlustrechnung	99
Konzerngesamt- ergebnisrechnung	100
Konzernbilanz	101
Konzernkapitalflussrechnung	103
Konzerneigenkapital- veränderungsrechnung	105
Konzernanhang	107
Anteilsbesitz	171
Angaben zur Immobilien- bewertung	175
Sensitivitätsanalyse der Immobilienbewertung zum 31.12.2025	177
Anlagenspiegel	181
Grundlegende Daten der Gesellschaft	182
Erklärung der DEMIRE AG	183
Erklärung der gesetzlichen Vertreter	184
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	185

WEITERE ANGABEN 195

VORSTAND

Mitglieder des Vorstands waren in der Berichtsperiode bzw. Vergleichsperiode:

Herr Frank Nickel (Vorstandsvorsitzender seit 3. April 2024, Vertragslaufzeit bis 19. Januar 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 Herrn Tim Brückner entsprechend den Verlängerungsvereinbarungen vom 26. Mai 2021 und 18./20. Juli 2024 ebenso wie die Vorstandsdienstverträge von Herrn Ralf Bongers (einschließlich Änderungsvereinbarung vom 16. Januar 2025) und Herrn Frank Nickel allesamt nach dem Wirksamwerden des Vergütungssystems neu am 28. April 2021 in Kraft getreten sind, wurden allen aktiven Vorstandsmitgliedern ab dem Geschäftsjahr 2022 Vergütungen nach den Vorgaben des neuen Vergütungssystems („Vergütungssystem neu“) gewährt. Dieses „Vergütungssystem neu“ wurde oben im zusammengefassten Lagebericht bereits dargestellt.

Eine regelmäßige Überprüfung der Vergütung des Vorstands erfolgt durch den Aufsichtsrat. Anpassungen der Zielvergütungen der Vorstandsmitglieder im Geschäftsjahr 2025 gegenüber dem Vorjahr wurden oben dargestellt.

Zudem wurden durch den Aufsichtsrat Leistungskriterien in Bezug auf die erfolgsabhängigen, variablen Vergütungsbestandteile für das Geschäftsjahr 2025 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 (Mieteträge & FFO); Durchführung einer erfolgreichen Refinanzierung; Nichtüberschreitung eines definierten LTV-Wertes
- 25%–50% operative Leistungskriterien: unter anderem Transaktions-, Vermietungs- und Finanzierungsziele
- 10%–30% nichtfinanzielle Leistungskriterien: strategische Unternehmensziele, Environmental-, Social- und Governance-Ziele

Die Tantieme ist auf das Doppelte des Zielbetrags begrenzt.

Die Vergütung aus dem STI für das Geschäftsjahr 2024 für Herrn Frank Nickel beträgt TEUR 212, für Herrn Tim Brückner TEUR 180 und für Herrn Ralf Bongers TEUR 132. Dieser wurde vom Aufsichtsrat im März 2025 genehmigt und wurde im März 2025 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.

	
UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2	
ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	27
KONZERNABSCHLUSS	98
Konzerngewinn- und -verlustrechnung	99
Konzerngesamt- ergebnisrechnung	100
Konzernbilanz	101
Konzernkapitalflussrechnung	103
Konzern Eigenkapital- veränderungsrechnung	105
Konzernanhang	107
Anteilsbesitz	171
Angaben zur Immobilien- bewertung	175
Sensitivitätsanalyse der Immobilienbewertung zum 31.12.2025	177
Anlagenspiegel	181
Grundlegende Daten der Gesellschaft	182
Erklärung der DEMIRE AG	183
Erklärung der gesetzlichen Vertreter	184
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	185
WEITERE ANGABEN	195

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 zeit- anteilig erbrachten Arbeitsleistung rätierlich 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 Erdienungs- zeitraum als Personalaufwand erfasst. Zum 31. Dezember 2025 beträgt die Rück- stellung für das ab 2019 geltende virtuelle Aktienoptionsprogramm TEUR 59 (Vor- jahr: TEUR 85).

Hierzu wurden neben der Tranche 2022 auch die Tranchen 2023, 2024 und 2025 miteinbezogen. Der 60-Tages-Durchschnitt vor Gewährung der Tranche 2022 be- trägt EUR 4,29, der Tranche 2023 EUR 2,14 bzw. EUR 2,52 (Eintritt Herr Bongers 1. April 2023), der Tranche 2024 EUR 1,12 bzw. EUR 0,88 (Eintritt Herr Nickel) und der Tranche 2025 EUR 0,81.

Im Jahr 2025 wurden die erdienten PSUs der Tranche 2021 für Herrn Brückner ausgezahlt. Es ergab sich eine Auszahlung von EUR 36.638 brutto.

Vergütung des Managements in Schlüsselpositionen gemäß IAS 24.17

in TEUR	2025	2024
Kurzfristig fällige Leistungen	593	1.219
Leistungen aus Anlass der Beendigung des Arbeitsverhältnisses	415	0
Anteilsbasierte Vergütung	37	11
Gesamt	1.045	1.230

Zum Bilanzstichtag sind TEUR 59 (Vorjahr: TEUR 85) anteilsbasierte Vergütung und TEUR 732 (Vorjahr: TEUR 525) Bonuszahlungen ausstehend. Abweichend vom Vor- jahr werden die festgelegten erfolgsabhängigen Vergütungen 2025, die im Jahr 2026 zur Auszahlung kommen, innerhalb der Tabelle aufgeführt. Die Vergütung der im Geschäftsjahr tätigen Vorstandsmitglieder setzte sich wie folgt zusammen:

2025

in TEUR	Erfolgsunab- hängige Vergütung	Erfolgsabhängige Vergütung	Aktienbasierte Vergütung	Gesamt 2025
Frank Nickel	442	312	220	974
Tim Brückner	371	232	162	765
Ralf Bongers	314	188	122	624
Gesamt	1.127	732	504	2.363

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 Gewährungszeit- punkt erforderlich.



UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2

**ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT 27**

KONZERNABSCHLUSS 98

Konzerngewinn- und -verlustrechnung 99

Konzerngesamt- ergebnisrechnung 100

Konzernbilanz 101

Konzernkapitalflussrechnung 103

Konzern Eigenkapital- veränderungsrechnung 105

Konzernanhang 107

Anteilsbesitz 171

Angaben zur Immobilien- bewertung 175

Sensitivitätsanalyse der Immobilienbewertung zum 31.12.2025 177

Anlagenspiegel 181

Grundlegende Daten der Gesellschaft 182

Erklärung der DEMIRE AG 183

Erklärung der gesetzlichen Vertreter 184

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers 185

WEITERE ANGABEN 195

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

2024

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

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	2025 ¹	2024
Markus Hofmann	Vorsitzender	Geschäftsführer	seit 01.01.2023 bis 15.09. 2025	85	120
Diplom-Volkswirt Frank Hölzle	stellvertretender Vorsitzender	Geschäftsführer	seit 14.02.2017	80	80
Ernö Theuer	Mitglied	Geschäftsführer	seit 08.05.2024	40	40
Dr. Matthias Prochaska	Mitglied	Executive Director	seit 26.09.2025	30	0
Gesamt				235	240

¹ Ausbezahlt im Januar 2026

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.



UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2

**ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT 27**

KONZERNABSCHLUSS 98

Konzerngewinn- und -verlustrechnung	99
Konzerngesamt- ergebnisrechnung	100
Konzernbilanz	101
Konzernkapitalflussrechnung	103
Konzerneigenkapital- veränderungsrechnung	105
Konzernanhang	107
Anteilsbesitz	171
Angaben zur Immobilien- bewertung	175
Sensitivitätsanalyse der Immobilienbewertung zum 31.12.2025	177
Anlagenspiegel	181
Grundlegende Daten der Gesellschaft	182
Erklärung der DEMIRE AG	183
Erklärung der gesetzlichen Vertreter	184
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	185

WEITERE ANGABEN 195

3. Mitarbeitende

Die Anzahl der Mitarbeitenden ist der nachstehenden Tabelle zu entnehmen:

	31.12.2025	31.12.2024
Mitglieder des Vorstands	3	3
Fest angestellte Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter	29	28
Gesamt	32	31

Die durchschnittliche Mitgliederzahl des Vorstands im Geschäftsjahr 2025 belief sich auf 3,0 (Vorjahr: 3,0), die durchschnittliche Zahl fest angestellter Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter in der Verwaltung belief sich im Geschäftsjahr 2025 auf 27 (Vorjahr: 27), sodass sich eine durchschnittliche Gesamtmitarbeiterzahl (inklusive Vorstand) von 30 ergibt (Vorjahr: 30).

4. Honorar des Abschlussprüfers

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

in TEUR	2025	2024
Abschlussprüfungsleistungen	705	1.275
davon für die Vorjahre TEUR	0	334
Andere Bestätigungsleistungen	5	17
Sonstige Leistungen	0	72
Gesamt	710	1.364

Das Honorar für Abschlussprüfungsleistungen umfasst neben der Prüfung des Konzernabschlusses sowie der Jahresabschlüsse der Gesellschaft und einzelner Tochterunternehmen auch das Honorar für die Prüfung des Vergütungsberichts.

Die BDO AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Frankfurt am Main, ist seit dem Geschäftsjahr 2025 als Abschlussprüfer bestellt.

Die PricewaterhouseCoopers GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Frankfurt am Main, war vom Geschäftsjahr 2018 bis zum Geschäftsjahr 2024 als Abschlussprüfer bestellt.

Die Höhe des Honorars in der Vergleichsperiode ist hauptsächlich auf Nachzahlungen aus dem Vorjahr zurückzuführen, die im Zuge der Anleiherestrukturierung erforderlich waren. Die sonstigen Leistungen betreffen Leistungen im Rahmen von regulatorischen Fragestellungen. In der Berichtsperiode sowie in der Vorperiode wurden keine Nichtprüfungsleistungen durch den Abschlussprüfer erbracht.



UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2

**ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT 27**

KONZERNABSCHLUSS 98

Konzerngewinn- und -verlustrechnung	99
Konzerngesamt- ergebnisrechnung	100
Konzernbilanz	101
Konzernkapitalflussrechnung	103
Konzerneigenkapital- veränderungsrechnung	105
Konzernanhang	107
Anteilsbesitz	171
Angaben zur Immobilien- bewertung	175
Sensitivitätsanalyse der Immobilienbewertung zum 31.12.2025	177
Anlagenspiegel	181
Grundlegende Daten der Gesellschaft	182
Erklärung der DEMIRE AG	183
Erklärung der gesetzlichen Vertreter	184
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	185

WEITERE ANGABEN 195

5. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Der Vorstandsvorsitzende Herr Frank Nickel legte sein Amt mit sofortiger Wirkung zum 19. Januar 2026 nieder. Der Aufsichtsrat berief Herrn Dr. Dirk Rüffel mit Wirkung zum 1. Februar 2026 als Vorsitzenden in den Vorstand.

Für die Immobilien in Flensburg und Bonn wurden Kaufverträge im Jahr 2025 abgeschlossen. Der Nutzen-Lasten-Wechsel der Immobilien in Flensburg erfolgte im Januar 2026 und in Bonn im Februar 2026.

Ein Darlehen in Höhe von EUR 12,5 Millionen, das ursprünglich zum 30. Dezember 2026 auslaufen sollte, wurde im März 2026 bis Ende 2029 prolongiert.

Die weitere Entwicklung des Konflikts im Iran sowie mögliche wirtschaftliche Auswirkungen werden vom Unternehmen laufend beobachtet. Zum Zeitpunkt der Berichterstattung sind konkrete Auswirkungen auf die Geschäftsentwicklung der Gesellschaft nicht absehbar.

