



LAGEBERICHT UND JAHRES-
ABSCHLUSS NACH HGB 2025



Legende zur Navigation durch
den Bericht:



Verweis zum Inhaltsverzeichnis



Verweis auf eine andere Seite
innerhalb des Berichts



Verweis auf Internetseiten

INHALT

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	2
Grundlagen des Konzerns	2
Wirtschaftsbericht	12
Weitere rechtliche Angaben	34
Chancen und Risiken	58
Prognosebericht	70
BILANZ	72
GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG	74
ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2025	75
Allgemeine Angaben und Grundlagen zum Jahresabschluss	75
Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätzen	76
Erläuterungen zur Bilanz	79
Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung	90
Sonstige Angaben	92
Anlagenspiegel	97
Anteilsbesitzliste	99
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS	103
IMPRESSUM	112



ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	2
Grundlagen des Konzerns	2
Wirtschaftsbericht	12
Weitere rechtliche Angaben	34
Chancen und Risiken	58
Prognosebericht	70
BILANZ	72
GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG	74
ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2025	75
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS- PRÜFERS	103
IMPRESSUM	112

GRUNDLAGEN DES KONZERNS

Der zusammengefasste Lagebericht berichtet über die Geschäftsentwicklung der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG („die Gesellschaft“), Frankfurt am Main, und des Konzerns („DEMIRE“ oder „DEMIRE-Konzern“) für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 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.



ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	2
Grundlagen des Konzerns	2
Wirtschaftsbericht	12
Weitere rechtliche Angaben	34
Chancen und Risiken	58
Prognosebericht	70
BILANZ	72
GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG	74
ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2025	75
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS- PRÜFERS	103
IMPRESSUM	112

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.



ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	2
Grundlagen des Konzerns	2
Wirtschaftsbericht	12
Weitere rechtliche Angaben	34
Chancen und Risiken	58
Prognosebericht	70
BILANZ	72
GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG	74
ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2025	75
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS- PRÜFERS	103
IMPRESSUM	112

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.



ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	2
Grundlagen des Konzerns	2
Wirtschaftsbericht	12
Weitere rechtliche Angaben	34
Chancen und Risiken	58
Prognosebericht	70
BILANZ	72
GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG	74
ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2025	75
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS- PRÜFERS	103
IMPRESSUM	112

Unternehmenssteuerung

Steuerung: Kenngrößen richten sich auf Ertrags- und Wertentwicklung aus

Zur Steuerung unseres Unternehmens nutzen wir eine Reihe wirtschaftlicher Kennzahlen. Sie beziehen sich auf die Dimensionen Ertrag und Liquidität sowie 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 Nettobetriebsergebnis der Immobilien (NOI) durch regelmäßige Auswertungen überwacht und aktiv gesteuert. Eine integrierte Cashflow-Planung verknüpft sowohl die Geschäftsbereiche als auch die einzelnen Objekte miteinander. Für die DEMIRE AG stellen die nach handelsrechtlichen Regelungen ermittelten Umsatzerlöse und das Jahresergebnis die 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.



ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	2
Grundlagen des Konzerns	2
Wirtschaftsbericht	12
Weitere rechtliche Angaben	34
Chancen und Risiken	58
Prognosebericht	70
BILANZ	72
GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG	74
ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2025	75
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS- PRÜFERS	103
IMPRESSUM	112

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



**ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT** 2

Grundlagen des Konzerns 2

Wirtschaftsbericht 12

Weitere rechtliche Angaben 34

Chancen und Risiken 58

Prognosebericht 70

BILANZ 72

**GEWINN- UND VERLUST-
RECHNUNG** 74

**ANHANG FÜR DAS
GESCHÄFTSJAHR 2025** 75

**BESTÄTIGUNGSVERMERK DES
UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS-
PRÜFERS** 103

IMPRESSUM 112

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- Leerstands- quote 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



ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	2
Grundlagen des Konzerns	2
Wirtschaftsbericht	12
Weitere rechtliche Angaben	34
Chancen und Risiken	58
Prognosebericht	70
BILANZ	72
GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG	74
ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2025	75
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS- PRÜFERS	103
IMPRESSUM	112

Portfolio- und Asset-Management

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

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

Die Bewertung des Gesamtportfolios erfolgte zum 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%



ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	2
Grundlagen des Konzerns	2
Wirtschaftsbericht	12
Weitere rechtliche Angaben	34
Chancen und Risiken	58
Prognosebericht	70
BILANZ	72
GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG	74
ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2025	75
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS- PRÜFERS	103
IMPRESSUM	112

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.



ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	2
Grundlagen des Konzerns	2
Wirtschaftsbericht	12
Weitere rechtliche Angaben	34
Chancen und Risiken	58
Prognosebericht	70
BILANZ	72
GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG	74
ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2025	75
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS- PRÜFERS	103
IMPRESSUM	112

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.



ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	2
Grundlagen des Konzerns	2
Wirtschaftsbericht	12
Weitere rechtliche Angaben	34
Chancen und Risiken	58
Prognosebericht	70
BILANZ	72
GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG	74
ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2025	75
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS- PRÜFERS	103
IMPRESSUM	112

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.



ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	2
Grundlagen des Konzerns	2
Wirtschaftsbericht	12
Weitere rechtliche Angaben	34
Chancen und Risiken	58
Prognosebericht	70
BILANZ	72
GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG	74
ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2025	75
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS- PRÜFERS	103
IMPRESSUM	112

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 %.



ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	2
Grundlagen des Konzerns	2
Wirtschaftsbericht	12
Weitere rechtliche Angaben	34
Chancen und Risiken	58
Prognosebericht	70
BILANZ	72
GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG	74
ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2025	75
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS- PRÜFERS	103
IMPRESSUM	112

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.



ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	2
Grundlagen des Konzerns	2
Wirtschaftsbericht	12
Weitere rechtliche Angaben	34
Chancen und Risiken	58
Prognosebericht	70
BILANZ	72
GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG	74
ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2025	75
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS- PRÜFERS	103
IMPRESSUM	112

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.



ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	2
Grundlagen des Konzerns	2
Wirtschaftsbericht	12
Weitere rechtliche Angaben	34
Chancen und Risiken	58
Prognosebericht	70
BILANZ	72
GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG	74
ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2025	75
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS- PRÜFERS	103
IMPRESSUM	112

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.



ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	2
Grundlagen des Konzerns	2
Wirtschaftsbericht	12
Weitere rechtliche Angaben	34
Chancen und Risiken	58
Prognosebericht	70
BILANZ	72
GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG	74
ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2025	75
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS- PRÜFERS	103
IMPRESSUM	112

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.



**ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT** 2

Grundlagen des Konzerns 2

Wirtschaftsbericht 12

Weitere rechtliche Angaben 34

Chancen und Risiken 58

Prognosebericht 70

BILANZ 72

**GEWINN- UND VERLUST-
RECHNUNG** 74

**ANHANG FÜR DAS
GESCHÄFTSJAHR 2025** 75

**BESTÄTIGUNGSVERMERK DES
UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS-
PRÜFERS** 103

IMPRESSUM 112

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



ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	2
Grundlagen des Konzerns	2
Wirtschaftsbericht	12
Weitere rechtliche Angaben	34
Chancen und Risiken	58
Prognosebericht	70
BILANZ	72
GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG	74
ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2025	75
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS- PRÜFERS	103
IMPRESSUM	112

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.



ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	2
Grundlagen des Konzerns	2
Wirtschaftsbericht	12
Weitere rechtliche Angaben	34
Chancen und Risiken	58
Prognosebericht	70
BILANZ	72
GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG	74
ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2025	75
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS- PRÜFERS	103
IMPRESSUM	112

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



ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	2
Grundlagen des Konzerns	2
Wirtschaftsbericht	12
Weitere rechtliche Angaben	34
Chancen und Risiken	58
Prognosebericht	70
BILANZ	72
GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG	74
ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2025	75
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS- PRÜFERS	103
IMPRESSUM	112

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.



ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	2
Grundlagen des Konzerns	2
Wirtschaftsbericht	12
Weitere rechtliche Angaben	34
Chancen und Risiken	58
Prognosebericht	70
BILANZ	72
GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG	74
ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2025	75
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS- PRÜFERS	103
IMPRESSUM	112

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.



**ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT** 2

Grundlagen des Konzerns 2
Wirtschaftsbericht 12
Weitere rechtliche Angaben 34
Chancen und Risiken 58
Prognosebericht 70

BILANZ 72

**GEWINN- UND VERLUST-
RECHNUNG** 74

**ANHANG FÜR DAS
GESCHÄFTSJAHR 2025** 75

**BESTÄTIGUNGSVERMERK DES
UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS-
PRÜFERS** 103

IMPRESSUM 112

ENTWICKLUNG DER SEGMENTE

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

Im Jahr 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



ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	2
Grundlagen des Konzerns	2
Wirtschaftsbericht	12
Weitere rechtliche Angaben	34
Chancen und Risiken	58
Prognosebericht	70
BILANZ	72
GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG	74
ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2025	75
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS- PRÜFERS	103
IMPRESSUM	112

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.



ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	2
Grundlagen des Konzerns	2
Wirtschaftsbericht	12
Weitere rechtliche Angaben	34
Chancen und Risiken	58
Prognosebericht	70
BILANZ	72
GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG	74
ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2025	75
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS- PRÜFERS	103
IMPRESSUM	112

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).



ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	2
Grundlagen des Konzerns	2
Wirtschaftsbericht	12
Weitere rechtliche Angaben	34
Chancen und Risiken	58
Prognosebericht	70
BILANZ	72
GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG	74
ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2025	75
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS- PRÜFERS	103
IMPRESSUM	112

KONZERNBILANZ – PASSIVA

in TEUR	31.12.2025	31.12.2024	Veränderung	in %
Eigenkapital und Schulden				
Betriebliche Aufwendungen zur Erzielung von Mieterträgen				
Den Anteilseignern des Mutterunter- nehmens 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.



ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	2
Grundlagen des Konzerns	2
Wirtschaftsbericht	12
Weitere rechtliche Angaben	34
Chancen und Risiken	58
Prognosebericht	70
BILANZ	72
GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG	74
ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2025	75
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS- PRÜFERS	103
IMPRESSUM	112

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.



**ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT** 2

Grundlagen des Konzerns 2

Wirtschaftsbericht 12

Weitere rechtliche Angaben 34

Chancen und Risiken 58

Prognosebericht 70

BILANZ 72

**GEWINN- UND VERLUST-
RECHNUNG** 74

**ANHANG FÜR DAS
GESCHÄFTSJAHR 2025** 75

**BESTÄTIGUNGSVERMERK DES
UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS-
PRÜFERS** 103

IMPRESSUM 112

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



ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	2
Grundlagen des Konzerns	2
Wirtschaftsbericht	12
Weitere rechtliche Angaben	34
Chancen und Risiken	58
Prognosebericht	70
BILANZ	72
GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG	74
ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2025	75
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS- PRÜFERS	103
IMPRESSUM	112

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



ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	2
Grundlagen des Konzerns	2
Wirtschaftsbericht	12
Weitere rechtliche Angaben	34
Chancen und Risiken	58
Prognosebericht	70
BILANZ	72
GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG	74
ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2025	75
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS- PRÜFERS	103
IMPRESSUM	112

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.



ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	2
Grundlagen des Konzerns	2
Wirtschaftsbericht	12
Weitere rechtliche Angaben	34
Chancen und Risiken	58
Prognosebericht	70
BILANZ	72
GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG	74
ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2025	75
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS- PRÜFERS	103
IMPRESSUM	112

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 Unterprior-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.



**ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT** 2

Grundlagen des Konzerns 2

Wirtschaftsbericht 12

Weitere rechtliche Angaben 34

Chancen und Risiken 58

Prognosebericht 70

BILANZ 72

**GEWINN- UND VERLUST-
RECHNUNG** 74

**ANHANG FÜR DAS
GESCHÄFTSJAHR 2025** 75

**BESTÄTIGUNGSVERMERK DES
UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS-
PRÜFERS** 103

IMPRESSUM 112

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).



ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	2
Grundlagen des Konzerns	2
Wirtschaftsbericht	12
Weitere rechtliche Angaben	34
Chancen und Risiken	58
Prognosebericht	70
BILANZ	72
GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG	74
ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2025	75
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS- PRÜFERS	103
IMPRESSUM	112

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.



ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	2
Grundlagen des Konzerns	2
Wirtschaftsbericht	12
Weitere rechtliche Angaben	34
Chancen und Risiken	58
Prognosebericht	70
BILANZ	72
GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG	74
ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2025	75
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS- PRÜFERS	103
IMPRESSUM	112

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%).



ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	2
Grundlagen des Konzerns	2
Wirtschaftsbericht	12
Weitere rechtliche Angaben	34
Chancen und Risiken	58
Prognosebericht	70
BILANZ	72
GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG	74
ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2025	75
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS- PRÜFERS	103
IMPRESSUM	112

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.



ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	2
Grundlagen des Konzerns	2
Wirtschaftsbericht	12
Weitere rechtliche Angaben	34
Chancen und Risiken	58
Prognosebericht	70
BILANZ	72
GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG	74
ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2025	75
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS- PRÜFERS	103
IMPRESSUM	112

Änderungen der Satzung

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

BEFUGNISSE DES VORSTANDS, AKTIEN AUSZUGEBEN ODER ZURÜCKZUKAUFEN

Genehmigtes Kapital

a) per 31. Dezember 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.



ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	2
Grundlagen des Konzerns	2
Wirtschaftsbericht	12
Weitere rechtliche Angaben	34
Chancen und Risiken	58
Prognosebericht	70
BILANZ	72
GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG	74
ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2025	75
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS- PRÜFERS	103
IMPRESSUM	112

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.



ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	2
Grundlagen des Konzerns	2
Wirtschaftsbericht	12
Weitere rechtliche Angaben	34
Chancen und Risiken	58
Prognosebericht	70
BILANZ	72
GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG	74
ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2025	75
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS- PRÜFERS	103
IMPRESSUM	112

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.



ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	2
Grundlagen des Konzerns	2
Wirtschaftsbericht	12
Weitere rechtliche Angaben	34
Chancen und Risiken	58
Prognosebericht	70
BILANZ	72
GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG	74
ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2025	75
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS- PRÜFERS	103
IMPRESSUM	112

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.

SCHLUSSERKLÄRUNG 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 GESCHÄFTSJAHR 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.



ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	2
Grundlagen des Konzerns	2
Wirtschaftsbericht	12
Weitere rechtliche Angaben	34
Chancen und Risiken	58
Prognosebericht	70
BILANZ	72
GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG	74
ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2025	75
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS- PRÜFERS	103
IMPRESSUM	112

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.



ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	2
Grundlagen des Konzerns	2
Wirtschaftsbericht	12
Weitere rechtliche Angaben	34
Chancen und Risiken	58
Prognosebericht	70
BILANZ	72
GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG	74
ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2025	75
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS- PRÜFERS	103
IMPRESSUM	112

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.



ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	2
Grundlagen des Konzerns	2
Wirtschaftsbericht	12
Weitere rechtliche Angaben	34
Chancen und Risiken	58
Prognosebericht	70
BILANZ	72
GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG	74
ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2025	75
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS- PRÜFERS	103
IMPRESSUM	112

VERGÜTUNGSBESTANDTEIL

Erfolgsabhängige Vergütung	Bemessungsgrundlage/Parameter
Tantieme (Short-Term Incentive)	<p>Begrenzung/Cap: das Doppelte des Zielbetrags</p> <hr/> <p>Leistungskriterien:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 25%–50% Unternehmenskennzahlen - 25%–50% operative Leistungskriterien - 10%–30% nichtfinanzielle Leistungskriterien (strategische Unternehmensziele, Environmental-, Social-, Governance-Ziele) <hr/> <p>Auszahlung: Am Ende des Monats, in dem der Jahresabschluss der Gesellschaft des Vorjahres festgestellt wird.</p>
Virtuelles Aktienoptionsprogramm (Long-Term Incentive)	<p>Begrenzung/Cap: Wird durch einen im Vertrag festgeschriebenen jährlichen Zuteilungsbetrag begrenzt. Eine Erdienung von mehr als 100% der gewährten PSUs ist nicht vorgesehen. Unabhängig von der Zielerreichung bzw. der Anzahl an erdienten PSUs ist die maximale Auszahlung pro PSU auf 250% des Kurses bei Gewährung begrenzt. Der Maximalwert und die Hürde der Aktienkurssteigerung werden durch den Aufsichtsrat im Vorfeld festgelegt. Ebenso werden der Maximalwert und die Hürde für die „Relative Total Shareholder Return“-Performance im Vorfeld durch den Aufsichtsrat festgelegt.</p> <hr/> <p>Leistungskriterien:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 50% jährliche Aktienkurssteigerung - 50% Relative Total Shareholder Return <hr/> <p>Auszahlung: Am 31. März des Jahres nach Vesting (Vesting erfolgt vier Jahre nach dem Tag der Gewährung in Abhängigkeit von dem Erreichen vorab festgelegter Performance-Ziele)</p>

VERGÜTUNGSBESTANDTEIL

Sonstige Vergütungsregelungen	Bemessungsgrundlage/Parameter
Maximalvergütung	<p>Begrenzung der für ein Geschäftsjahr gewährten Gesamtvergütung gemäß § 87a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 AktG:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Vorstandsvorsitzende: EUR 1.580.000,00 brutto per annum - Ordentliche Vorstandsmitglieder: EUR 1.180.000,00 brutto per annum
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 abgelaufenen Geschäftsjahres sowie gegebenenfalls die voraussichtliche Gesamtvergütung für das laufende Geschäftsjahr abgestellt.</p>
Malus- und Clawback-Regelung	<p>Teilweise oder vollständige Reduzierung bzw. Rückforderung der variablen Vergütung ist möglich.</p>
Vergütung für weitere Mandate innerhalb und außerhalb der DEMIRE-Gruppe	<p>Etwaige für die Wahrnehmung konzerninterner Aufsichtsratsmandate bezogene Vergütungsleistungen werden auf die Vergütung gemäß diesem Vergütungssystem angerechnet. Entsprechendes gilt für die Übernahme konzerninterner Vorstandsmandate. Bei der Übernahme konzernfremder Aufsichtsratsmandate entscheidet der Aufsichtsrat, ob und inwieweit eine für diese gezahlte Vergütung anzurechnen ist.</p>



ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	2
Grundlagen des Konzerns	2
Wirtschaftsbericht	12
Weitere rechtliche Angaben	34
Chancen und Risiken	58
Prognosebericht	70
BILANZ	72
GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG	74
ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2025	75
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS- PRÜFERS	103
IMPRESSUM	112

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.



ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	2
Grundlagen des Konzerns	2
Wirtschaftsbericht	12
Weitere rechtliche Angaben	34
Chancen und Risiken	58
Prognosebericht	70
BILANZ	72
GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG	74
ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2025	75
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS- PRÜFERS	103
IMPRESSUM	112

Stirbt das Vorstandsmitglied während der Dauer des Vorstandsdienstvertrags, hat dessen Ehepartner/-in bzw. Lebenspartner/-in im Sinne von § 1 Lebenspartner-schaftsgesetz, ersatzweise die unterhaltsberechtigten Kinder als Gesamtgläubiger, Anspruch auf unverminderte Gewährung des festen Jahresgehalts für den Sterbemonat und die drei folgenden Monate, längstens jedoch bis zum Ende der regulären Laufzeit des 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 GESCHÄFTSJAHR 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.



**ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT** 2

Grundlagen des Konzerns	2
Wirtschaftsbericht	12
Weitere rechtliche Angaben	34
Chancen und Risiken	58
Prognosebericht	70

BILANZ 72

**GEWINN- UND VERLUST-
RECHNUNG** 74

**ANHANG FÜR DAS
GESCHÄFTSJAHR 2025** 75

**BESTÄTIGUNGSVERMERK DES
UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS-
PRÜFERS** 103

IMPRESSUM 112

**FÜR HERRN FRANK NICKEL:
Finanzielle Leistungskriterien**

Die quantitativen Ziele bezogen sich auf den Erfolg der durchzuführenden Restrukturierungsmaßen, 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 Restrukturierungsmaßen, 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.



ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	2
Grundlagen des Konzerns	2
Wirtschaftsbericht	12
Weitere rechtliche Angaben	34
Chancen und Risiken	58
Prognosebericht	70
BILANZ	72
GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG	74
ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2025	75
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS- PRÜFERS	103
IMPRESSUM	112

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 Zielantieme 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. 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.