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



UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2

ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT 27

KONZERNABSCHLUSS 98

Konzerngewinn-
und -verlustrechnung 99

Konzerngesamt-
ergebnisrechnung 100

Konzernbilanz 101

Konzernkapitalflussrechnung 103

Konzerneigenkapital-
veränderungsrechnung 105

Konzernanhang 107

Anteilsbesitz 171

Angaben zur Immobilien-
bewertung 175

Sensitivitätsanalyse der
Immobilienbewertung
zum 31.12.2025 177

Anlagenspiegel 181

Grundlegende Daten
der Gesellschaft 182

Erklärung der DEMIRE AG 183

Erklärung der gesetzlichen
Vertreter 184

Bestätigungsvermerk des
unabhängigen Abschlussprüfers 185

WEITERE ANGABEN 195

ANTEILSBESITZ

Anteilsbesitzliste gemäß § 313 Abs. 2 HGB

Gesellschaft	Anteil am Kapital in %	Eigenkapital gem. HGB 31.12.2025 in EUR	Jahresergebnis gem. HGB 2025 in EUR
DEUTSCHLAND/LUXEMBURG			
Vollkonsolidierte Tochtergesellschaften			
DEMIRE Holding XIV GmbH, Frankfurt am Main	100,00	- 39.712,42	- 27.006,99
DEMIRE GP 15 S.à r.l., Luxemburg	100,00	- 53.387,44	- 43.487,79
DEMIRE Holding 15 SCSp, Luxemburg	100,00	228.408.438,31	- 38.065,71
DEMIRE Holding 17 SCSp, Luxemburg	100,00	38.319.825,64	928.429,39
FVR Beteiligungsgesellschaft Erste mbH & Co. KG, Frankfurt am Main	100,00	10.627.184,54	0,00
FVR Beteiligungsgesellschaft Zweite mbH & Co. KG, Frankfurt am Main	100,00	10.626.613,02	0,00
FVR Beteiligungsgesellschaft Dritte mbH & Co. KG, Frankfurt am Main	100,00	10.627.176,97	0,00
DEMIRE Holding 18 SCSp, Luxemburg	100,00	38.309.859,82	922.742,55
FVR Beteiligungsgesellschaft Vierte mbH & Co. KG, Frankfurt am Main	100,00	10.627.208,85	0,00
FVR Beteiligungsgesellschaft Fünfte mbH & Co. KG, Frankfurt am Main	100,00	10.626.509,39	0,00
FVR Beteiligungsgesellschaft Sechste mbH & Co. KG, Frankfurt am Main	100,00	10.626.318,11	0,00
DEMIRE Holding 19 SCSp, Luxemburg	100,00	25.089.465,43	406.206,83
FVR Beteiligungsgesellschaft Siebente mbH Co. KG, Frankfurt am Main	100,00	10.626.322,79	0,00
FVR Beteiligungsgesellschaft Achte mbH & Co. KG, Frankfurt am Main	100,00	8.749.760,81	0,00
FVR Beteiligungsgesellschaft Neunte mbH & Co. KG, Frankfurt am Main	100,00	- 456.873,90	- 398.213,69
DEMIRE Holding 20 SCSp, Luxemburg	100,00	- 51.302,88	- 803.781,76
DEMIRE Holding XIII GmbH, Frankfurt am Main	100,00	- 28.141.171,42	- 893.554,60
DEMIRE GP 16 S.à r.l., Luxemburg	100,00	- 43.910,27	- 36.333,88
DEMIRE GP 17 S.à r.l., Luxemburg	100,00	- 44.127,56	- 36.497,03
DEMIRE GP 18 S.à r.l., Luxemburg	100,00	- 44.190,33	- 36.559,80
DEMIRE GP 19 S.à r.l., Luxemburg	100,00	- 44.262,88	- 36.568,08
DEMIRE GP 20 S.à r.l., Luxemburg	100,00	- 44.387,31	- 38.446,76
DEMIRE Holding 16 SCSp, Luxemburg	100,00	122.955.610,22	- 5.292.228,83
DEMIRE Apolda Wurzten GmbH, Frankfurt am Main	94,90	317.593,54	- 27.750,13
DEMIRE HB HZ B HST GmbH, Frankfurt am Main	94,90	14.222.955,66	- 59.480,83



UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2

ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT 27

KONZERNABSCHLUSS 98

Konzerngewinn-
und -verlustrechnung 99

Konzerngesamt-
ergebnisrechnung 100

Konzernbilanz 101

Konzernkapitalflussrechnung 103

Konzerneigenkapital-
veränderungsrechnung 105

Konzernanhang 107

Anteilsbesitz 171

Angaben zur Immobilien-
bewertung 175

Sensitivitätsanalyse der
Immobilienbewertung
zum 31.12.2025 177

Anlagenspiegel 181

Grundlegende Daten
der Gesellschaft 182

Erklärung der DEMIRE AG 183

Erklärung der gesetzlichen
Vertreter 184

Bestätigungsvermerk des
unabhängigen Abschlussprüfers 185

WEITERE ANGABEN 195

Gesellschaft	Anteil am Kapital in %	Eigenkapital gem. HGB 31.12.2025 in EUR	Jahresergebnis gem. HGB 2025 in EUR
DEUTSCHLAND/LUXEMBURG			
DEMIRE Holding I GmbH, Frankfurt am Main	100,00	574.234,61	94.268,26
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	- 3.564.475,46	- 1.411.328,00
DEMIRE Neuss Breslauer Straße GmbH, Frankfurt am Main	100,00	- 12.903.504,85	- 6.383.965,72
DEMIRE Frankfurt Gutleutstraße 85 GmbH, Frankfurt am Main	100,00	- 21.178.836,00	- 11.031.055,11
DEMIRE Trier Simeonstraße 46 GmbH, Frankfurt am Main	100,00	- 1.115.389,11	6.735.009,99
DEMIRE Trier Celle GmbH, Frankfurt am Main	94,90	- 20.986.047,73	- 2.631.820,79
DEMIRE Goslar Rosentorstraße 1 GmbH, Frankfurt am Main	94,90	556.648,23	- 175.789,10
DEMIRE Memmingen Königsgraben 3 GmbH, Frankfurt am Main	94,90	- 77.795,96	- 279.558,25
DEMIRE Offenburg Lindenplatz 3 GmbH, Frankfurt am Main	94,90	410.380,19	- 358.807,21
DEMIRE Ankauf 10 GmbH, Frankfurt am Main	100,00	2.453.919,10	53.815,12
DEMIRE Betriebsvorrichtungen Nr. 2 GmbH, Frankfurt am Main	100,00	- 81.806,23	71.333,21
Cielo BVO GmbH, Frankfurt am Main	100,00	154.220,63	- 1.418,89
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	- 2.548.097,53	- 818.508,33
DEMIRE Ludwigsburg Uhlandstraße 21 GmbH, Frankfurt am Main	94,00	- 888.722,30	827.409,46
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	- 87.470,03	- 463.613,74
DEMIRE Kempten Bahnhofstr. Hirschstr. Alpenstr. GmbH, Frankfurt am Main	94,00	- 4.466.142,00	- 1.098.824,07
DEMIRE BT HB DO H CLZ KS KO GmbH, Frankfurt am Main	94,00	994.705,62	1.717.406,69
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	- 398.812,76	138.580,31
DEMIRE Eschborn Frankfurter Straße GmbH, Frankfurt am Main	94,00	- 3.739.800,36	- 1.871.190,11
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



UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2

ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT 27

KONZERNABSCHLUSS 98

Konzerngewinn-
und -verlustrechnung 99

Konzerngesamt-
ergebnisrechnung 100

Konzernbilanz 101

Konzernkapitalflussrechnung 103

Konzerneigenkapital-
veränderungsrechnung 105

Konzernanhang 107

Anteilsbesitz 171

Angaben zur Immobilien-
bewertung 175

Sensitivitätsanalyse der
Immobilienbewertung
zum 31.12.2025 177

Anlagenspiegel 181

Grundlegende Daten
der Gesellschaft 182

Erklärung der DEMIRE AG 183

Erklärung der gesetzlichen
Vertreter 184

Bestätigungsvermerk des
unabhängigen Abschlussprüfers 185

WEITERE ANGABEN 195

Gesellschaft	Anteil am Kapital in %	Eigenkapital gem. HGB 31.12.2025 in EUR	Jahresergebnis gem. HGB 2025 in EUR
DEUTSCHLAND/LUXEMBURG			
DEMIRE Düsseldorf Wiesenstraße 70 GmbH, Frankfurt am Main	94,00	- 1.347.198,33	- 1.848.564,23
DEMIRE Lichtenfels Bamberger Straße 20 GmbH, Frankfurt am Main	94,00	206.863,96	0,00
DEMIRE Betriebsvorrichtungen Nr. 1 GmbH, Frankfurt am Main	100,00	- 416.996,10	- 63.533,49
DEMIRE Holding II GmbH, Frankfurt am Main	100,00	12.201.667,48	389.910,95
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	553.944,63	- 116.159,41
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	- 74.028,38	- 17.445,14
DEMIRE Schwerin Am Margaretenhof 22-24, Frankfurt am Main	94,00	1.009.737,61	84.585,89
DEMIRE Holding XII GmbH, Frankfurt am Main	100,00	- 27.871.964,55	- 3.439.667,79
Fair Value REIT-AG, Frankfurt am Main	84,35	81.250.132,00	- 890.722,29
GP Value Management GmbH, Langen	84,35	107.323,27	6.382,28
BBV 10 Geschäftsführungs-GmbH & Co. KG, Langen	84,35	24.842,73	0,00
BBV 14 Geschäftsführungs-GmbH & Co. KG, Langen	84,35	24.839,84	0,00
BBV Immobilien-Fonds Nr. 8 GmbH & Co. KG, Langen ²	50,95	8.694.282,53	3.290.980,24
BBV Immobilien-Fonds Nr. 10 GmbH & Co. KG, Langen ²	45,56	10.811.273,11	- 1.637.800,03
BBV Immobilien-Fonds Nr. 14 GmbH & Co. KG, Langen ²	45,11	14.523.644,26	2.392.228,15
IC Fonds GmbH & Co. Gewerbeobjekte Deutschland 15. KG, Langen ²	41,23	14.183.671,31	1.014.826,31
IC Fonds & Co. SchmidtBank-Passage KG, Langen ²	48,09	3.449.071,29	- 2.606.262,55
Anteile an Gemeinschaftsunternehmen und assoziierten Unternehmen			
Panacea Property GmbH, Berlin ¹	51,00	0,00	0,00
G+Q Effizienz GmbH, Berlin	49,00	531.500,07	- 16.765,90
JV Theodor-Heuss-Allee GmbH, Frankfurt am Main	49,50	- 42.080.506,18	4.483.954,35



UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2

**ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT 27**

KONZERNABSCHLUSS 98

Konzerngewinn- und -verlustrechnung	99
Konzerngesamt- ergebnisrechnung	100
Konzernbilanz	101
Konzernkapitalflussrechnung	103
Konzerneigenkapital- veränderungsrechnung	105
Konzernanhang	107
Anteilsbesitz	171
Angaben zur Immobilien- bewertung	175
Sensitivitätsanalyse der Immobilienbewertung zum 31.12.2025	177
Anlagenspiegel	181
Grundlegende Daten der Gesellschaft	182
Erklärung der DEMIRE AG	183
Erklärung der gesetzlichen Vertreter	184
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	185