Der Aufsichtsrat ist zu dem Ergebnis gekommen, dass Herrn Bongers eine Tantieme in Höhe von 120 % der Zielantieme 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 Auszahlungsbetrag 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



ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	2
Grundlagen des Konzerns	2
Wirtschaftsbericht	12
Weitere rechtliche Angaben	34
Chancen und Risiken	58
Prognosebericht	70
BILANZ	72
GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG	74
ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2025	75
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS- PRÜFERS	103
IMPRESSUM	112

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.



ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	2
Grundlagen des Konzerns	2
Wirtschaftsbericht	12
Weitere rechtliche Angaben	34
Chancen und Risiken	58
Prognosebericht	70
BILANZ	72
GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG	74
ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2025	75
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS- PRÜFERS	103
IMPRESSUM	112

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. 46](#)]):

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“).



ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	2
Grundlagen des Konzerns	2
Wirtschaftsbericht	12
Weitere rechtliche Angaben	34
Chancen und Risiken	58
Prognosebericht	70
BILANZ	72
GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG	74
ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2025	75
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS- PRÜFERS	103
IMPRESSUM	112

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



ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	2
Grundlagen des Konzerns	2
Wirtschaftsbericht	12
Weitere rechtliche Angaben	34
Chancen und Risiken	58
Prognosebericht	70
BILANZ	72
GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG	74
ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2025	75
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS- PRÜFERS	103
IMPRESSUM	112

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)		450.000 (Obergrenze 2,5-fach bei Auszahlung)	keine Auszahlung in 2025
Mehrjährige variable Vergütung	Wert der gewährten PSUs (Tranche 2024/2028) = 180.000	180.000		

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



ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	2
Grundlagen des Konzerns	2
Wirtschaftsbericht	12
Weitere rechtliche Angaben	34
Chancen und Risiken	58
Prognosebericht	70
BILANZ	72
GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG	74
ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2025	75
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS- PRÜFERS	103
IMPRESSUM	112

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



ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	2
Grundlagen des Konzerns	2
Wirtschaftsbericht	12
Weitere rechtliche Angaben	34
Chancen und Risiken	58
Prognosebericht	70
BILANZ	72
GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG	74
ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2025	75
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS- PRÜFERS	103
IMPRESSUM	112

Schwere des Verstoßes, dessen Folgen für die Gesellschaft (insbesondere finanzielle Schäden und Reputationsschäden) sowie der Grad der Verschuldung 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 („Anhørungsfrist“) 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 Anhørungsfrist 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.



ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	2
Grundlagen des Konzerns	2
Wirtschaftsbericht	12
Weitere rechtliche Angaben	34
Chancen und Risiken	58
Prognosebericht	70
BILANZ	72
GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG	74
ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2025	75
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS- PRÜFERS	103
IMPRESSUM	112

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.



ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	2
Grundlagen des Konzerns	2
Wirtschaftsbericht	12
Weitere rechtliche Angaben	34
Chancen und Risiken	58
Prognosebericht	70
BILANZ	72
GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG	74
ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2025	75
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS- PRÜFERS	103
IMPRESSUM	112

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
Mehrjährige variable Vergütung	LTI 2021/2025 (Auszahlung im April 2024)	36.638	6,2
	LTI 2022/2026	-	-
	LTI 2023/2027	-	-
	LTI 2024/2028	-	-
	LTI 2025/2029	-	-
Summe		217.346	36,9
Gesamt			
Gesamtvergütung		588.538	100,0



ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	2
Grundlagen des Konzerns	2
Wirtschaftsbericht	12
Weitere rechtliche Angaben	34
Chancen und Risiken	58
Prognosebericht	70
BILANZ	72
GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG	74
ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2025	75
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS- PRÜFERS	103
IMPRESSUM	112

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	-	-
Mehrfährige 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.



ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	2
Grundlagen des Konzerns	2
Wirtschaftsbericht	12
Weitere rechtliche Angaben	34
Chancen und Risiken	58
Prognosebericht	70
BILANZ	72
GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG	74
ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2025	75
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS- PRÜFERS	103
IMPRESSUM	112

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 (anteilige) 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 GESCHÄFTSJAHR 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.



**ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT** 2
Grundlagen des Konzerns 2
Wirtschaftsbericht 12
Weitere rechtliche Angaben 34
Chancen und Risiken 58
Prognosebericht 70

BILANZ 72

**GEWINN- UND VERLUST-
RECHNUNG** 74

**ANHANG FÜR DAS
GESCHÄFTSJAHR 2025** 75

**BESTÄTIGUNGSVERMERK DES
UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS-
PRÜFERS** 103

IMPRESSUM 112

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



**ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT** 2
Grundlagen des Konzerns 2
Wirtschaftsbericht 12
Weitere rechtliche Angaben 34
Chancen und Risiken 58
Prognosebericht 70

BILANZ 72

**GEWINN- UND VERLUST-
RECHNUNG** 74

**ANHANG FÜR DAS
GESCHÄFTSJAHR 2025** 75

**BESTÄTIGUNGSVERMERK DES
UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS-
PRÜFERS** 103

IMPRESSUM 112

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		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 %
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	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	10.000	33
Prof. Dr. Alexander Goepfert (bis 31. Dezember 2022)	-	-	-	-	-120.000	-100	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.



ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	2
Grundlagen des Konzerns	2
Wirtschaftsbericht	12
Weitere rechtliche Angaben	34
Chancen und Risiken	58
Prognosebericht	70
BILANZ	72
GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG	74
ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2025	75
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS- PRÜFERS	103
IMPRESSUM	112

CHANCEN UND RISIKEN

Risikobericht

Grundprinzipien des DEMIRE-Risikomanagements

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

Risikomanagementsystem

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

RISIKOFRÜHERKENNUNGSSYSTEM

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



ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	2
Grundlagen des Konzerns	2
Wirtschaftsbericht	12
Weitere rechtliche Angaben	34
Chancen und Risiken	58
Prognosebericht	70
BILANZ	72
GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG	74
ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2025	75
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS- PRÜFERS	103
IMPRESSUM	112

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.



**ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT** 2

Grundlagen des Konzerns	2
Wirtschaftsbericht	12
Weitere rechtliche Angaben	34
Chancen und Risiken	58
Prognosebericht	70

BILANZ 72

**GEWINN- UND VERLUST-
RECHNUNG** 74

**ANHANG FÜR DAS
GESCHÄFTSJAHR 2025** 75

**BESTÄTIGUNGSVERMERK DES
UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS-
PRÜFERS** 103

IMPRESSUM 112

Weitere wesentliche Instrumentarien bilden:

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



**ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT** 2

Grundlagen des Konzerns 2
Wirtschaftsbericht 12
Weitere rechtliche Angaben 34
Chancen und Risiken 58
Prognosebericht 70

BILANZ 72

**GEWINN- UND VERLUST-
RECHNUNG** 74

**ANHANG FÜR DAS
GESCHÄFTSJAHR 2025** 75

**BESTÄTIGUNGSVERMERK DES
UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS-
PRÜFERS** 103

IMPRESSUM 112

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



ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	2
Grundlagen des Konzerns	2
Wirtschaftsbericht	12
Weitere rechtliche Angaben	34
Chancen und Risiken	58
Prognosebericht	70
BILANZ	72
GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG	74
ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2025	75
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS- PRÜFERS	103
IMPRESSUM	112

GESAMTWIRTSCHAFTLICHE SOWIE MARKT- UND BRANCHENRISIKEN

Gesamtwirtschaftliche Veränderungen können sich positiv und negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns auswirken. Im Jahr 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 Fälligkeit 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).



ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	2
Grundlagen des Konzerns	2
Wirtschaftsbericht	12
Weitere rechtliche Angaben	34
Chancen und Risiken	58
Prognosebericht	70
BILANZ	72
GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG	74
ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2025	75
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS- PRÜFERS	103
IMPRESSUM	112

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).



ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	2
Grundlagen des Konzerns	2
Wirtschaftsbericht	12
Weitere rechtliche Angaben	34
Chancen und Risiken	58
Prognosebericht	70
BILANZ	72
GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG	74
ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2025	75
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS- PRÜFERS	103
IMPRESSUM	112

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 Einnahmearausfällen 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.



ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	2
Grundlagen des Konzerns	2
Wirtschaftsbericht	12
Weitere rechtliche Angaben	34
Chancen und Risiken	58
Prognosebericht	70
BILANZ	72
GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG	74
ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2025	75
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS- PRÜFERS	103
IMPRESSUM	112

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.



ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	2
Grundlagen des Konzerns	2
Wirtschaftsbericht	12
Weitere rechtliche Angaben	34
Chancen und Risiken	58
Prognosebericht	70
BILANZ	72
GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG	74
ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2025	75
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS- PRÜFERS	103
IMPRESSUM	112

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, 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



ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	2
Grundlagen des Konzerns	2
Wirtschaftsbericht	12
Weitere rechtliche Angaben	34
Chancen und Risiken	58
Prognosebericht	70
BILANZ	72
GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG	74
ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2025	75
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS- PRÜFERS	103
IMPRESSUM	112

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.



ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	2
Grundlagen des Konzerns	2
Wirtschaftsbericht	12
Weitere rechtliche Angaben	34
Chancen und Risiken	58
Prognosebericht	70
BILANZ	72
GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG	74
ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2025	75
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS- PRÜFERS	103
IMPRESSUM	112

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.



ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	2
Grundlagen des Konzerns	2
Wirtschaftsbericht	12
Weitere rechtliche Angaben	34
Chancen und Risiken	58
Prognosebericht	70
BILANZ	72
GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG	74
ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2025	75
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS- PRÜFERS	103
IMPRESSUM	112

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.



ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	2
Grundlagen des Konzerns	2
Wirtschaftsbericht	12
Weitere rechtliche Angaben	34
Chancen und Risiken	58
Prognosebericht	70
BILANZ	72
GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG	74
ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2025	75
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS- PRÜFERS	103
IMPRESSUM	112

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.



ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	2
Grundlagen des Konzerns	2
Wirtschaftsbericht	12
Weitere rechtliche Angaben	34
Chancen und Risiken	58
Prognosebericht	70
BILANZ	72
GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG	74
ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2025	75
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS- PRÜFERS	103
IMPRESSUM	112

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 Gesell- schafterdarlehens)	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)



ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT 2

BILANZ 72

GEWINN- UND VERLUST-
RECHNUNG 74

ANHANG FÜR DAS
GESCHÄFTSJAHR 2025 75

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES
UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS-
PRÜFERS 103

IMPRESSUM 112

BILANZ

zum 31. Dezember 2025

AKTIVA

in EUR	31.12.2025	31.12.2024
A. Anlagevermögen		
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	5,00	5,00
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	9.703,00	13.192,00
	9.708,00	13.197,00
III. Finanzanlagen		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	241.110.816,95	241.110.716,96
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	250.803.601,86	263.209.364,50
3. Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	22.259.217,19	25.150.000,00
4. Sonstige Ausleihungen	62.355.865,08	38.718.432,34
	576.529.501,08	568.188.513,80
	576.539.209,08	568.201.710,80
B. Umlaufvermögen		
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	780.690,28	245.173,62
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	3.926.813,14	19.065.531,10
3. Sonstige Vermögensgegenstände	5.036.554,08	12.443.004,21
	9.744.057,50	31.753.708,93
II. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	5.096.715,25	10.668.185,99
	14.840.772,75	42.421.894,92
C. Rechnungsabgrenzungsposten	16.108,25	229.694,68
	591.396.090,08	610.853.300,40



ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	2
BILANZ	72
GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG	74
ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2025	75
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS- PRÜFERS	103
IMPRESSUM	112

BILANZ

zum 31. Dezember 2025

PASSIVA

in EUR	31.12.2025	31.12.2024
A. Eigenkapital		
I. Gezeichnetes Kapital	107.777.324,00	107.777.324,00
Eigene Anteile	-2.264.728,00	-2.264.728,00
Ausgegebenes Kapital	105.512.596,00	105.512.596,00
II. Kapitalrücklage	159.880.547,45	159.880.547,45
III. Bilanzverlust	-166.529.713,62	-103.627.128,66
	98.863.429,83	161.766.014,79
B. Rückstellungen		
1. Steuerrückstellungen	21.844.725,17	17.742.325,30
2. Sonstige Rückstellungen	40.454.601,95	15.995.384,66
	62.299.327,12	33.737.709,96
C. Verbindlichkeiten		
1. Anleihen	246.852.500,00	252.250.000,00
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	611.770,05	680.239,65
3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	49.004.422,62	61.673.448,36
Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern EUR 537.146,76 (Vj. EUR 88.766,22)	133.764.640,46	100.745.887,64
4. davon im Rahmen der sozialen Sicherheit EUR 10.421,62 (Vj. EUR 0,00)		
	430.233.333,13	415.349.575,65
	591.396.090,08	610.853.300,40



ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT 2

BILANZ 72

GEWINN- UND VERLUST-
RECHNUNG 74

ANHANG FÜR DAS
GESCHÄFTSJAHR 2025 75

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES
UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS-
PRÜFERS 103

IMPRESSUM 112

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

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

in EUR		2025	2024
1.	Umsatzerlöse	4.690.309,06	4.004.657,32
2.	Sonstige betriebliche Erträge	38.859.651,97	56.009.520,34
		43.549.961,03	60.014.177,66
3.	Personalaufwand		
	a) Löhne und Gehälter	4.593.204,15	4.704.338,79
	b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung davon für Altersversorgung EUR 42.046,74 (Vj. EUR 34.090,11)	528.831,29	472.886,59
		5.122.035,44	5.177.225,38
4.	Abschreibungen		
	a) auf Sachanlagen	5.387,08	16.522,57
	b) auf Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens, soweit diese die in der Kapitalgesellschaft üblichen Abschreibungen überschreiten	27.689.685,01	55.616.773,77
		27.695.072,09	55.633.296,34
5.	Sonstige betriebliche Aufwendungen	50.626.254,11	36.207.348,25
6.	Erträge aus Beteiligungen	253.675,68	247.620,68
7.	Aufgrund von Gewinnabführungsverträgen erhaltene Gewinne	3.588.811,75	61.052.419,77
8.	Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	38.413.682,93	19.213.687,43
9.	Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	2.673.824,83	3.343.046,53
10.	Abschreibungen auf Finanzanlagen	18.947.781,81	43.097.078,79
11.	Aufwendungen aus Verlustübernahme	3.047.624,79	1.009.369,99
12.	Zinsen und ähnliche Aufwendungen	41.841.373,07	28.099.038,37
13.	Aufwendungen aus Ausgleichszahlungen an Minderheitsgesellschafter	-	35.492,01
14.	Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	4.102.399,87	101.172,00
	15. Ergebnis nach Steuern	- 62.902.584,96	- 25.489.069,06
	16. Jahresfehlbetrag	- 62.902.584,96	- 25.489.069,06
17.	Verlustvortrag	- 103.627.128,66	- 78.138.059,60
	18. Bilanzverlust	- 166.529.713,62	- 103.627.128,66



ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT 2

BILANZ 72

GEWINN- UND VERLUST-
RECHNUNG 74

ANHANG FÜR DAS
GESCHÄFTSJAHR 2025 75

Allgemeine Angaben und Grund-
lagen zum Jahresabschluss 75

Angaben zu Bilanzierungs-
und Bewertungsgrundsätzen 76

Erläuterungen zur Bilanz 79

Erläuterungen zur Gewinn- und
Verlustrechnung 90

Sonstige Angaben 92

Anlagenspiegel 97

Anteilsbesitzliste 99

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES
UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS-
PRÜFERS 103

IMPRESSUM 112

ALLGEMEINE ANGABEN UND GRUNDLAGEN ZUM JAHRESABSCHLUSS

Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG, im Folgenden auch die DEMIRE AG oder Gesellschaft genannt, zum 31. Dezember 2025 wurde nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuchs über die Rechnungslegung von Kapitalgesellschaften und den ergänzenden Vorschriften des Aktiengesetzes aufgestellt. Ergänzende Bestimmungen aus der Satzung der Gesellschaft für die Rechnungslegung ergaben sich nicht. Der Jahresabschluss wurde in EUR aufgestellt, betragsmäßige Angaben erfolgen grundsätzlich in TEUR. Das Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

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

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

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

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


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

Die Gesellschaft hat als oberste Muttergesellschaft einen Konzernabschluss nach den International Financial Reporting Standards (IFRS), wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzenden nach § 315e Abs. 1 HGB anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften zum 31. Dezember 2025 aufgestellt, der im Unternehmensregister veröffentlicht wird. Der Konzernabschluss ist auch [☞ auf der Website der Gesellschaft](#) abrufbar.

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

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

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

	
ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	2
BILANZ	72
GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG	74
ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2025	75
Allgemeine Angaben und Grund- lagen zum Jahresabschluss	75
Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätzen	76
Erläuterungen zur Bilanz	79
Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung	90
Sonstige Angaben	92
Anlagenspiegel	97
Anteilsbesitzliste	99
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS- PRÜFERS	103
IMPRESSUM	112

ANGABEN ZU BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSGRUNDSÄTZEN

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

Anlagevermögen

IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE

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

SACHANLAGEN

Sachanlagen sind mit den Anschaffungskosten nach § 255 Abs. 1 HGB – vermindert um planmäßige, lineare Abschreibungen – über die voraussichtliche Nutzungsdauer gemäß § 253 Abs. 1 bzw. Abs. 3 HGB angesetzt. Den Abschreibungen der einzelnen Sachanlagegruppen sind Nutzungsdauern von drei bis 13 Jahren zugrunde gelegt. Die Abschreibungen auf unterjährig erfolgte Zugänge des Sachanlagevermögens wurden zeitanteilig vorgenommen. Bei einer voraussichtlich dauernden Wertminderung erfolgt die außerplanmäßige Abschreibung auf den niedrigeren beizulegenden Wert. Sofern die Gründe für einen niedrigeren Wertansatz nicht mehr bestehen, erfolgt gemäß § 253 Abs. 5 HGB eine Zuschreibung.

GERINGWERTIGE ANLAGEGÜTER/WIRTSCHAFTSGÜTER

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

FINANZANLAGEN

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

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

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



ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	2
BILANZ	72
GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG	74
ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2025	75
Allgemeine Angaben und Grund- lagen zum Jahresabschluss	75
Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätzen	76
Erläuterungen zur Bilanz	79
Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung	90
Sonstige Angaben	92
Anlagenspiegel	97
Anteilsbesitzliste	99
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS- PRÜFERS	103
IMPRESSUM	112

Umlaufvermögen

FORDERUNGEN UND SONSTIGE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE

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

KASSENBESTAND UND GUTHABEN BEI KREDITINSTITUTEN

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

RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN

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

LATENTE STEUERN

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

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

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


Die Ermittlung der latenten Steuern erfolgt auf Basis des kombinierten Ertragsteuersatzes der Gesellschaft von 29,30 % (31. Dezember 2024: 29,30 %), der sich voraussichtlich im Zeitpunkt des Abbaus der Differenzen ergeben wird. Der kombinierte Ertragsteuersatz umfasst Körperschaftsteuer, Gewerbesteuer und Solidaritätszuschlag.

EIGENKAPITAL

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

Der rechnerische Wert der erworbenen eigenen Anteile wird offen von dem Posten „Gezeichnetes Kapital“ abgesetzt. Der Unterschiedsbetrag zwischen dem Nennwert und den Anschaffungskosten ist mit den frei verfügbaren Rücklagen zu verrechnen.

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



ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	2
BILANZ	72
GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG	74
ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2025	75
Allgemeine Angaben und Grund- lagen zum Jahresabschluss	75
Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätzen	76
Erläuterungen zur Bilanz	79
Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung	90
Sonstige Angaben	92
Anlagenspiegel	97
Anteilsbesitzliste	99
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS- PRÜFERS	103
IMPRESSUM	112

RÜCKSTELLUNGEN

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


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

VERBINDLICHKEITEN

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

EVENTUALVERBINDLICHKEITEN

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

	
ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	2
BILANZ	72
GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG	74
ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2025	75
Allgemeine Angaben und Grund- lagen zum Jahresabschluss	75
Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätzen	76
Erläuterungen zur Bilanz	79
Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung	90
Sonstige Angaben	92
Anlagenspiegel	97
Anteilsbesitzliste	99
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS- PRÜFERS	103
IMPRESSUM	112

ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ

Anlagevermögen

Die Gliederung und Entwicklung des Anlagevermögens im Geschäftsjahr vom 1. Januar 2025 bis 31. Dezember 2025 sind unter Angabe der Abschreibungen [ab S. 98](#) dem als Anhang angefügten Anlagenspiegel zu entnehmen.

FINANZANLAGEN

Die Anteile an verbundenen Unternehmen betragen TEUR 241.111 (31. Dezember 2024: TEUR 241.111).