WEITERE ANGABEN 195

Gesellschaft	Anteil am Kapital in %	Eigenkapital gem. HGB 31.12.2025 in EUR	Jahresergebnis gem. HGB 2025 in EUR
DEUTSCHLAND/LUXEMBURG			
Investitionen in entkonsolidierte Unternehmen, im Insolvenzverfahren			
DEMIRE Köln Max-Glomsda-Straße 4 GmbH, Frankfurt am Main	100,00	- 185.327,33	- 380.643,00
DEMIRE Essen Hatzper Str. Theodor-Althoff-Str. GmbH, Frankfurt am Main	100,00	- 25.836.576,51	- 4.837.354,82
DEMIRE Aschheim Max-Planckstraße GmbH, Frankfurt am Main	100,00	- 4.322.069,00	- 1.314.220,27
DEMIRE Kassel Kölnische Str. Mauerstr. Spohrstr. GmbH, Frankfurt am Main	94,90	- 18.943.783,79	- 19.815.318,96
SCHWEIZ			
Sihlegg Investments Holding GmbH, Zug	94,0	- 1.527.234,27	- 87.676,50

¹ Keine Vollkonsolidierung, da aus Konzernsicht von untergeordneter Bedeutung

² Vollkonsolidiert, da faktische Beherrschung durch Präsenzmehrheit in der Hauptversammlung



UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2

ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT 27

KONZERNABSCHLUSS 98

Konzerngewinn-
und -verlustrechnung 99

Konzerngesamt-
ergebnisrechnung 100

Konzernbilanz 101

Konzernkapitalflussrechnung 103

Konzern Eigenkapital-
veränderungsrechnung 105

Konzernanhang 107

Anteilsbesitz 171

Angaben zur Immobilien-
bewertung 175

Sensitivitätsanalyse der
Immobilienbewertung
zum 31.12.2025 177

Anlagenspiegel 181

Grundlegende Daten
der Gesellschaft 182

Erklärung der DEMIRE AG 183

Erklärung der gesetzlichen
Vertreter 184

Bestätigungsvermerk des
unabhängigen Abschlussprüfers 185

WEITERE ANGABEN 195

ANGABEN ZUR IMMOBILIENBEWERTUNG

Anlage 1 zum Konzernabschluss

	31.12.2025	31.12.2024
Durchschnittliche Marktmiete (in EUR pro m ² , pro Jahr)	115,34	114,20
Spannbreite der Marktmiete (in EUR pro m ² , pro Jahr)	50,51 – 354,00	51,22 – 342,00
Vermietbare Gesamtfläche zum Bilanzstichtag (in m ²)	536.794	603.450
Leerstehende Fläche zum Bilanzstichtag (in m ²) ¹	91.242,95	94.887,28
Wertmäßige Leerstandsquote nach EPRA (in %)	16,38%	15,11%
Durchschnittliche Leerstandsquote auf Basis der vermietbaren Fläche (in %)	17,29%	16,27%
Spannweite der Leerstandsquote auf Basis der vermietbaren Fläche (in %)	0,00 – 100	0,00 – 100
Weighted Average Lease Term – WALT (in Jahren)	4,69	4,59

Die Reduktion der vermietbaren Gesamtfläche im Vergleich zu der Vorperiode ist auf die Abgänge der Objekte Freiburg (22.591 m²), Trier (11.267 m²), Querfurt (9.331 m²), Bad Kreuznach (7.996 m²), Lichtenfels (4.868 m²), Goslar, Rosentorstr. 15 (4.601 m²), Hamburg (3.989 m²) und Dortmund (1.966 m²) zurückzuführen. Zudem gab es aufgrund des Abschlusses neuer Mietverträge eine geringfügige Flächenkorrektur in Bad Vilbel.

Die Projektentwicklungsimmobilie Köln, Colonia-Allee 11 (Leerstandsfläche 9.108 m²), wurde wie auch in der Vorperiode 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 folgenden Werte auf:

VERTRAGSMIETEN

in EUR pro m ² , pro Jahr		2025	2024	
Büro	Min.	6,91	5,97	
	Max.	16,58	16,16	
	Durchschnitt	9,84	9,60	
Handel	Min.	3,03	3,79	
	Max.	21,15	18,71	
	Durchschnitt	9,36	9,29	
Sonstiges	Min.	5,62	5,59	
	Max.	29,78	29,24	
	Durchschnitt	11,94	12,52	
		Min.	3,03	3,79
		Max.	29,78	29,24
Gesamt	Durchschnitt	9,80	9,63	



UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2

**ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT 27**

KONZERNABSCHLUSS 98

Konzerngewinn-
und -verlustrechnung 99

Konzerngesamt-
ergebnisrechnung 100

Konzernbilanz 101

Konzernkapitalflussrechnung 103

Konzerneigenkapital-
veränderungsrechnung 105

Konzernanhang 107

Anteilsbesitz 171

Angaben zur Immobilien-
bewertung 175

Sensitivitätsanalyse der
Immobilienbewertung
zum 31.12.2025 177

Anlagenspiegel 181

Grundlegende Daten
der Gesellschaft 182

Erklärung der DEMIRE AG 183

Erklärung der gesetzlichen
Vertreter 184

Bestätigungsvermerk des
unabhängigen Abschlussprüfers 185

WEITERE ANGABEN 195

Bandbreiten der Kapitalisierungs- und Diskontierungsraten

Folgende Bandbreiten der Kapitalisierungs- und Diskontierungsraten kamen für die verschiedenen Nutzungsarten im Vorjahresvergleich zur Anwendung:

2025

Portfolio	Mietfläche in m ²	Anzahl Objekte	Beizulegender Zeitwert zum 31.12.2025 in TEUR	Berechnungs- methode	Nicht beobachtbare Eingangsparameter	Bandbreite Min.	Bandbreite Max.	Gewichteter Durchschnitt ¹
Büro	270.536	24	365.780	DCF	Diskontierungszinssatz	5,40%	8,50%	6,66%
					Exit Cap Rate	5,40%	7,50%	6,08%
Handel	164.193	11	210.320	DCF	Diskontierungszinssatz	5,90%	8,50%	6,64%
					Exit Cap Rate	5,60%	8,25%	6,34%
Sonstiges	22.494	2	22.600	DCF	Diskontierungszinssatz	5,50%	7,75%	6,06%
					Exit Cap Rate	5,10%	7,00%	5,87%

* Gewichtung nach beizulegendem Zeitwert

2024

Portfolio	Mietfläche in m ²	Anzahl Objekte	Beizulegender Zeitwert zum 31.12.2024 in EUR	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	173.524	12	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%

* Gewichtung nach beizulegendem Zeitwert



UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2

ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT 27

KONZERNABSCHLUSS 98

Konzerngewinn-
und -verlustrechnung 99

Konzerngesamt-
ergebnisrechnung 100

Konzernbilanz 101

Konzernkapitalflussrechnung 103

Konzerneigenkapital-
veränderungsrechnung 105

Konzernanhang 107

Anteilsbesitz 171

Angaben zur Immobilien-
bewertung 175

Sensitivitätsanalyse der
Immobilienbewertung
zum 31.12.2025 177

Anlagenspiegel 181

Grundlegende Daten
der Gesellschaft 182

Erklärung der DEMIRE AG 183

Erklärung der gesetzlichen
Vertreter 184

Bestätigungsvermerk des
unabhängigen Abschlussprüfers 185

WEITERE ANGABEN 195

SENSITIVITÄTSANALYSE DER IMMOBILIENBEWERTUNG ZUM 31.12.2025

Anlage 2 zum Konzernabschluss

in EUR							
Diskontierungszinssatz				Kapitalisierungszinssatz			
	+ 0,50%	in %	± 0,00%	in %	- 0,50%	in %	
GESAMT							
+ 0,50%	- 52.340.000	- 9%	- 23.560.000	- 4%	10.410.000	2%	
± 0,00%	- 30.140.000	- 5%	0	0%	35.930.000	6%	
- 0,50%	- 6.680.000	- 1%	24.940.000	4%	62.440.000	11%	
BÜRO							
+ 0,50%	- 31.380.000	- 9%	- 14.010.000	- 4%	6.130.000	2%	
± 0,00%	- 18.040.000	- 5%	0	0%	21.360.000	6%	
- 0,50%	- 3.740.000	- 1%	14.970.000	4%	37.430.000	11%	
HANDEL							
+ 0,50%	- 18.840.000	- 9%	- 8.580.000	- 4%	3.790.000	2%	
± 0,00%	- 10.850.000	- 5%	0	0%	13.080.000	6%	
- 0,50%	- 2.480.000	- 1%	8.980.000	4%	22.510.000	11%	
SONSTIGE							
+ 0,50%	- 2.120.000	- 8%	- 970.000	- 4%	490.000	2%	
± 0,00%	- 1.250.000	- 5%	0	0%	1.490.000	6%	
- 0,50%	- 460.000	- 2%	990.000	4%	2.500.000	10%	



UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2

**ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT 27**

KONZERNABSCHLUSS 98

Konzerngewinn- und -verlustrechnung	99
Konzerngesamt- ergebnisrechnung	100
Konzernbilanz	101
Konzernkapitalflussrechnung	103
Konzernerneigenkapital- veränderungsrechnung	105
Konzernanhang	107
Anteilsbesitz	171
Angaben zur Immobilien- bewertung	175
Sensitivitätsanalyse der Immobilienbewertung zum 31.12.2025	177
Anlagenspiegel	181
Grundlegende Daten der Gesellschaft	182
Erklärung der DEMIRE AG	183
Erklärung der gesetzlichen Vertreter	184
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	185

WEITERE ANGABEN 195

Die Veränderung der Marktmiete führt zu folgenden Änderungen:

in EUR			
Marktmiete	Wert	Delta absolut	Delta relativ
GESAMT			
- 10 %	524.880.000	- 59.910.000	- 10 %
- 5 %	555.040.000	- 29.750.000	- 5 %
± 0 %	584.790.000	0	0 %
+ 5 %	615.110.000	30.320.000	5 %
+ 10 %	645.190.000	60.400.000	10 %
BÜRO			
- 10 %	314.200.000	- 35.130.000	- 10 %
- 5 %	331.930.000	- 17.400.000	- 5 %
± 0 %	349.330.000	0	0 %
+ 5 %	367.120.000	17.790.000	5 %
+ 10 %	384.730.000	35.400.000	10 %
HANDEL			
- 10 %	187.670.000	- 22.650.000	- 11 %
- 5 %	199.040.000	- 11.280.000	- 5 %
± 0 %	210.320.000	0	0 %
+ 5 %	221.790.000	11.470.000	5 %
+ 10 %	233.200.000	22.880.000	11 %
SONSTIGE			
- 10 %	23.010.000	- 2.130.000	- 8 %
- 5 %	24.070.000	- 1.070.000	- 4 %
± 0 %	25.140.000	0	0 %
+ 5 %	26.200.000	1.060.000	4 %
+ 10 %	27.260.000	2.120.000	8 %



UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2

**ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT 27**

KONZERNABSCHLUSS 98

Konzerngewinn-
und -verlustrechnung 99

Konzerngesamt-
ergebnisrechnung 100

Konzernbilanz 101

Konzernkapitalflussrechnung 103

Konzerneigenkapital-
veränderungsrechnung 105

Konzernanhang 107

Anteilsbesitz 171

Angaben zur Immobilien-
bewertung 175

Sensitivitätsanalyse der
Immobilienbewertung
zum 31.12.2025 177

Anlagenspiegel 181

Grundlegende Daten
der Gesellschaft 182

Erklärung der DEMIRE AG 183

Erklärung der gesetzlichen
Vertreter 184

Bestätigungsvermerk des
unabhängigen Abschlussprüfers 185

WEITERE ANGABEN 195

ZUM 31.12.2024

in EUR

	Diskontierungszinssatz			Kapitalisierungszinssatz		
	+ 0,50 %	in %	± 0,00 %	in %	- 0,50 %	in %
GESAMT						
+ 0,50 %	- 62.840.000	- 9 %	- 27.950.000	- 4 %	13.130.000	2 %
± 0,00 %	- 36.810.000	- 5 %	0	0 %	42.750.000	6 %
- 0,50 %	- 9.030.000	- 1 %	29.160.000	4 %	74.020.000	11 %
BÜRO						
+ 0,50 %	- 37.190.000	- 9 %	- 16.420.000	- 4 %	7.850.000	2 %
± 0,00 %	- 21.980.000	- 5 %	0	0 %	25.370.000	6 %
- 0,50 %	- 5.260.000	- 1 %	17.200.000	4 %	43.820.000	11 %
HANDEL						
+ 0,50 %	- 20.160.000	- 9 %	- 9.150.000	- 4 %	3.990.000	2 %
± 0,00 %	- 11.590.000	- 5 %	0	0 %	13.600.000	6 %
- 0,50 %	- 2.810.000	- 1 %	9.470.000	4 %	23.710.000	11 %
SONSTIGE						
+ 0,50 %	- 5.490.000	- 9 %	- 2.380.000	- 4 %	1.290.000	2 %
± 0,00 %	- 3.240.000	- 5 %	0	0 %	3.780.000	6 %
- 0,50 %	- 960.000	- 2 %	2.490.000	4 %	6.490.000	10 %



UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2

**ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT 27**

KONZERNABSCHLUSS 98

Konzerngewinn-
und -verlustrechnung 99

Konzerngesamt-
ergebnisrechnung 100

Konzernbilanz 101

Konzernkapitalflussrechnung 103

Konzerneigenkapital-
veränderungsrechnung 105

Konzernanhang 107

Anteilsbesitz 171

Angaben zur Immobilien-
bewertung 175

Sensitivitätsanalyse der
Immobilienbewertung
zum 31.12.2025 177

Anlagenspiegel 181

Grundlegende Daten
der Gesellschaft 182

Erklärung der DEMIRE AG 183

Erklärung der gesetzlichen
Vertreter 184

Bestätigungsvermerk des
unabhängigen Abschlussprüfers 185

WEITERE ANGABEN 195

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 27

KONZERNABSCHLUSS 98

Konzerngewinn- und -verlustrechnung	99
Konzerngesamt- ergebnisrechnung	100
Konzernbilanz	101
Konzernkapitalflussrechnung	103
Konzerneigenkapital- veränderungsrechnung	105
Konzernanhang	107
Anteilsbesitz	171
Angaben zur Immobilien- bewertung	175
Sensitivitätsanalyse der Immobilienbewertung zum 31.12.2025	177
Anlagenspiegel	181
Grundlegende Daten der Gesellschaft	182
Erklärung der DEMIRE AG	183
Erklärung der gesetzlichen Vertreter	184
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	185

WEITERE ANGABEN 195

ANLAGENSPIEGEL

Anlage 3 zum Konzernabschluss

in TEUR	Immaterielle Vermögensgegenstände		Betriebs- und Geschäftsausstattung		Technische Anlagen		Geleistete Anzahlungen	
	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024
Anschaffungswerte Geschäftsjahresbeginn	0	0	967	1.008	0	0	0	0
Kumulierte Abschreibungen/Wertminderungen per Geschäftsjahresbeginn	0	0	887	855	0	0	0	0
Buchwerte per Geschäftsjahresbeginn	0	0	80	153	0	0	0	0
Zugänge	0	0	46	3	0	0	0	0
Umbuchungen	0	0	0	0	0	0	0	0
Abgänge	0	0	235	44	0	0	0	0
Abschreibungen	0	0	-197	32	0	0	0	0
Anschaffungswerte per Geschäftsjahresende	0	0	778	967	0	0	0	0
Kumulierte Abschreibungen/Wertminderungen per Geschäftsjahresende	0	0	690	887	0	0	0	0
Buchwerte per Geschäftsjahresende	0	0	88	80	0	0	0	0



UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2

ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT 27

KONZERNABSCHLUSS 98

Konzerngewinn-
und -verlustrechnung 99

Konzerngesamt-
ergebnisrechnung 100

Konzernbilanz 101

Konzernkapitalflussrechnung 103

Konzerneigenkapital-
veränderungsrechnung 105

Konzernanhang 107

Anteilsbesitz 171

Angaben zur Immobilien-
bewertung 175

Sensitivitätsanalyse der
Immobilienbewertung
zum 31.12.2025 177

Anlagenspiegel 181

Grundlegende Daten
der Gesellschaft 182

Erklärung der DEMIRE AG 183

Erklärung der gesetzlichen
Vertreter 184

Bestätigungsvermerk des
unabhängigen Abschlussprüfers 185

WEITERE ANGABEN 195

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, und Wecken-Gruppe (Wecken & Cie., Herr Klaus Wecken, Herr Ferry Wecken und Frau Ina Wecken)
Name der obersten Mutterunternehmen	Apollo Global Management, Inc. (Delaware NYSE listed)



UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2

ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT 27

KONZERNABSCHLUSS 98

Konzerngewinn-
und -verlustrechnung 99

Konzerngesamt-
ergebnisrechnung 100

Konzernbilanz 101

Konzernkapitalflussrechnung 103

Konzerneigenkapital-
veränderungsrechnung 105

Konzernanhang 107

Anteilsbesitz 171

Angaben zur Immobilien-
bewertung 175

Sensitivitätsanalyse der
Immobilienbewertung
zum 31.12.2025 177

Anlagenspiegel 181

Grundlegende Daten
der Gesellschaft 182

Erklärung der DEMIRE AG 183

Erklärung der gesetzlichen
Vertreter 184

Bestätigungsvermerk des
unabhängigen Abschlussprüfers 185

WEITERE ANGABEN 195

ERKLÄRUNG DER DEMIRE AG

zum deutschen Corporate Governance Kodex nach § 161 AktG

Am 27. Januar 2026 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 26. Januar 2026 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 18. März 2026
DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG

Dr. Dirk Rüffel
(Vorstandsvorsitzender)

Tim Brückner
(Finanzvorstand)

Ralf Bongers
(Vorstand Transaktionen)



UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2

ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT 27

KONZERNABSCHLUSS 98

Konzerngewinn-
und -verlustrechnung 99

Konzerngesamt-
ergebnisrechnung 100

Konzernbilanz 101

Konzernkapitalflussrechnung 103

Konzerneigenkapital-
veränderungsrechnung 105

Konzernanhang 107

Anteilsbesitz 171

Angaben zur Immobilien-
bewertung 175

Sensitivitätsanalyse der
Immobilienbewertung
zum 31.12.2025 177

Anlagenspiegel 181

Grundlegende Daten
der Gesellschaft 182

Erklärung der DEMIRE AG 183

Erklärung der gesetzlichen
Vertreter 184

Bestätigungsvermerk des
unabhängigen Abschlussprüfers 185

WEITERE ANGABEN 195

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 vermitteln 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

Dr. Dirk Rüffel
(Vorstandsvorsitzender)

Tim Brückner
(Finanzvorstand)

Ralf Bongers
(Vorstand Transaktionen)



UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2

ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT 27

KONZERNABSCHLUSS 98

Konzerngewinn-
und -verlustrechnung 99

Konzerngesamt-
ergebnisrechnung 100

Konzernbilanz 101

Konzernkapitalflussrechnung 103

Konzerneigenkapital-
veränderungsrechnung 105

Konzernanhang 107

Anteilsbesitz 171

Angaben zur Immobilien-
bewertung 175

Sensitivitätsanalyse der
Immobilienbewertung
zum 31.12.2025 177

Anlagenspiegel 181

Grundlegende Daten
der Gesellschaft 182

Erklärung der DEMIRE AG 183

Erklärung der gesetzlichen
Vertreter 184

Bestätigungsvermerk des
unabhängigen Abschlussprüfers 185

WEITERE ANGABEN 195

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

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

Vermerk über die Prüfung des Konzernabschlusses und des zusammengefassten 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 2025, der Konzerngewinn- und Verlustrechnung, der Konzerngesamt-
ergebnisrechnung, der Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung und der
Konzernkapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2025 bis zum
31. Dezember 2025 sowie dem Konzernanhang, einschließlich wesentlicher
Informationen zu den Rechnungslegungsmethoden – geprüft.

Darüber hinaus haben wir den zusammengefassten Lagebericht (Bericht über die
Lage der Gesellschaft und des Konzerns) der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real
Estate AG für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2025 bis zum 31. Dezember 2025 geprüft.

Die unter „SONSTIGE INFORMATIONEN“ genannten Bestandteile des zusammen-
gefassten Lageberichts 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. De-
zember 2025 sowie seiner Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2025
bis zum 31. Dezember 2025 und

— vermittelt der beigefügte zusammengefasste Lagebericht insgesamt ein zutref-
fendes Bild von der Lage des Konzerns. In allen wesentlichen Belangen steht
dieser zusammengefasste Lagebericht in Einklang mit dem Konzernabschluss,
entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und
Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar. Unser Prüfungsurteil zum
zusammengefassten Lagebericht erstreckt sich nicht auf den Inhalt der unter
„SONSTIGE INFORMATIONEN“ genannten Bestandteile des zusammengefassten
Lageberichts.

Gemäß § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwen-
dungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Konzernabschlusses und des zusammen-
gefassten Lageberichts geführt hat.

GRUNDLAGE FÜR DIE PRÜFUNGSURTEILE

Wir haben unsere Prüfung des Konzernabschlusses und des zusammengefassten
Lageberichts in Übereinstimmung mit § 317 HGB und der EU-Abschlussprüfer-
verordnung (Nr. 537/2014; im Folgenden „EU-APrVO“) unter Beachtung der vom
Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungs-
mäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen
Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „VERANTWORTUNG DES
ABSCHLUSSPRÜFERS FÜR DIE PRÜFUNG DES KONZERNABSCHLUSSES UND DES
ZUSAMMENGEFASSTEN LAGEBERICHTS“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend
beschrieben. Wir sind von den Konzernunternehmen unabhängig in Übereinstimmung
mit den europarechtlichen sowie den deutschen handelsrechtlichen und berufs-
rechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten
in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt.

	
UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2	
ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	27
KONZERNABSCHLUSS	98
Konzerngewinn- und -verlustrechnung	99
Konzerngesamt- ergebnisrechnung	100
Konzernbilanz	101
Konzernkapitalflussrechnung	103
Konzernerneigenkapital- veränderungsrechnung	105
Konzernanhang	107
Anteilsbesitz	171
Angaben zur Immobilien- bewertung	175
Sensitivitätsanalyse der Immobilienbewertung zum 31.12.2025	177
Anlagenspiegel	181
Grundlegende Daten der Gesellschaft	182
Erklärung der DEMIRE AG	183
Erklärung der gesetzlichen Vertreter	184
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	185
WEITERE ANGABEN	195

Darüber hinaus erklären wir gemäß Artikel 10 Abs. 2 Buchst. f) EU-APrVO, dass wir keine verbotenen Nichtprüfungsleistungen nach Artikel 5 Abs. 1 EU-APrVO erbracht haben.

Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum zusammengefassten Lagebericht 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 2025 bis zum 31. Dezember 2025 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.