Die Ausleihungen an verbundene Unternehmen in Höhe von TEUR 250.804 (31. Dezember 2024: TEUR 263.209) betreffen weitergereichte Darlehen für die Finanzierung des Erwerbs von Immobiliengesellschaften und Immobilien durch Tochter- und Enkelgesellschaften der Gesellschaft, welche gemäß den gruppen-internen weitergereichten Finanzierungsvereinbarungen mit einem Zinssatz zusätzlich eines Verwaltungsaufschlags verzinst werden.


Es gab keine außerplanmäßigen Abschreibungen auf Anteile an verbundenen Unternehmen (Vorjahr: TEUR 7.314). Außerplanmäßige Abschreibungen auf Ausleihungen an verbundenen Unternehmen wurden in Höhe von TEUR 16.057 (Vorjahr: TEUR 33.749) vorgenommen, um die Anpassung auf den beizulegenden Wert umzusetzen. Im Geschäftsjahr erfolgten Zuschreibungen auf Ausleihungen an verbundene Unternehmen in Höhe von TEUR 8.647 (Vorjahr: TEUR 0).

Bei den Ausleihungen an verbundene Unternehmen erfolgten Tilgungen in Höhe von TEUR 7.030 von der DEMIRE Meckenheim Merl GmbH, in Höhe von TEUR 5.520 von der DEMIRE Holding V GmbH und in Höhe von TEUR 4.907 von der DEMIRE Leonberg Neue Ramtelstraße GmbH. Ausleihungen in Höhe von TEUR 8.647 wurden zugeschrieben und haben die Ausleihungen an verbundene Unternehmen erhöht. Zudem sind im Geschäftsjahr außerplanmäßige Abschreibungen enthalten von unter anderem TEUR 5.770 gegenüber DEMIRE Neuss Breslauer Straße GmbH, TEUR 4.710 gegenüber der DEMIRE Frankfurt Gutleutstraße 85 GmbH und TEUR 4.560 gegenüber der DEMIRE Eschborn Frankfurter Straße GmbH.

Bezüglich der Angaben zum Anteilsbesitz wird [ab S. 99](#) auf die als Anhang angefügte Anteilsbesitzliste nach § 285 Nr. 11, Nr. 11a und 11b HGB zum 31. Dezember 2025 verwiesen.

Die Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht, beinhalten in Höhe von TEUR 22.259 (31. Dezember 2024: TEUR 25.150) Darlehensforderungen gegen ein Unternehmen, an dem eine Beteiligung von unter 50 % besteht. Im Geschäftsjahr wurden auf das Darlehen außerplanmäßige Abschreibungen in Höhe von TEUR 2.891 (31. Dezember 2024: TEUR 0) vorgenommen.

Die sonstigen Ausleihungen beinhalten Darlehensforderungen gegen Minderheitsgesellschafter von verbundenen Unternehmen in Höhe von TEUR 2.866 (31. Dezember 2024: TEUR 2.913). Des Weiteren wurde im Jahr 2021 ein Darlehen an ein Schwesterunternehmen von einem Minderheitsgesellschafter, der zusammen mit einer Tochtergesellschaft der DEMIRE AG an einem Gemeinschaftsunternehmen mit weniger als 50 % beteiligt ist, in Höhe von TEUR 60.000 gewährt, welches zum Stichtag mit TEUR 59.490 (31. Dezember 2024: TEUR 35.805) ausgewiesen wird. Die Reduzierung der Risikoversorge in Höhe von TEUR 23.685 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 JV Theodor-Heuss-Allee GmbH 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 kurzfristige Zinsforderungen vorgenommen, siehe Kapitel „Gewinn- und Verlustrechnung“ im Abschnitt „Abschreibungen auf Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens“. Die kumulierte Wertminderung von insgesamt TEUR 9.061 wurde entsprechend der Fristigkeit zunächst auf die Zinsforderungen zugeordnet und der verbleibende Teil auf die langfristigen Forderungsbestandteile.



ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	2
BILANZ	72
GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG	74
ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2025	75
Allgemeine Angaben und Grund- lagen zum Jahresabschluss	75
Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätzen	76
Erläuterungen zur Bilanz	79
Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung	90
Sonstige Angaben	92
Anlagenspiegel	97
Anteilsbesitzliste	99
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS- PRÜFERS	103
IMPRESSUM	112

Umlaufvermögen

Das Umlaufvermögen, das heißt Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände, Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten, beträgt zum Bilanzstichtag TEUR 14.841 (31. Dezember 2024: TEUR 42.422).

Im Geschäftsjahr 2025 wurden außerplanmäßige Abschreibungen auf Forderungen gegen Unternehmen, an denen die DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG mittelbar zu 100% beteiligt ist (Limes-Portfolio und DEMIRE Holding XI GmbH), in Höhe von TEUR 23.532 (31. Dezember 2024: TEUR 55.617) vorgenommen, um die Vermögensgegenstände auf den niedrigeren beizulegenden Wert zu korrigieren.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen von TEUR 781 (31. Dezember 2024: TEUR 245) betreffen im Wesentlichen Ansprüche aus Geschäftsbesorgungs-
verträgen mit verbundenen Unternehmen.

Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen von TEUR 3.927 (31. Dezember 2024: TEUR 19.066) betreffen mit TEUR 3.589 (31. Dezember 2024: TEUR 2.177) Forderungen aus Ergebnisabführungsverträgen von Organgesellschaften, mit TEUR 4 (31. Dezember 2024: TEUR 4) sonstige Forderungen sowie mit TEUR 334 (31. Dezember 2024: TEUR 367) Forderungen aus umsatzsteuerlicher Organschaft.

Der Rückgang resultiert im Wesentlichen aus der vollständigen Abschreibung der Darlehensforderungen gegenüber den Gesellschaften des Limes-Portfolios in Höhe von TEUR 16.517. Gegenläufig wirkte ein Anstieg aus dem Ergebnisabführungs-
vertrag mit der DEMIRE Holding XI GmbH um TEUR 1.607.

Die sonstigen Vermögensgegenstände in Höhe von TEUR 5.037 (31. Dezember 2024: TEUR 12.443) sind um TEUR 7.406 im Vergleich zum Vorjahr gesunken. Der Rückgang resultiert im Wesentlichen aus unterjährig beglichenen Zinsforderungen an verbundene Unternehmen. Zudem bestehen Zinsforderungen gegen Minderheits-
gesellschafter von Tochterunternehmen der DEMIRE AG in Höhe von TEUR 0 (31. Dezember 2024: TEUR 1.433). Diese haben einen Nennwert von TEUR 8.551,

sind aber aufgrund eines Zahlungsausfalls in Höhe von TEUR 8.551 abgeschrieben worden. In den sonstigen Vermögensgegenständen sind Zinsforderungen gegen verbundene Unternehmen in Höhe von TEUR 2.796 enthalten.

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

Zahlungsmittel

Die Zahlungsmittel in Höhe von TEUR 5.097 (31. Dezember 2024: TEUR 10.668) betreffen Kassenbestände und laufende Bankguthaben.

Rechnungsabgrenzungsposten

Der aktive Rechnungsabgrenzungsposten in Höhe von TEUR 16 (31. Dezember 2024: TEUR 230) besteht aus abgegrenzten Rechnungen für Lizenzen, die im Geschäftsjahr 2025 bezahlt wurden, aber das Wirtschaftsjahr 2026 betreffen.


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 ist. Die Aktien der DEMIRE AG sind zum Handel im Prime Standard der Frankfurter Wertpapierbörse zugelassen.

Das Gezeichnete Kapital hat sich in der Berichtsperiode nicht verändert und beträgt unverändert TEUR 107.777. Auch in der Vorjahresperiode hatten sich keine Änderungen ergeben. Im Jahr 2025 wurden keine eigenen Anteile erworben. Insgesamt hält die DEMIRE zum Bilanzstichtag 2.264.728 eigene Aktien mit einem Nennwert von TEUR 2.265.

Im Geschäftsjahr 2025 wurde keine Dividende ausgeschüttet.

	
ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	2
BILANZ	72
GEWINN- UND VERLUST-RECHNUNG	74
ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2025	75
Allgemeine Angaben und Grundlagen zum Jahresabschluss	75
Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätzen	76
Erläuterungen zur Bilanz	79
Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung	90
Sonstige Angaben	92
Anlagenspiegel	97
Anteilsbesitzliste	99
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS-PRÜFERS	103
IMPRESSUM	112

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.

GENEHMIGTES KAPITAL

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.

in TEUR	2025	2024
Stand zum 1. Januar	53.888,66	53.888,66
Nutzung des genehmigten Kapitals	0,00	0,00
Stand 31.12.	53.888,66	53.888,66

BEDINGTES KAPITAL 2024/1

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.

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



ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	2
BILANZ	72
GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG	74
ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2025	75
Allgemeine Angaben und Grund- lagen zum Jahresabschluss	75
Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätzen	76
Erläuterungen zur Bilanz	79
Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung	90
Sonstige Angaben	92
Anlagenspiegel	97
Anteilsbesitzliste	99
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS- PRÜFERS	103
IMPRESSUM	112

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.

Ermächtigung zur Ausgabe von Wandel- und 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 Wandelschuldverschreibungen ganz oder teilweise an Stelle der Zahlung des fälligen Geldbetrags 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.

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

☰

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	2
BILANZ	72
GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG	74
ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2025	75
Allgemeine Angaben und Grund- lagen zum Jahresabschluss	75
Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätzen	76
Erläuterungen zur Bilanz	79
Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung	90
Sonstige Angaben	92
Anlagenspiegel	97
Anteilsbesitzliste	99
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS- PRÜFERS	103
IMPRESSUM	112

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.

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.


Aktienoptionsprogramm

Virtuelles Aktienoptionsprogramm 2019

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

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

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

<hr/>	
	
ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	2
BILANZ	72
GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG	74
ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2025	75
Allgemeine Angaben und Grund- lagen zum Jahresabschluss	75
Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätzen	76
Erläuterungen zur Bilanz	79
Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung	90
Sonstige Angaben	92
Anlagenspiegel	97
Anteilsbesitzliste	99
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS- PRÜFERS	103
IMPRESSUM	112
<hr/>	

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

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

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

Die Verpflichtungen aus anteilsbasierten Vergütungen mit Barausgleich werden als Rückstellungen angesetzt und an jedem Abschlussstichtag zum beizulegenden Zeitwert neu bewertet. Die Aufwendungen werden ebenfalls über den Erdienungszeitraum als Personalaufwand erfasst. Zum 31. Dezember 2025 beträgt die Rückstellung für das ab 2019 geltende virtuelle Aktienoptionsprogramm TEUR 59 (Vorjahr: TEUR 85). Hierzu wurden neben der Tranche 2022 auch die Tranchen 2023, 2024 und 2025 miteinbezogen. Der 60-Tages-Durchschnitt beträgt vor Gewährung der Tranche 2022 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 1. April 2024) und der Tranche 2025 EUR 0,81.

KAPITALRÜCKLAGE

Die Kapitalrücklage beträgt zum 31. Dezember 2025 TEUR 159.881 (31. Dezember 2024: TEUR 159.881).

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

BILANZVERLUST

Der Bilanzverlust der Gesellschaft zum Bilanzstichtag ermittelt sich wie folgt:

in TEUR	2025	2024
Bilanzverlust aus dem Vorjahr	- 103.627	- 78.138
Dividendenausschüttung	-	-
Jahresergebnis	- 62.903	- 25.489
Stand Bilanzverlust 31.12.	- 166.530	- 103.627

EIGENKAPITALENTWICKLUNG


Die Entwicklung der Eigenkapitalposten im Berichtsjahr ergibt sich wie folgt:

in TEUR	Gezeichnetes Kapital	Eigene Anteile	Kapitalrücklage	Bilanzverlust
Stand zum 01.01.2025	107.777	- 2.265	159.881	- 103.627
Jahresergebnis 2025	0	0	0	- 62.903
Stand zum 31.12.2025	107.777	- 2.265	159.881	- 166.530

RÜCKSTELLUNGEN

Die Steuerrückstellungen beinhalten die ermittelte Steuerlast für das zu versteuernde Einkommen der DEMIRE zum 31. Dezember 2025. Für das Geschäftsjahr 2025 gab es Zuführungen für die Körperschaftsteuerrückstellung in Höhe von TEUR 728. Zuführungen in die Gewerbesteuerückstellung in Höhe von TEUR 3.374 wurden vorgenommen.

Die sonstigen Rückstellungen betragen TEUR 40.455 (31. Dezember 2024: TEUR 15.995) und beinhalten unter anderem Verpflichtungen für ausstehende Rechnungen (TEUR 421), für Abschlusserstellung und -prüfung (TEUR 279) sowie für Personalkosten (TEUR 1.254).



ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	2
BILANZ	72
GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG	74
ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2025	75
Allgemeine Angaben und Grund- lagen zum Jahresabschluss	75
Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätzen	76
Erläuterungen zur Bilanz	79
Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung	90
Sonstige Angaben	92
Anlagenspiegel	97
Anteilsbesitzliste	99
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS- PRÜFERS	103
IMPRESSUM	112

Die Gesellschaftervereinbarung der DEMIRE Holding XIII GmbH mit der RFR Immobilien 4 (RFR 4) im Zusammenhang mit dem Gemeinschaftsunternehmen JV Theodor-Heuss-Allee GmbH (JV) enthält vertragliche Optionen über den Kauf bzw. Verkauf von Anteilen an dem JV. 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.

Im Falle eines deutlichen Rückgangs des Marktwerts der vom JV gehaltenen Immobilie hat die DEMIRE Holding XIII GmbH keinen Anreiz, als Gesellschafterin des JV für die Ausübung der oben genannten Kaufoption auf das Grundstück zu stimmen. In diesem Fall und vorbehaltlich einer Abstimmung über der RFR 4 für die Ausübung der Grundstückskaufoption erhält RFR 4 eine Kaufoption und die DEMIRE Holding XIII GmbH eine Verkaufsoption für die von ihr gehaltenen JV-Anteile (Put- und Call-Option). Der Kaufpreis für die von der DEMIRE Holding XIII GmbH gehaltenen JV-Anteile bemisst sich in beiden Fällen aus den Einlagen von ihr abzüglich einer Pönale für die DEMIRE Holding XIII GmbH von TEUR 43.500. Zudem muss die Rückzahlung des Darlehens, das die DEMIRE AG zuvor an RFR 5 gewährt hat, erfolgen. Die Vereinbarung schließt die DEMIRE AG ein und sieht für den Fall einer Put-Option die Verrechnung der Pönale mit den beiden von ihr begebenen Darlehen in diese Struktur 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. Folglich trägt die DEMIRE AG das Risiko eines deutlichen Marktwertrückgangs der Immobilie, beschränkt auf TEUR 43.500 (bzw. TEUR 38.500 unter Berücksichtigung des Kaufpreises der Beteiligung von TEUR 5.000).

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


Zum Bilanzstichtag schätzt der Vorstand die Wahrscheinlichkeit als hoch ein, dass es zu der Ausübung der Verkaufsoption in 2026 kommt und es somit zu einer Verrechnung der beiden Darlehen mit der Pönale kommt. Aus diesem Grund ist eine Rückstellung für die Pönale erforderlich, weshalb ein Betrag in Höhe von TEUR 38.500 erfasst wurde. Die Erfassung erfolgt als Korrektur der Vorjahresperiode in laufender Rechnung.

Verbindlichkeiten

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

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



ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	2
BILANZ	72
GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG	74
ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2025	75
Allgemeine Angaben und Grund- lagen zum Jahresabschluss	75
Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätzen	76
Erläuterungen zur Bilanz	79
Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung	90
Sonstige Angaben	92
Anlagenspiegel	97
Anteilsbesitzliste	99
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS- PRÜFERS	103
IMPRESSUM	112

in eine LuxCo-Struktur überführt. Bis zur Rückzahlung der Anleihe wird die DEMIRE auf Dividendenzahlungen oder andere Ausschüttungen an die Aktionäre verzichten. Des Weiteren ist die Zahlung einer zusätzlichen Gebühr in Höhe von 3 % durch die Gesellschaft an die Anleihegläubiger für den Fall vorgesehen, dass 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.

Im Juli 2025 nahm die DEMIRE eine Teilrückzahlung über EUR 5,4 Millionen vor, sodass zum 31. Dezember 2025 die Anleihe einen Gesamtnennbetrag von EUR 246,9 Mio. aufwies.


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.

Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen

Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen belaufen sich am Bilanzstichtag auf TEUR 49.005 (31. Dezember 2024: TEUR 61.673). Hierin enthalten sind Darlehensverbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen in Höhe von TEUR 43.747 (31. Dezember 2024: TEUR 57.978), Verbindlichkeiten aus Ergebnisabführungsverträgen in Höhe von TEUR 5.229 (31. Dezember 2024: TEUR 3.475), Verbindlichkeiten aus umsatzsteuerlicher Organschaft in Höhe von TEUR 24 (31. Dezember 2024: TEUR 216) und sonstige Verbindlichkeiten in Höhe von TEUR 5 (31. Dezember 2024: TEUR 5).

Sonstige Verbindlichkeiten

Die sonstigen Verbindlichkeiten in Höhe von TEUR 133.765 (31. Dezember 2024: TEUR 100.746) beinhalten im Wesentlichen Darlehensverbindlichkeiten gegen die AEPF III 15 S.à r.l. in Höhe von TEUR 124.524 (31. Dezember 2024: TEUR 97.342) und Zinsverbindlichkeiten aus dem Bond 2024/2027 in Höhe von TEUR 534 (31. Dezember 2024 aus dem Bond 2019/2024: TEUR 551). In den sonstigen Verbindlichkeiten sind Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen in Höhe von TEUR 534 (31. Dezember 2024: TEUR 2.554) enthalten.

	
ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	2
BILANZ	72
GEWINN- UND VERLUST-RECHNUNG	74
ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2025	75
Allgemeine Angaben und Grundlagen zum Jahresabschluss	75
Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätzen	76
Erläuterungen zur Bilanz	79
Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung	90
Sonstige Angaben	92
Anlagenspiegel	97
Anteilsbesitzliste	99
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS-PRÜFERS	103
IMPRESSUM	112

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

31.12.2025 (31.12.2024)

in EUR	Bis 1 Jahr	Über ein Jahr	Davon mehr als 5 Jahre	Summe
1. Anleihen	0,00 (0,00)	246.852.500,00 (252.250.000,00)	0,00 (0,00)	246.852.500,00 (252.250.000,00)
Verbindlichkeiten aus				
2. Lieferungen und Leistungen	611.770,05 (680.239,65)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	611.770,05 (680.239,65)
Verbindlichkeiten				
3. gegenüber verbundenen Unternehmen	5.257.900,71 (3.695.926,45)	43.746.521,91 (57.977.521,91)	0,00 (0,00)	49.004.422,62 (61.673.448,36)
4. Sonstige Verbindlichkeiten	1.835.101,56 (3.403.854,40)	131.929.538,90 (97.342.033,24)	0,00 (0,00)	133.764.640,46 (100.745.887,64)
Summe	7.704.772,32 (7.780.020,50)	422.528.560,81 (407.569.555,15)	0,00 (0,00)	430.233.333,13 (415.349.575,65)

Haftungsverhältnisse

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

Es bestehen Haftungsverhältnisse aus der Bestellung von Sicherheiten für fremde Verbindlichkeiten, die am Bilanzstichtag in Höhe von TEUR 940 (31. Dezember 2024: TEUR 940) gegenüber verbundenen Unternehmen valutieren. Das Risiko einer Inanspruchnahme aus den oben genannten Haftungsverhältnissen wird als gering eingeschätzt. Die Vermögens- und Ertragssituation der verbundenen Unternehmen ist stabil, die Gesellschaften können ihre Verbindlichkeiten selbstständig bedienen.

Besicherung von Verbindlichkeiten

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 DEMIRE-AG-Anleihe 89,9% der Anteile an ihren bisher unmittelbar gehaltenen Tochtergesellschaften zu Marktwerten auf die LuxCo-Struktur im Wege der Einbringung übertragen. Im Fall der PANACEA Property Investment GmbH wurden lediglich 51 %, im Fall der Sihlegg Investments Holding GmbH 83,9%, im Fall der DEMIRE HB HZ B HST GmbH 84,8 %, DEMIRE Holding I GmbH 100 % und im Fall der DEMIRE Apolda Wurzeln 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.



ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	2
BILANZ	72
GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG	74
ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2025	75
Allgemeine Angaben und Grund- lagen zum Jahresabschluss	75
Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätzen	76
Erläuterungen zur Bilanz	79
Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung	90
Sonstige Angaben	92
Anlagenspiegel	97
Anteilsbesitzliste	99
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS- PRÜFERS	103
IMPRESSUM	112

Sonstige finanzielle Verpflichtungen und außerbilanzielle Geschäfte

Zum Bilanzstichtag bestehen sonstige finanzielle Verpflichtungen gemäß § 285 Nr. 3 und 3a HGB in Höhe von TEUR 279 (31. Dezember 2024: TEUR 259) aus Miet- und Leasingverträgen. Diese betragen je für die folgenden Perioden:

in TEUR	Gesamt	Bis zu einem Jahr	Über ein Jahr	Davon mehr als fünf Jahre
Miet- und Leasingverträge	279	250	29	0
davon gegen verbundene Unternehmen	228	228	0	0

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

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

Latente Steuern

Zum Bilanzstichtag besteht ein Überhang an aktiven latenten Steuern.

Die Bewertung latenter Steuern erfolgt mit einem kombinierten Steuersatz von 29,30 % (31. Dezember 2024: 29,30 %). Dieser beinhaltet Körperschaftsteuer, Solidaritätszuschlag und Gewerbesteuer. Unterschiedliche Wertansätze aus Finanzanlagen werden aufgrund des Abzugsverbots zur Minderung des zu versteuernden Einkommens nur mit einem Steuersatz von 1,47 % (5 % von 29,30 %) angesetzt. Der Überhang an aktiven latenten Steuern wird aufgrund des Wahlrechts gemäß § 274 Abs. 1 S. 2 HGB nicht angesetzt (negative Zahlen stellen passive latente Steuern dar):

BILANZPOSTEN

in TEUR	Latente Steuern
Beteiligungen an verbundenen Unternehmen	- 152
Anlagevermögen verbundener Unternehmen (Ergebnisabführung)	2.506
Überhang aktiver latenter Steuern	2.354



**ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT** 2

BILANZ 72

**GEWINN- UND VERLUST-
RECHNUNG** 74

**ANHANG FÜR DAS
GESCHÄFTSJAHR 2025** 75

Allgemeine Angaben und Grund-
lagen zum Jahresabschluss 75

Angaben zu Bilanzierungs-
und Bewertungsgrundsätzen 76

Erläuterungen zur Bilanz 79

Erläuterungen zur Gewinn- und
Verlustrechnung 90

Sonstige Angaben 92

Anlagenspiegel 97

Anteilsbesitzliste 99

**BESTÄTIGUNGSVERMERK DES
UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS-
PRÜFERS** 103


IMPRESSUM 112

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

VERÄNDERUNG LATENTER STEUERN

in TEUR	Latente Steuern
Aktive latente Steuern 01.01.2025	10.234
Beteiligungen an verbundenen Unternehmen	404
Ausleihungen an verbundene Unternehmen	- 810
Sonstige Ausleihungen	- 4.452
Anlagevermögen verbundener Unternehmen (Ergebnisabführungsvertrag)	- 1.009
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	- 2.013
Aktive latente Steuern 31.12.2025	2.354

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

	
ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	2
BILANZ	72
GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG	74
ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2025	75
Allgemeine Angaben und Grund- lagen zum Jahresabschluss	75
Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätzen	76
Erläuterungen zur Bilanz	79
Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung	90
Sonstige Angaben	92
Anlagenspiegel	97
Anteilsbesitzliste	99
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS- PRÜFERS	103
IMPRESSUM	112

ERLÄUTERUNGEN ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse in Höhe von TEUR 4.690 (Vorjahr: TEUR 4.005) betreffen Dienstleistungen in Höhe von TEUR 4.334 (Vorjahr: TEUR 3.920) an inländische Gesellschaften und in Höhe von TEUR 356 (Vorjahr: TEUR 85) an ausländische Gesellschaften, soweit auch der Ort der Geschäftsleitung sich im Ausland befindet. Sie enthalten im Wesentlichen Erträge aus Geschäftsbesorgungsverträgen mit verbundenen Unternehmen.

Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge von TEUR 38.860 (Vorjahr: TEUR 56.010) umfassen im Wesentlichen Erträge aus Zuschreibungen von sonstigen Ausleihungen in Höhe von 23.685 (Vorjahr: TEUR 0), Zuschreibungen von Ausleihungen gegen verbundene Unternehmen in Höhe von TEUR 8.647, Auflösung von Rückstellungen in Höhe von TEUR 6.385 (Vorjahr: TEUR 124), der Unter-pari-Rückzahlung der Anleihe 2019/2024 in Höhe von TEUR 0 (Vorjahr: TEUR 47.486) und Erträge aus der Einbringung von Anteilen an verbundenen Unternehmen in die DEMIRE Holding XV SCSp zum Zeitwert in Höhe von TEUR 0 (Vorjahr: TEUR 8.077).

Die sonstigen betrieblichen Erträge enthalten periodenfremde Erträge in Höhe von TEUR 6.402 (Vorjahr: TEUR 125), davon im Wesentlichen Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen.

Abschreibungen auf Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens

Die Abschreibungen auf Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens beinhalten Abschreibungen auf Darlehensforderungen gegen die Gesellschaften des Limes-Portfolios in Höhe von TEUR 17.201 (Vorjahr: TEUR 53.040), Abschreibungen auf darauf entfallende Zinsforderungen in Höhe von TEUR 2.624 (Vorjahr: TEUR 2.577) und Abschreibungen auf eine Zinsforderung gegen ein verbundenes Unternehmen in Höhe von TEUR 3.707 (Vorjahr: TEUR 0). Zusätzlich sind Abschreibungen auf Zinsforderungen für das RFR-Darlehen in Höhe von TEUR 4.157 (Vorjahr: TEUR 0) enthalten.

Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen in Höhe von TEUR 50.626 (Vorjahr: TEUR 36.207) bestehen im Wesentlichen aus einer erfassten Risikovorsorge für eine Pönale für das JV Theodor-Heuss-Allee in Höhe von TEUR 38.500 (Vorjahr: TEUR 0), Aufwendungen für eine Consent Fee für die Anleihe in Höhe von TEUR 7.406 (Vorjahr: TEUR 0), Rechts- und Beratungskosten in Höhe von TEUR 1.698 (Vorjahr: TEUR 29.330), Aufwendungen für Buchhaltung, Aufstellung und Prüfung des Jahres- und Konzernabschlusses in Höhe von TEUR 516 (Vorjahr: TEUR 1.081) und Fremdleistungen und Fremdarbeiten in Höhe von TEUR 352 (Vorjahr: TEUR 423).

In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind periodenfremde Aufwendungen enthalten in Höhe von TEUR 38.500.



ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	2
BILANZ	72
GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG	74
ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2025	75
Allgemeine Angaben und Grund- lagen zum Jahresabschluss	75
Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätzen	76
Erläuterungen zur Bilanz	79
Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung	90
Sonstige Angaben	92
Anlagenspiegel	97
Anteilsbesitzliste	99
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS- PRÜFERS	103
IMPRESSUM	112

Erträge aus Beteiligungen

Die Erträge aus Beteiligungen in Höhe von TEUR 254 (Vorjahr: TEUR 248) betreffen die Ergebniszurechnung der Fair Value REIT-AG Beteiligungsgesellschaft Erste bis Neunte mbH & Co. KG zu 10,1% (Vorjahr: zu 10,1%).

Aufgrund von Gewinnabführungsverträgen erhaltene Gewinne

Aufgrund von Gewinnabführungsverträgen erhaltene Gewinne in Höhe von TEUR 3.589 (Vorjahr: TEUR 61.052) ergeben sich aus den abgeschlossenen Ergebnisabführungsverträgen mit der DEMIRE Holding X GmbH, Frankfurt am Main, in Höhe von TEUR 1.954 (Vorjahr: TEUR 2.149) und der DEMIRE Holding XI GmbH, Frankfurt am Main, in Höhe von TEUR 1.635 (Vorjahr: TEUR 27) und der DEMIRE Leipzig Am alten Flughafen 1 GmbH, Frankfurt am Main, in Höhe von TEUR 0 (Vorjahr: TEUR 58.876).

Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens

Die Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens in Höhe von TEUR 38.414 (Vorjahr: TEUR 19.214) betreffen im Wesentlichen Erträge aus gewährten Darlehen an verbundene Unternehmen für die Finanzierung des Erwerbs von Immobiliengesellschaften und Immobilien durch Tochter- und Enkelgesellschaften der Gesellschaft (TEUR 35.571) und Erträge aus sonstigen Ausleihungen (TEUR 2.843).

Zinsergebnis

Die sonstigen Zinsen und ähnlichen Erträge bestehen aus Zinsen für Festgeldanlagen und Zinsen aus Forderungen gegenüber dem Limes-Portfolio in Höhe von TEUR 2.624 (Vorjahr: TEUR 3.315).

Die Zinsen und ähnlichen Aufwendungen in Höhe von TEUR 41.841 (Vorjahr: TEUR 28.099) betreffen im Wesentlichen den Zinsdienst der bestehenden

Unternehmensanleihe 2019/2027, zinsähnliche Aufwendungen aus dem Anleihenrückkauf sowie Zinsaufwendungen gegenüber der AEPF III 15 S.à r.l.

Die Zinsen und ähnlichen Aufwendungen an verbundene Unternehmen betragen TEUR 5.897 (Vorjahr: TEUR 3.506).

Abschreibungen auf Finanzanlagen

Die Abschreibungen auf Finanzanlagen betreffen außerplanmäßige Abschreibungen in Höhe von TEUR 18.948 (Vorjahr: TEUR 43.097) für Ausleihungen und Anteile an verbundenen Unternehmen und sonstige Ausleihungen.

Aufwendungen aus Verlustübernahme


Die Aufwendungen aus Verlustübernahme in Höhe von TEUR 3.048 (Vorjahr: TEUR 1.009) betreffen Verlustübernahmen aus bestehenden Beherrschungs- und Ergebnisabführungsverträgen mit Tochtergesellschaften. Auf die DEMIRE Holding IV GmbH, Frankfurt am Main, entfallen TEUR 2.964 (Vorjahr: TEUR 933) und auf die DEMIRE Holding III GmbH, Frankfurt am Main, entfallen TEUR 84 (Vorjahr: TEUR 76).