Wir haben die folgenden Sachverhalte als die besonders wichtigen Prüfungssachverhalte bestimmt, die in unserem Bestätigungsvermerk mitzuteilen sind:

1. Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien
2. Bilanzielle Abbildung der JV Theodor-Heuss-Allee-GmbH mit Grundstückskaufoption sowie Werthaltigkeit der Ausleihungen an die RFR Immobilien 5 GmbH und an die JV Theodor-Heuss-Allee GmbH

1. Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien Sachverhalt


Im Konzernabschluss der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG werden zum 31. Dezember 2025 als Finanzinvestition gehaltene Immobilien in Höhe von EUR 591,9 Mio. ausgewiesen, die 69,7% der Bilanzsumme ausmachen. Die Gesellschaft bilanziert die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien in Ausübung des Wahlrechts nach IAS 40.30 zu ihrem beizulegenden Zeitwert gemäß IFRS 13. Dementsprechend werden neben den aus Verkäufen realisierten Gewinnen oder Verlusten auch unrealisierte Marktwertänderungen im Rahmen der Bewertung zu beizulegenden

Zeitwerten (Marktwerten) erfolgswirksam erfasst. Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden Aufwendungen aus unrealisierten Marktwertänderungen in Höhe von EUR 18,6 Mio. erfolgswirksam in der Konzerngewinn- und Verlustrechnung ausgewiesen.

Die Bestimmung der beizulegenden Zeitwerte erfolgt durch ein von den gesetzlichen Vertretern mit Unterstützung einer externen Beratungsgesellschaft erstelltes Bewertungsmodell auf Grundlage der prognostizierten Netto-Zahlungszufüsse aus der Bewirtschaftung der Objekte unter Anwendung der Discounted-Cashflow-Methode. Bei der Ermittlung der beizulegenden Zeitwerte wird davon ausgegangen, dass die bestehende Nutzung der höchst- und bestmöglichen Nutzung der Immobilie (Konzept des „Highest and Best Use“) entspricht. Bei Objekten ohne positiven Netto-Zahlungszufluss (in der Regel leerstehende Gebäude) wird der beizulegende Zeitwert auf Basis des Bodenwerts zuzüglich erwarteter Mieteinnahmen und abzüglich geschätzter Abbruchkosten ermittelt. Soweit möglich werden am Markt beobachtbare Informationen für die Bewertung (Quellen sind zum Beispiel Veröffentlichungen von Gutachterausschüssen, Mietspiegel und Marktberichte sowie Transaktionsdatenbanken) verwendet.

In die Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien fließen zahlreiche Parameter ein, die grundsätzlich mit gewissen Schätzunsicherheiten und Ermessensausübungen der gesetzlichen Vertreter verbunden sind und auf den Einschätzungen der externen Beratungsgesellschaft beruhen. Bedeutsame Bewertungsparameter sind insbesondere die erwarteten Zahlungsströme (im Wesentlichen Mieten und Bewirtschaftungskosten), die Annahmen zu Anschluss- und Wiedervermietungen sowie der verwendete Diskontierungs- und Kapitalisierungszins. Bereits geringe Änderungen der bewertungsrelevanten Parameter können zu wesentlichen Änderungen der beizulegenden Zeitwerte führen. Aufgrund der mit der Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien verbundenen Ermessensentscheidungen und Schätzunsicherheiten sowie der betragsmäßigen Bedeutung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien für die Konzernbilanz und Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung liegt ein besonders wichtiger Prüfungssachverhalt vor.

Die Angaben der Gesellschaft zu den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien sind in den Abschnitten C, D.3. und E.1.3 des Konzernanhangs enthalten.

<hr/>	
	
UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE	2
ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	27
KONZERNABSCHLUSS	98
Konzerngewinn- und -verlustrechnung	99
Konzerngesamtergebnisrechnung	100
Konzernbilanz	101
Konzernkapitalflussrechnung	103
Konzernerigenkapitalveränderungsrechnung	105
Konzernanhang	107
Anteilsbesitz	171
Angaben zur Immobilienbewertung	175
Sensitivitätsanalyse der Immobilienbewertung zum 31.12.2025	177
Anlagenspiegel	181
Grundlegende Daten der Gesellschaft	182
Erklärung der DEMIRE AG	183
Erklärung der gesetzlichen Vertreter	184
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	185
WEITERE ANGABEN	195
<hr/>	

Prüferische Reaktion

Zunächst haben wir ein Verständnis der Planungssystematik und des Planungsprozesses sowie der wesentlichen von den gesetzlichen Vertretern in der Planung getroffenen Annahmen erlangt. Die zugrunde liegende Planung haben wir durch einen Abgleich der wesentlichen Planannahmen mit historischen Ist-Daten sowie mit objektspezifischen Besonderheiten auf Plausibilität beurteilt und Abweichungsanalysen vorgenommen.

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 beurteilt. Dabei haben wir die Richtigkeit und Vollständigkeit der in den externen Bewertungsgutachten verwendeten Daten zu den Immobilienbeständen gewürdigt. Darüber hinaus haben wir analytische Prüfungshandlungen und Einzelfallprüfungshandlungen zu den wesentlichen wertbeeinflussenden Parametern durchgeführt. Im Rahmen dieser Prüfungshandlungen haben wir für eine bewusste risikoorientierte Auswahl von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien eine auf das einzelne Objekt bezogene Vergleichsrechnung unter Berücksichtigung der von den gesetzlichen Vertretern verwendeten Bewertungsparameter vorgenommen. Dabei haben wir die Angemessenheit der verwendeten Bewertungsparameter (die erwarteten Marktmieten, die geplanten Investitions- und Instandhaltungskosten, die Annahmen zu Wieder- und Anschlussvermietungen sowie den Diskontierungs- und Kapitalisierungszins) gewürdigt. Zur Beurteilung der Angemessenheit haben wir diese mit am Markt beobachtbaren Daten (insbesondere Mietspiegel, Transaktionsdaten, Marktreports und Veröffentlichungen von Gutachterausschüssen) verglichen und außerdem beurteilt, ob der Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssatz die objektspezifischen Risiken angemessen berücksichtigt. Zudem haben wir umfangreiche Erläuterungen zu den wesentlichen Werttreibern der erwarteten Zahlungsströme von den gesetzlichen Vertretern und von Mitarbeitenden der eingebundenen externen Beratungsgesellschaft eingeholt.

Des Weiteren haben wir auf Portfolio- und Einzelobjektebene zu Plausibilisierungszwecken einen Abgleich der ermittelten beizulegenden Zeitwerte mit unseren Erwartungen zur Wertentwicklung vorgenommen.

2. Bilanzielle Abbildung der JV Theodor-Heuss-Allee GmbH mit Grundstückskaufoption sowie Werthaltigkeit der Ausleihungen an die RFR Immobilien 5 GmbH und an die JV Theodor-Heuss-Allee GmbH

Sachverhalt

Im Geschäftsjahr 2021 hat ein Konzernunternehmen der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG (DEMIRE AG) das Unternehmen JV Theodor-Heuss-Allee GmbH gegründet. Die Beteiligungsquote an der JV Theodor-Heuss-Allee GmbH beläuft sich zum Bilanzstichtag auf 49,5 %. Neben der Stammkapitaleinlage wurde von der DEMIRE AG ein Gesellschafterdarlehen an die JV Theodor-Heuss-Allee GmbH über € 25,15 Mio. ausgereicht. Die Einbeziehung der JV Theodor-Heuss-Allee GmbH in den Konzernabschluss der DEMIRE AG wird durch Stimmrechte, vertragliche Rechte sowie potenzielle Stimmrechte aus Optionsvereinbarungen beeinflusst. Die JV Theodor-Heuss-Allee GmbH wird im Konzernabschluss als Gemeinschaftsunternehmen gemäß IFRS 11.24 unter Anwendung der Equity-Methode nach IAS 28 bilanziert.

Die JV Theodor-Heuss-Allee GmbH hat mit der Objekt Frankfurt THA 100 GmbH & Co. KG im Geschäftsjahr 2021 einen Erbbaurechtsvertrag über die Büroimmobilie Cielo für eine Laufzeit von 99 Jahren abgeschlossen. Der Preis für die Bestellung des Erbbaurechts belief sich auf eine Einmalzahlung von Mio. € 152,9 und der jährliche Erbbauzins auf Mio. € 1,25. Die JV Theodor-Heuss-Allee GmbH hat eine vertragliche Kaufoption, das Erbbaurechtsgrundstück im Zeitraum zwischen Ablauf des 54. und des 60. Monats der Laufzeit des Erbbaurechts zu einem festen Kaufpreis von Mio. € 122,8 zu erwerben (Grundstückskaufoption). Die Gesellschafter der JV Theodor-Heuss-Allee GmbH treffen gemeinsam die Entscheidung über die Ausübung dieser Grundstückskaufoption. Die Nichtausübung kann dabei einseitig durch einen der beiden Gesellschafter oder einstimmig erfolgen und führt – in Abhängigkeit des Abstimmungsverhaltens der einzelnen Gesellschafter – ggf. zur Zahlung von Vertragsstrafen und hat ggf. eine Erhöhung des jährlichen Erbbauzinses auf Mio. € 5 zur Folge. Bei Ausübung bzw. Nichtausübung der Grundstückskaufoption werden weitere Optionen auf Gesellschafterebene über den Kauf bzw. den Verkauf von Gesellschaftsanteilen an der JV Theodor-Heuss-Allee GmbH ausübbar. Der negative Fair Value der Optionen über den Kauf bzw. den Verkauf von Gesellschaftsanteilen (€ -28,7 Mio.) wird als derivative finanzielle Verbindlichkeit unter dem Bilanzposten „Marktwerte von Optionen“ ausgewiesen.

☰

UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2	
ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	27
KONZERNABSCHLUSS	98
Konzerngewinn- und -verlustrechnung	99
Konzerngesamtergebnisrechnung	100
Konzernbilanz	101
Konzernkapitalflussrechnung	103
Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung	105
Konzernanhang	107
Anteilsbesitz	171
Angaben zur Immobilienbewertung	175
Sensitivitätsanalyse der Immobilienbewertung zum 31.12.2025	177
Anlagenspiegel	181
Grundlegende Daten der Gesellschaft	182
Erklärung der DEMIRE AG	183
Erklärung der gesetzlichen Vertreter	184
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	185
WEITERE ANGABEN	195

In der vorliegenden Struktur ist die Ausgestaltung und die Bewertung der Optionen von entscheidender Bedeutung für die Beurteilung der Frage, ob die JV Theodor-Heuss-Allee GmbH im Konzernabschluss der DEMIRE AG im Wege der Vollkonsolidierung oder als Gemeinschaftsunternehmen nach der Equity Methode einzubeziehen ist. Ob die potenziellen Stimmrechte der DEMIRE AG substantiell und somit in die Analyse der Beherrschungsmöglichkeit einzubeziehen sind, hängt maßgeblich von der Wertentwicklung der Immobilie einschließlich des Grundstücks ab.

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 2027 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“ in Höhe von € 61,5 Mio. ausgewiesen. Die Bewertung der Ausleihung erfolgt mit den fortgeführten Anschaffungskosten unter Berücksichtigung des Dreistufenmodells der erwarteten Kreditverluste nach IFRS 9. Seit dem Geschäftsjahr 2023 hat die RFR Immobilien 5 GmbH die im Zusammenhang mit dem Darlehen fälligen Zinsverpflichtungen nicht beglichen. Auf das Darlehen an die RFR Immobilien 5 GmbH wurde im Geschäftsjahr eine erfolgswirksame Zuschreibung in Höhe von EUR 23,7 Mio. vorgenommen. Die Reduzierung der Risikovorsorge war das Resultat einer im Geschäftsjahr geänderten Einschätzung des Ausfallrisikos und der zu erwartenden zukünftigen Zahlungsströme, die insbesondere auf die erstinstanzliche gerichtliche Klärung bezüglich der Zahlungsfähigkeit aufgelaufener Zinsen sowie auf die fortgeschrittenen Verhandlungen mit der RFR Gruppe hinsichtlich einer möglichen Prolongation der Beteiligungsstruktur Cielo zurückzuführen ist. Die nicht beglichenen Zinsforderungen sind zum Bilanzstichtag in voller Höhe wertberichtigt. Im Geschäftsjahr wurden Zuführungen zur Wertberichtigung der Zinsforderungen in Höhe von EUR 4,2 Mio. aufwandswirksam erfasst.

Aufgrund der komplexen Optionsgestaltung und -bewertung sowie der Unsicherheit der künftigen Zahlungsströme aus dem Darlehen sind beide Sachverhalte im Zusammenhang mit dem Gemeinschaftsunternehmen mit erheblichen Ermessensspielräumen verbunden. Es besteht insbesondere das Risiko einer fehlerhaften Einbeziehung der JV Theodor-Heuss-Allee GmbH in den Konzernabschluss der DEMIRE AG sowie einer nicht angemessenen Bewertung der Optionen und der Ausleihung. Die Bewertung der Optionen basiert auf Bewertungsmodellen unter Verwendung von teilweise nicht beobachtbaren Inputfaktoren (Level 3 gemäß IFRS 13) und ist daher mit erheblichen Schätzunsicherheiten verbunden. Vor diesem Hintergrund und der wesentlichen Bedeutung für die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage war die bilanzielle Abbildung der JV Theodor-Heuss-Allee GmbH sowie die Beurteilung der Werthaltigkeit der Ausleihung ein besonders wichtiger Prüfungssachverhalt.

Die Angaben der Gesellschaft zur JV Theodor-Heuss-Allee GmbH und der von diesem Unternehmen gehaltenen Grundstückskaufoption sowie zu dem an die RFR Immobilien 5 GmbH begebenen Darlehen sind in den Abschnitten B., C., E.1.6, E.5.4, E.5.5 und G.2 des Konzernanhangs enthalten.

Prüferische Reaktion

Zur Beurteilung der bilanziellen Abbildung der Beteiligung an der JV Theodor-Heuss-Allee GmbH, des Gesellschafterdarlehens sowie der Werthaltigkeit des an die RFR Immobilien 5 GmbH ausgereichten Darlehens haben wir uns im Rahmen unserer Prüfung mit den gesellschaftsrechtlichen Grundlagen der JV Theodor-Heuss-Allee GmbH sowie mit weiteren relevanten vertraglichen Regelungen einschließlich der für die Darlehen vereinbarten Sicherheiten auseinandergesetzt. Dabei haben wir die vertraglichen Regelungen, bestehende Stimmrechte sowie das Vorliegen substantieller potenzieller Stimmrechte aus den Anteilskauf- und Verkaufsoptionen daraufhin beurteilt, ob sie der DEMIRE AG die Möglichkeit zur Beherrschung der JV Theodor-Heuss-Allee GmbH ermöglichen, was zu einem Einbezug als vollkonsolidiertes Unternehmen gem. IFRS 10 in den Konzernabschluss geführt hätte. Hierbei haben wir insbesondere beurteilt, ob die potenziellen Stimmrechte derzeit ausübbar und wirtschaftlich substantiell sind und somit bei der



UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2

**ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT 27**

KONZERNABSCHLUSS 98

Konzerngewinn- und -verlustrechnung	99
Konzerngesamt- ergebnisrechnung	100
Konzernbilanz	101
Konzernkapitalflussrechnung	103
Konzerneigenkapital- veränderungsrechnung	105
Konzernanhang	107
Anteilsbesitz	171
Angaben zur Immobilien- bewertung	175
Sensitivitätsanalyse der Immobilienbewertung zum 31.12.2025	177
Anlagenspiegel	181
Grundlegende Daten der Gesellschaft	182
Erklärung der DEMIRE AG	183
Erklärung der gesetzlichen Vertreter	184
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	185

WEITERE ANGABEN 195

Beurteilung der Beherrschung zu berücksichtigen wären. Weiterhin haben wir die Erfüllung der Voraussetzungen eines Gemeinschaftsunternehmens gemäß IFRS 11.24 sowie die daraus resultierende Bilanzierung nach der Equity-Methode gemäß IAS 28 unter Einbeziehung unserer internen Spezialisten gewürdigt.

Darüber hinaus haben wir mit Unterstützung interner Spezialisten das für die Bewertung der Optionen über den Kauf bzw. den Verkauf von Gesellschaftsanteilen an der JV Theodor-Heuss-Allee GmbH verwendete Bewertungsmodell im Hinblick auf Konformität mit IFRS 13 und rechnerische Richtigkeit geprüft sowie die Angemessenheit der verwendeten Bewertungsparameter, insbesondere der zugrunde gelegten Annahmen zu künftigen Zahlungsströmen, der Wertentwicklung der zugrunde liegenden Immobilie einschließlich des Grundstücks, des verwendeten Zinssatzes sowie durch Auskünfte Dritter, beurteilt.

In Bezug auf das Gesellschafterdarlehen, welches die DEMIRE AG der JV Theodor-Heuss-Allee GmbH ausgereicht hat, wurde untersucht, ob es sich hierbei um ein Nettoinvestment gemäß IAS 28 handelt, welches bei der Erfassung weiterer Verlustanteile zu berücksichtigen wäre. Zudem wurden die Ermittlung der Risikovorsorge gem. IFRS 9 analysiert. Hierbei haben wir insbesondere die Angemessenheit der zugrunde gelegten Annahmen zur Einbringlichkeit der Forderung beurteilt.

In Bezug auf die Bewertung des an die RFR Immobilien 5 GmbH ausgereichten Darlehens wurde die Stufenzuordnung im Wertminderungsmodell gemäß IFRS 9 analysiert und die zugrundeliegenden Annahmen und Einschätzungen hinsichtlich der künftigen Zahlungsfähigkeit der Darlehensnehmerin beurteilt. Dazu wurden unter Einsichtnahme in zugrunde liegende Unterlagen sowie durch Einholung von Auskünften Dritter, Gespräche mit den gesetzlichen Vertretern der DEMIRE AG geführt sowie ein gerichtliches Urteil eingesehen, um den Hintergrund für die Zahlungsausfälle der RFR Immobilien 5 GmbH nachzuvollziehen. Um die Einschätzung der gesetzlichen Vertreter hinsichtlich der erwarteten Zahlungsströme der Darlehensforderung zu beurteilen, haben wir Gespräche mit den gesetzlichen Vertretern geführt, die der Bewertung zugrunde liegenden Unterlagen eingesehen und die Werthaltigkeit der bestehenden Sicherheiten gewürdigt.

SONSTIGE INFORMATIONEN

Die gesetzlichen Vertreter bzw. der Aufsichtsrat sind für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen:

- die gesondert veröffentlichte Konzernklärung zur Unternehmensführung, auf die in Abschnitt „Weitere rechtliche Angaben“ des zusammengefassten Lageberichts verwiesen wird
- die in Abschnitt „Chancen und Risiken“ des zusammengefassten Lageberichts enthaltenen, lageberichts-fremden und als ungeprüft gekennzeichneten Angaben
- die übrigen Teile des Geschäftsberichts mit Ausnahme des geprüften Konzernabschlusses und zusammengefassten Lageberichts sowie unseres Bestätigungsvermerks.


Unsere Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum zusammengefassten Lagebericht erstrecken sich nicht auf die sonstigen Informationen, und dementsprechend geben wir weder ein Prüfungsurteil noch irgendeine andere Form von Prüfungs-schlussfolgerung hierzu ab.

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

- wesentliche Unstimmigkeiten zum Konzernabschluss, zum zusammengefassten Lagebericht oder zu unseren bei der Prüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder
- anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

Falls wir auf Grundlage der von uns durchgeführten Arbeiten den Schluss ziehen, dass eine wesentliche falsche Darstellung dieser sonstigen Informationen vorliegt, sind wir verpflichtet, über diese Tatsache zu berichten. Wir haben in diesem Zusammenhang nichts zu berichten.





UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 27

KONZERNABSCHLUSS 98

Konzerngewinn- und -verlustrechnung 99

Konzerngesamt- ergebnisrechnung 100

Konzernbilanz 101

Konzernkapitalflussrechnung 103

Konzerneigenkapital- veränderungsrechnung 105

Konzernanhang 107

Anteilsbesitz 171

Angaben zur Immobilien- bewertung 175

Sensitivitätsanalyse der Immobilienbewertung zum 31.12.2025 177

Anlagenspiegel 181

Grundlegende Daten der Gesellschaft 182

Erklärung der DEMIRE AG 183

Erklärung der gesetzlichen Vertreter 184

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers 185

WEITERE ANGABEN 195

VERANTWORTUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER UND DES AUFSICHTS- RATS FÜR DEN KONZERNABSCHLUSS UND DEN ZUSAMMENGEFASSTEN LAGEBERICHT

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Konzern- abschlusses, 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 tatsäch- lichen 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 Rechnungs- legung und Vermögensschädigungen) oder Irrtümern ist.

Bei der Aufstellung des Konzernabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Unternehmens- tätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilan- zieren, es sei denn, es besteht die Absicht den Konzern zu liquidieren oder der Einstellung des Geschäftsbetriebs oder es besteht keine realistische Alternative dazu.

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des zusammengefassten Lageberichts, 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 ent- spricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar- stellt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung


eines zusammengefassten Lageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im zusammengefassten Lagebericht erbringen zu können.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungs- prozesses des Konzerns zur Aufstellung des Konzernabschlusses und des zusammen- gefassten Lageberichts.

VERANTWORTUNG DES ABSCHLUSSPRÜFERS FÜR DIE PRÜFUNG DES KONZERNABSCHLUSSES UND DES ZUSAMMENGEFASSTEN LAGEBERICHTS

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 zusammengefasste Lage- bericht 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 zusammengefassten Lagebericht beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 317 HGB und der EU-APrVO unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Konzernabschlusses und zusammengefassten Lage- berichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.



UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 27

KONZERNABSCHLUSS 98

Konzerngewinn- und -verlustrechnung 99

Konzerngesamtergebnisrechnung 100

Konzernbilanz 101

Konzernkapitalflussrechnung 103

Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung 105

Konzernanhang 107

Anteilsbesitz 171

Angaben zur Immobilienbewertung 175

Sensitivitätsanalyse der Immobilienbewertung zum 31.12.2025 177

Anlagenspiegel 181

Grundlegende Daten der Gesellschaft 182

Erklärung der DEMIRE AG 183

Erklärung der gesetzlichen Vertreter 184

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers 185


WEITERE ANGABEN 195

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 zusammengefassten Lagebericht aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass eine aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellung nicht aufgedeckt wird, ist höher als das Risiko, dass eine aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellung nicht aufgedeckt wird, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- erlangen wir ein Verständnis von den für die Prüfung des Konzernabschlusses relevanten internen Kontrollen und den für die Prüfung des zusammengefassten Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit der internen Kontrollen 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 zusammengefassten Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass 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 zugrundeliegenden 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 Geschäftsbereiche innerhalb des Konzerns einzuholen als Grundlage für die Bildung der Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum zusammengefassten Lagebericht. Wir sind verantwortlich für die Anleitung, Beaufsichtigung und Durchsicht der für Zwecke der Konzernabschlussprüfung durchgeführten Prüfungstätigkeiten. Wir tragen die alleinige Verantwortung für unsere Prüfungsurteile.
- beurteilen wir den Einklang des zusammengefassten Lageberichts mit dem Konzernabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage des Konzerns.



UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 27

KONZERNABSCHLUSS 98

Konzerngewinn- und -verlustrechnung 99

Konzerngesamtergebnisrechnung 100

Konzernbilanz 101

Konzernkapitalflussrechnung 103

Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung 105

Konzernanhang 107

Anteilsbesitz 171

Angaben zur Immobilienbewertung 175

Sensitivitätsanalyse der Immobilienbewertung zum 31.12.2025 177

Anlagenspiegel 181

Grundlegende Daten der Gesellschaft 182

Erklärung der DEMIRE AG 183

Erklärung der gesetzlichen Vertreter 184

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers 185

WEITERE ANGABEN 195

— führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im zusammengefassten Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger bedeutsamer Mängel in internen Kontrollen, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Wir geben gegenüber den für die Überwachung Verantwortlichen eine Erklärung ab, dass wir die relevanten Unabhängigkeitsanforderungen eingehalten haben, und erörtern mit ihnen alle Beziehungen und sonstigen Sachverhalte, von denen vernünftigerweise angenommen werden kann, dass sie sich auf unsere Unabhängigkeit auswirken, und sofern einschlägig, die zur Beseitigung von Unabhängigkeitsgefährdungen vorgenommenen Handlungen oder ergriffenen Schutzmaßnahmen. Wir bestimmen von den Sachverhalten, die wir mit den für die Überwachung Verantwortlichen erörtert haben, diejenigen Sachverhalte, die in der Prüfung des 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 zusammengefassten 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-2025-12-31-de.xbri“ enthaltenen und für Zwecke der Offenlegung erstellten Wiedergaben des Konzernabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts (im Folgenden auch als „ESEF-Unterlagen“ bezeichnet) den Vorgaben des § 328 Abs. 1 HGB an das elektronische Berichtsformat („ESEF-Format“) in allen wesentlichen Belangen entsprechen. In Einklang mit den deutschen gesetzlichen Vorschriften erstreckt sich diese Prüfung nur auf die Überführung der Informationen des Konzernabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts in das ESEF-Format und daher weder auf die in diesen Wiedergaben enthaltenen noch auf andere in der oben genannten Datei enthaltene Informationen.

Nach unserer Beurteilung entsprechen die in der oben genannten Datei enthaltenen und für Zwecke der Offenlegung erstellten Wiedergaben des Konzernabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts in allen wesentlichen Belangen den Vorgaben des § 328 Abs. 1 HGB an das elektronische Berichtsformat. Über dieses Prüfungsurteil sowie unsere im voranstehenden „VERMERK ÜBER DIE PRÜFUNG DES KONZERNABSCHLUSSES UND DES ZUSAMMENGEFASSTEN LAGEBERICHTS“ enthaltenen Prüfungsurteile zum beigefügten Konzernabschluss und zum beigefügten zusammengefassten Lagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2025 bis zum 31. Dezember 2025 hinaus geben wir keinerlei Prüfungsurteil zu den in diesen Wiedergaben enthaltenen Informationen sowie zu den anderen in der oben genannten Datei enthaltenen Informationen ab.



UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 27

KONZERNABSCHLUSS 98

Konzerngewinn- und -verlustrechnung 99

Konzerngesamtergebnisrechnung 100

Konzernbilanz 101

Konzernkapitalflussrechnung 103

Konzernneigenkapitalveränderungsrechnung 105

Konzernanhang 107

Anteilsbesitz 171

Angaben zur Immobilienbewertung 175

Sensitivitätsanalyse der Immobilienbewertung zum 31.12.2025 177

Anlagenspiegel 181

Grundlegende Daten der Gesellschaft 182

Erklärung der DEMIRE AG 183

Erklärung der gesetzlichen Vertreter 184

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers 185

WEITERE ANGABEN 195

GRUNDLAGE FÜR DAS PRÜFUNGSURTEIL

Wir haben unsere Prüfung der in der oben genannten Datei enthaltenen Wiedergaben des Konzernabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts in Übereinstimmung mit § 317 Abs. 3a HGB unter Beachtung des IDW Prüfungsstandards: Prüfung der für Zwecke der Offenlegung erstellten elektronischen Wiedergaben von Abschlüssen und Lageberichten nach § 317 Abs. 3a HGB (IDW PS 410 (06.2022)) und des International Standard on Assurance Engagements 3000 (Revised) durchgeführt. Unsere Verantwortung danach ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers des Konzernabschlusses für die Prüfung der ESEF-Unterlagen“ weitergehend beschrieben. Unsere Wirtschaftsprüferpraxis hat die Anforderungen an das Qualitätssicherungssystem 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 zusammengefassten Lageberichts 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 KONZERNABSCHLUSSES 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 zusammengefassten Lageberichts 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 27**

KONZERNABSCHLUSS 98

Konzerngewinn- und -verlustrechnung	99
Konzerngesamt- ergebnisrechnung	100
Konzernbilanz	101
Konzernkapitalflussrechnung	103
Konzerneigenkapital- veränderungsrechnung	105
Konzernanhang	107
Anteilsbesitz	171
Angaben zur Immobilien- bewertung	175
Sensitivitätsanalyse der Immobilienbewertung zum 31.12.2025	177
Anlagenspiegel	181
Grundlegende Daten der Gesellschaft	182
Erklärung der DEMIRE AG	183
Erklärung der gesetzlichen Vertreter	184
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	185

WEITERE ANGABEN 195

ÜBRIGE ANGABEN GEMÄß ARTIKEL 10 EU-APRVO

Wir wurden von der Hauptversammlung am 14. Mai 2025 als Abschlussprüfer gewählt. Wir wurden am 4. Juni 2025 vom Aufsichtsrat beauftragt. Wir sind seit dem Geschäftsjahr 2025 als Abschlussprüfer des Konzernabschlusses der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG 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.

**Sonstiger Sachverhalt –
Verwendung des Bestätigungsvermerks**

Unser Bestätigungsvermerk ist stets im Zusammenhang mit dem geprüften Konzernabschluss und dem geprüften zusammengefassten Lagebericht sowie den geprüften ESEF-Unterlagen zu lesen. Der in das ESEF-Format überführte Konzernabschluss und zusammengefasste Lagebericht – auch die in das Unternehmensregister einzustellenden Fassungen – sind lediglich elektronische Wiedergaben des geprüften Konzernabschlusses und des geprüften zusammengefassten Lageberichts und treten nicht an deren Stelle. Insbesondere sind der ESEF-Vermerk und unser darin enthaltenes Prüfungsurteil nur in Verbindung mit den in elektronischer Form bereitgestellten geprüften ESEF-Unterlagen verwendbar.

Verantwortlicher Wirtschaftsprüfer

Der für die Prüfung verantwortliche Wirtschaftsprüfer ist Christian Rücker.

Frankfurt am Main, den 18. März 2026

BDO AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

gez. Gebhardt
Wirtschaftsprüfer

gez. Rücker
Wirtschaftsprüfer

WEITERE ANGABEN

Angaben nach EPRA	196
Kontakte & Impressum	210





UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2

ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT 27

KONZERNABSCHLUSS 98

WEITERE ANGABEN 195

Angaben nach EPRA 196

Kontakte & Impressum 210

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	31.12.2025	31.12.2024
EPRA-Net Asset Value (EPRA-NAV)	168.105	258.103
EPRA-Triple Net Asset Value (EPRA-NNNAV)	133.401	213.012
EPRA-Net Reinstatement Value (EPRA-NRV)	214.832	325.913
EPRA-Net Tangible Assets (EPRA-NTA)	146.956	244.701
EPRA-Net Disposal Value (EPRA-NDV)	133.401	213.012
EPRA-Nettoanfangsrendite (in %)	5,9	5,7
EPRA-„Topped up“-Nettoanfangsrendite (in %)	6,0	5,8
EPRA-Leerstandsquote ¹ (in %)	16,4	15,1
EPRA-Loan-to-Value (EPRA-LTV) (in %)	76,4	77,2
	2025	2024
EPRA-Ergebnis ²	- 7.720	7.043
EPRA-Kostenquote inkl. direkter Leerstandskosten (in %)	45,0	42,5
EPRA-Kostenquote exkl. direkter Leerstandskosten (in %)	38,9	33,1

¹ Exklusive als Projektentwicklung klassifizierter Immobilien

² Die Vorjahresangaben wurden aufgrund einer Ausweisänderung in der Berichtsperiode angepasst.



UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2

ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT 27

KONZERNABSCHLUSS 98

WEITERE ANGABEN 195

Angaben nach EPRA 196

Kontakte & Impressum 210

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	31.12.2025	31.12.2024	Veränderung	in %
Nettovermögenswert (NAV)	129.148	218.105	-88.957	-40,8
Latente Steuern	38.957	39.999	-1.041	0,0
Firmenwert aus latenten Steuern	0	0	0	0,0
EPRA-NAV (unverwässert)	168.105	258.103	-89.998	-34,9
Anzahl der ausgegebenen Aktien (unverwässert) (in Tsd.)	105.513	105.513	-0	-0,0
EPRA-NAV je Aktie (unverwässert) (in EUR)	1,59	2,45	-0,85	-34,9
Effekt aus der Ausübung von Wandschuldverschreibungen und weiteren Eigenkapitalinstrumenten	0	0	0	0,0
EPRA-NAV (verwässert)	168.105	258.103	-89.998	-34,9
Anzahl der ausgegebenen Aktien (verwässert) (in Tsd.)	105.513	105.513	-0	-0,0
EPRA-NAV je Aktie (verwässert) (in EUR)	1,59	2,45	-0,85	-34,9
Marktwertanpassung Verbindlichkeiten (Anleihe)	6.015	-7.185	13.200	>100
Latente Steuern	-40.720	-37.906	-2.814	7,4
EPRA-NNAV (verwässert)	133.401	213.012	-79.612	-37,4
EPRA-NNAV je Aktie (verwässert) (in EUR)	1,26	2,02	-0,75	-37,4



UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2

ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT 27

KONZERNABSCHLUSS 98

WEITERE ANGABEN 195

Angaben nach EPRA 196

Kontakte & Impressum 210

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	31.12.2025			31.12.2024		
	EPRA-NRV	EPRA-NTA	EPRA-NDV	EPRA-NRV	EPRA-NTA	EPRA-NDV
IFRS Eigenkapital der Aktionäre	129.148	129.148	129.148	218.105	218.105	218.105
Zuzüglich:						
Hybride I. Finanzinstrumente	0	0	0	0	0	0
Verwässerter NAV	129.148	129.148	129.148	218.105	218.105	218.105
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 27

KONZERNABSCHLUSS 98

WEITERE ANGABEN 195

Angaben nach EPRA 196

Kontakte & Impressum 210

AKTUELLER BERICHTSSTANDARD: EPRA-NAV

in TEUR	31.12.2025			31.12.2024		
	EPRA- NRV	EPRA- NTA	EPRA- NDV	EPRA- NRV	EPRA- NTA	EPRA- NDV
Verwässerter NAV zum Marktwert	129.148	129.148	129.148	218.105	218.105	218.105
Abzüglich: ¹						
V. Latente Steuern auf Bewertungsgewinne von Investment Properties	35.617	17.809	x	53.192	26.596	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	4.253	x	x	-5.092
X. Neubewertung von immateriellen Gütern zum fairen Wert (optional)	0	x	x	0	x	x
XI. Grunderwerbssteuer/Akquisitionskosten	50.067	0	x	54.616	0	x
NAV	214.832	146.956	133.401	325.913	244.701	213.012
Anzahl der Aktien (voll verwässert)	105.513	105.513	105.513	105.513	105.513	105.513
NAV je Aktie	2,04	1,39	1,26	3,09	2,32	2,02

¹ Zuzüglich = Vermögenswerte (+); Schulden (-), ob in oder außerhalb der Bilanz

² Abzüglich = Vermögenswerte (-); Schulden (+) (Teil der Bilanz)



UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2

ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT 27

KONZERNABSCHLUSS 98

WEITERE ANGABEN 195

Angaben nach EPRA 196

Kontakte & Impressum 210

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.

PRA-NETTOANFANGSRENDITE/TOPPED UP (EPRA-NIY)

in TEUR	31.12.2025	31.12.2024	Veränderung	in %
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	591.946	724.706	- 132.760	- 18,3
Anteile an at-equity bewerteten Unternehmen	260	406	- 146	- 36,0
Zur Veräußerung gehaltene Immobilien	103.540	76.680	26.860	-
Immobilienbestand (netto)	695.746	801.792	- 106.046	- 13,2
Geschätzte Erwerbsnebenkosten	34.787	40.090	- 5.302	- 13,2
Immobilienbestand (brutto)	730.533	841.882	- 111.348	- 13,2
Annualisierte Cash-Mieteinnahmen	51.029	55.562	- 4.533	- 8,2
Nicht umlagefähige Immobilienbetriebskosten	- 7.792	- 7.660	- 132	1,7
Annualisierte Netto-Cash-Mieteinnahmen	43.237	47.903	- 4.666	- 9,7
Mietfreie Zeiten	283	848	- 565	- 66,6
Annualisierte „Topped up“-Nettomieteinnahmen	43.521	48.751	- 5.230	- 10,7
EPRA-Nettoanfangsrendite (in %)	5,9	5,7	20 bp	3,5
EPRA-„Topped up“-Nettoanfangsrendite (in %)	6,0	5,8	20 bp	3,4



UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2

ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT 27

KONZERNABSCHLUSS 98

WEITERE ANGABEN 195

Angaben nach EPRA 196

Kontakte & Impressum 210

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 2024 und 2025 einige Bereinigungen von Einmaleffekten vorgenommen. 2024 wurde zum einen 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 G. 2.](#)) sowie aus dem Rückkauf der Unternehmensanleihe unter par (vgl. [Konzernanhang Kapitel D. 8.](#)) berücksichtigt.

Die unternehmensspezifischen Bereinigungen für das Geschäftsjahr 2025 betreffen im Wesentlichen die Wertaufholung des Darlehens, das im Geschäftsjahr 2023 teilweise abgeschrieben wurde (vgl. [Konzernanhang Kapitel E. 1.6](#)) und weitere Wertminderungen im Zusammenhang mit der Entkonsolidierung der Limes-Gesellschaften (vgl. [Konzernanhang Kapitel G. 2.](#)). Der Effekt dieser Anpassungen für beide Geschäftsjahre auf die latenten Steuern wurde ebenfalls im angepassten EPRA-Ergebnis berücksichtigt. Ferner wurde für beide Geschäftsjahre der Zinsaufwand aus Gesellschafterdarlehen unter der Position „Anpassungen im Zusammenhang mit der Finanzierungsstruktur“ bereinigt (vgl. [Konzernanhang Kapitel D. 8.](#)).

EPRA-ERGEBNIS

in TEUR	2025	2024	Veränderung	in %
Konzernperiodenergebnis	-90.340	-87.479	-2.862	3,3
Ergebnis aus der Fair-Value-Anpassung des Immobilienportfolios	58.813	58.676	137	0,2
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien und Immobiliengesellschaften	116	7.289	-7.173	-98,4
Ergebnis aus at-equity bewerteten Unternehmen	76	-63	139	>100
Ergebnis aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien	0	0	0	0,0
Steuern auf das Verkaufsergebnis	0	0	0	0,0
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	23.455	0	23.455	>100
Anpassungen im Zusammenhang mit nicht-betriebsbezogenen und außerordentlichen Posten	2.750	27.703	-24.953	-90,1
Latente Steuern auf EPRA-Anpassungen	-845	10.322	-11.167	>-100
Nicht beherrschende Anteile	-1.745	-2.928	1.183	-40,4
EPRA-Ergebnis	-7.720	13.520	-21.240	>-100
Anzahl der ausgegebenen Aktien (unverwässert)	105.513	105.513	-0	-0,0
EPRA-Ergebnis je Aktie (EPS unverwässert)	-0,07	0,13	-0,20	>-100
Anzahl der ausgegebenen Aktien (verwässert)	105.513	105.513	-0	-0,0
EPRA-Ergebnis je Aktie (EPS verwässert)	-0,07	0,13	-0,20	>-100



UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2

ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT 27

KONZERNABSCHLUSS 98

WEITERE ANGABEN 195

Angaben nach EPRA 196

Kontakte & Impressum 210

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.

In der Berichtsperiode wurden EUR 0,4 Millionen Vermietungsprovisionen und EUR 1,3 Millionen Mietanreize aktiviert (Vorjahr: EUR 1,2 Millionen bzw. EUR 1,3 Millionen). Allgemeine Verwaltungsaufwendungen, Instandhaltungsaufwendungen und Betriebskosten werden grundsätzlich nicht aktiviert.

EPRA-KOSTENQUOTE

in TEUR	2025	2024	Veränderung	in %
Administrative und operative Kosten nach IFRS	27.015	33.925	- 6.910	- 20,4
Allgemeine Verwaltungsaufwendungen	10.041	13.859	- 3.817	- 27,5
Sonstige betriebliche Aufwendungen	1.515	966	549	56,8
Betriebliche Aufwendungen zur Erzielung von Mieterträgen	29.406	37.358	- 7.953	- 21,3
Erträge aus Nebenkostenumlagen	- 13.946	- 18.258	4.312	- 23,6
Planmäßige Abschreibungen	38	54	- 15	- 28,4
EPRA-Kosten (inkl. Leerstandskosten)	27.054	33.979	- 6.925	- 20,4
Direkte Leerstandskosten	- 3.621	- 3.676	55	- 1,5
EPRA-Kosten (exkl. Leerstandskosten)	23.433	30.303	- 6.869	- 22,7
Mieterträge	60.176	70.850	- 10.675	- 15,1
EPRA-Kostenquote (inkl. Leerstandskosten) (in %)	45,0	48,0	- 300 bp	- 6,3
EPRA-Kostenquote (exkl. Leerstandskosten) (in %)	38,9	42,8	- 390 bp	- 9,1



UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2

ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT 27

KONZERNABSCHLUSS 98

WEITERE ANGABEN 195

Angaben nach EPRA 196

Kontakte & Impressum 210

EPRA-Capital Expenditure

Die Investitionen in das Bestandsportfolio 2024 und 2025 betreffen überwiegend wertsteigernde Um- und Ausbaumaßnahmen an diversen Immobilien unserer Portfolios. Zinsen werden grundsätzlich nicht aktiviert.

EPRA-CAPITAL EXPENDITURE ANALYSE

in TEUR	2025		
	DEMIRE-Portfolio	Joint Venture	Gesamt
Akquisitionen	0	0	0
Entwicklungsportfolio ¹	0	0	0
Bestandsportfolio ²	4.980	0	4.980
Zusätzlich vermietbare Fläche	0	0	0
Ohne zusätzlich vermietbare Fläche	4.980	0	4.980
Baumietanreize/Baukostenzuschüsse	4.356	0	4.356

in TEUR	2024		
	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

¹ Die DEMIRE AG betreibt keine Immobilienentwicklung.

² Es wurden keine Zinsen aktiviert.



UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2

ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT 27

KONZERNABSCHLUSS 98

WEITERE ANGABEN 195

Angaben nach EPRA 196

Kontakte & Impressum 210

EPRA-Leerstandsquote

Die **EPRA-Leerstandsquote** setzt die Marktmieten der Leerstandsflächen ins Verhältnis mit der Marktmiete der Gesamtfläche des Portfolios (jeweils zum Bilanzstichtag).

EPRA-LEERSTANDSQUOTE¹

in TEUR	31.12.2025	31.12.2024	Veränderung	in %
Geschätzte Marktmiete Leerstand	9.958	9.925	33	0,3
Geschätzte Marktmiete Gesamtportfolio	60.797	65.666	- 4.869	- 7,4
EPRA-Leerstandsquote (in %)	16,4	15,1	130 bp	8,6

¹ Exklusive Projektentwicklungen

Der Anstieg der EPRA-Leerstandsquote zum 31. Dezember 2025 gegenüber dem Vorjahreszeitpunkt geht im Wesentlichen auf das Auslaufen von Mietverträgen ohne Nachvermietung, insbesondere den Teilauszug eines Mieters in Bonn, zurück.



UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2

ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT 27

KONZERNABSCHLUSS 98

WEITERE ANGABEN 195

Angaben nach EPRA 196

Kontakte & Impressum 210

MIETENTWICKLUNG LIKE-FOR-LIKE
31.12.2024

	Gesamtportfolio			Like-for-Like-Portfolio			
		31.12.2024	31.12.2023	in EUR Millionen		in %	
in TEUR	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.



UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2

ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT 27

KONZERNABSCHLUSS 98

WEITERE ANGABEN 195

Angaben nach EPRA 196

Kontakte & Impressum 210

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) 31.12.2025

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	139.605	77.080	0	-29.820	186.865
Commercial Paper	0	0	0	0	0
Hybride Instrumente (einschließlich Wandelanleihen, Vorzugsaktien, Schuldverschreibungen, Optionen, unbefristete Anleihen)	124.524	0	0	0	124.524
Anleihen	238.519	0	0	0	238.519
Fremdwährungsderivate (Futures, Swaps, Optionen und Forwards)	0	0	0	0	0
Nettoverbindlichkeiten	111.873	48.125	0	-1.125	158.873
Eigegenutzte Immobilien	0	0	0	0	0
Current Accounts (Equity Characteristic)	0	0	0	0	0
Ausgenommen:					
Zahlungsmittel	-54.241	-7.365	0	9.960	-51.646
Nettoverschuldung (a)	560.280	117.841	0	-20.985	657.135



UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2

ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT 27

KONZERNABSCHLUSS 98

WEITERE ANGABEN 195

Angaben nach EPRA 196

Kontakte & Impressum 210

EPRA-LOAN-TO-VALUE (EPRA-LTV) 31.12.2025

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					
Eigegenutzte Immobilien	0	0	0	0	0
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien zum beizulegenden Zeitwert	591.946	92.961	0	-96.706	585.520
Zur Veräußerung gehaltene Immobilien	103.540	0	0	0	103.540
Immobilien in der Entwicklung	0	0	0	0	0
Immaterielle Vermögenswerte	0	0	0	0	0
Nettoforderungen	0	0	0	0	0
Finanzielle Vermögenswerte	83.758	0	0	0	83.758
Ausleihungen an at-equity bilanzierte Unternehmen	22.259	0	0	0	0
Ausleihungen und finanzielle Vermögenswerte	61.499	0	0	0	0
Gesamter Immobilienbestand und sonstige Vermögenswerte (b)	779.244	92.961	0	-96.706	775.499
LTV (a/b) (in %)	71,9	126,8	0,0	21,7	84,7



UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2

ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT 27

KONZERNABSCHLUSS 98

WEITERE ANGABEN 195

Angaben nach EPRA 196

Kontakte & Impressum 210

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, unbefristete 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
Eigegenutzte 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
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien und sonstige Vermögenswerte					
Eigegenutzte 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 27

KONZERNABSCHLUSS 98

WEITERE ANGABEN 195

Angaben nach EPRA 196

Kontakte & Impressum 210

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

19. März 2026