Steuern vom Einkommen und vom Ertrag

Die Gesellschaft ist als Organträgerin auch Steuerschuldnerin für die durch Beherrschungs- und Ergebnisabführungsverträge mit ihr in den ertragsteuerlichen Organkreis einbezogenen Tochtergesellschaften.

In den Steuern vom Einkommen und vom Ertrag sind periodenfremde Aufwendungen enthalten in Höhe von TEUR 3.571 (Vorjahr: TEUR 0).

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

	
ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	2
BILANZ	72
GEWINN- UND VERLUST-RECHNUNG	74
ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2025	75
Allgemeine Angaben und Grundlagen zum Jahresabschluss	75
Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätzen	76
Erläuterungen zur Bilanz	79
Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung	90
Sonstige Angaben	92
Anlagenspiegel	97
Anteilsbesitzliste	99
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS-PRÜFERS	103
IMPRESSUM	112

SONSTIGE ANGABEN

Gesellschaftsorgane

VORSTAND UND DESSEN VERGÜTUNG

Mitglieder des Vorstands waren in der Berichtsperiode bzw. Vergleichsperiode:

- Herr Dr. Dirk Rüffel (CEO seit 1. Februar 2026, Laufzeit bis zum 19. Januar 2027)
- Herr Tim Brückner (CFO seit 1. Februar 2019, Laufzeit bis 31. Dezember 2026)
- Herr Ralf Bongers (CIO seit 1. April 2023, Laufzeit bis 31. März 2026)
- Herr Frank Nickel (CEO seit 3. April 2024, ausgeschieden zum 19. Januar 2026)

Für das Geschäftsjahr 2025 wurden für den Vorstand der DEMIRE AG erfolgsabhängige Vergütungen in Höhe von TEUR 525 (Vorjahr: TEUR 199), erfolgsunabhängige Bezüge (ohne Berücksichtigung der Abfindung) in Höhe von TEUR 1.127 (Vorjahr: TEUR 1.020) sowie anteilsbasierte Vergütungen in Höhe von TEUR 504 (Vorjahr: TEUR 461) gewährt. Zum Bilanzstichtag sind TEUR 59 (Vorjahr: TEUR 85) anteilsbasierte Vergütung und TEUR 732 (Vorjahr: TEUR 525) Bonuszahlungen ausstehend.

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


in TEUR	Erfolgs-unabhängige Vergütung	Erfolgs-abhängige Vergütung	Aktienbasierte Vergütung	Gesamt 2025	Gesamt 2024
Frank Nickel	442	212	220	874	540
Tim Brückner	371	217 ¹	162	750	552
Ralf Bongers	314	132	122	568	488
Alexander Goepfert ²	0	0	0	415 ²	111
Gesamt	1.127	561	504	2.607	1.691

¹ Beinhaltet neben der Tantieme (STI) 2024 in Höhe von TEUR 181 auch die mehrjährige variable Vergütung aus der LTI-Tranche 2021/2025 in Höhe von TEUR 37 (Abweichungen im Gesamtbetrag sind rundungsbedingt).
² Beinhaltete ausstehende Grundvergütung 2024 sowie Tantieme 2023, Tantieme 2024 sowie eine Abfindung.
³ Ausgeschieden zum 02. April 2024

Die erfolgsunabhängige Vergütung des Vorstands setzt sich aus einer Festvergütung und aus Nebenleistungen zusammen. Die Nebenleistungen resultieren aus der Gewährung von Sachbezügen. Dazu gehört im Wesentlichen die Zurverfügungstellung eines Dienstwagens (gegebenenfalls durch eine Car Allowance als zusätzlichen Gehaltsbestandteil).

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

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

	
ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	2
BILANZ	72
GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG	74
ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2025	75
Allgemeine Angaben und Grund- lagen zum Jahresabschluss	75
Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätzen	76
Erläuterungen zur Bilanz	79
Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung	90
Sonstige Angaben	92
Anlagenspiegel	97
Anteilsbesitzliste	99
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS- PRÜFERS	103
IMPRESSUM	112

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).

Da die vereinbarten Änderungen der Vergütung des Vorstands 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 den Vorstandsmitgliedern ab dem Geschäftsjahr 2022 Vergütungen nach den Vorgaben des neuen Vergütungssystems („Vergütungssystem neu“) gewährt.

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

Etwaige Anpassungen der Zielvergütungen der Vorstandsmitglieder im Geschäftsjahr 2025 gegenüber dem Vorjahr werden im Vergütungsbericht als Teil des Lageberichts oben dargestellt.

Zudem wurden durch den Aufsichtsrat Leistungskriterien in Bezug auf die erfolgsabhängigen, variablen Vergütungsbestandteile für das Geschäftsjahr 2025 festgelegt. Erläuterungen hinsichtlich der Tantieme der Vorstände, welche im Geschäftsjahr 2025 verdient wurde, sind dem Vergütungsbericht aus dem Konzernabschluss für das Geschäftsjahr 2026 vorbehalten.

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

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

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

Die Tantieme ist auf das Doppelte des Zielbetrags begrenzt.

Der STI für das Geschäftsjahr 2024 für Herrn Frank Nickel beträgt TEUR 212, für Herrn Tim Brückner TEUR 181 und für Herrn Ralf Bongers TEUR 132. Dieser wurde vom Aufsichtsrat im März 2025 genehmigt und wurde im Jahr 2025 ausgezahlt.

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

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



ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	2
BILANZ	72
GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG	74
ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2025	75
Allgemeine Angaben und Grund- lagen zum Jahresabschluss	75
Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätzen	76
Erläuterungen zur Bilanz	79
Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung	90
Sonstige Angaben	92
Anlagenspiegel	97
Anteilsbesitzliste	99
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS- PRÜFERS	103
IMPRESSUM	112

AUFSICHTSRAT UND DESSEN VERGÜTUNG

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

Die Bezüge des Aufsichtsrats belaufen sich im Berichtsjahr auf TEUR 235 (Vorjahr: TEUR 240). Darüber hinaus wurden Reisekosten der Aufsichtsratsmitglieder im Zusammenhang mit Sitzungen des Aufsichtsrats in Höhe von TEUR 1 (Vorjahr: TEUR 1) von der Gesellschaft übernommen.

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

MANDATE DES AUFSICHTSRATS IN AUFSICHTSRÄTEN ANDERER UNTERNEHMEN ODER VERGLEICHBAREN KONTROLLGREMIEN

Name	Unternehmen	Funktion
Dr. Matthias Prochaska, Mitglied des Aufsichtsrats seit 26. September 2025, Vorsitzender des Aufsichtsrats seit 1. Oktober 2025, Executive Director	Lapithus Management, Luxemburg	Executive Director
Markus Hofmann, Vorsitzender des Aufsichtsrats bis 15. September 2025, Geschäftsführer	Renocle GmbH, Frankfurt am Main EVAMA Vermögensverwaltung GmbH & Co. KG, München	Geschäftsführender Gesellschafter Geschäftsführender Gesellschafter
Frank Hölzle, stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrats seit 1. Dezember 2017	Institut der Deutschen Immobilien- wirtschaft e. V. (iddiw), Frankfurt clickworker GmbH, Essen PROXIMUS Real Estate AG, Köln SIC Invent AG, Basel/Schweiz RankingCoach international GmbH, Köln Care4 AG, Basel/Schweiz DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG, Frankfurt am Main shareDnC GmbH, Köln SevDesk GmbH, Offenburg GreySky Properties AG, Basel/Schweiz	Vizepräsident Vorsitzender des Beirats Mitglied des Aufsichtsrats Mitglied des Verwaltungsrats Vorsitzender des Beirats Vorstand stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrats Einfaches Mitglied des Beirats Mitglied des Beirats Mitglied des Verwaltungsrats
Ernö Theuer, Mitglied des Aufsichtsrats seit 7. Mai 2024, Geschäftsführer	Darius Invest Frankfurt GmbH, Düsseldorf Evana AG, Saarbrücken KUGU Home GmbH, Berlin FERRINA AG, Vaduz/Liechtenstein Frankfurt School Real Estate Institute, Frankfurt CRESPI Group, Frankfurt am Main PRO Flughafen e. V., Frankfurt am Main	Geschäftsführer Mitglied des Aufsichtsrats Mitglied des Beirats Mitglied des Verwaltungsrats Vorsitzender des Praxisbeirats Geschäftsführender Gesellschafter Vorstandsvorsitzender



ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	2
BILANZ	72
GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG	74
ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2025	75
Allgemeine Angaben und Grund- lagen zum Jahresabschluss	75
Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätzen	76
Erläuterungen zur Bilanz	79
Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung	90
Sonstige Angaben	92
Anlagenspiegel	97
Anteilsbesitzliste	99
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS- PRÜFERS	103
IMPRESSUM	112

Arbeitnehmer

Die Gesellschaft beschäftigte im Geschäftsjahr 2025 im Durchschnitt 28 (Vorjahr: 33) Angestellte (ohne Vorstand). Diese waren vollständig in der Verwaltung tätig.

Geschäfte mit nahestehenden Unternehmen und Personen

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

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

Geschäfte mit nahestehenden Unternehmen und Personen werden im Wesentlichen mit Tochterunternehmen abgeschlossen.

Erklärung zum Deutschen Corporate Governance Kodex

Der Aufsichtsrat und der Vorstand der DEMIRE AG bekennen sich zu einer verantwortungsbewussten, transparenten und auf langfristige Wertschöpfung ausgerichteten Führung und Kontrolle des Unternehmens. Die nach § 161 AktG vorgeschriebene Entsprechenserklärung zum Deutschen Corporate Governance Kodex ist den Aktionären auf der [Homepage der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG](#) unter der Rubrik „Unternehmen“ dauerhaft öffentlich zugänglich gemacht.

Gesamthonorar des Abschlussprüfers

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

Angaben zur Muttergesellschaft

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

Angaben nach § 160 Abs. 1 Nr. 8 AktG

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

Ergebnisverwendungsvorschlag des Vorstands

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



**ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT** 2

BILANZ 72

**GEWINN- UND VERLUST-
RECHNUNG** 74

**ANHANG FÜR DAS
GESCHÄFTSJAHR 2025** 75

Allgemeine Angaben und Grund-
lagen zum Jahresabschluss 75

Angaben zu Bilanzierungs-
und Bewertungsgrundsätzen 76

Erläuterungen zur Bilanz 79

Erläuterungen zur Gewinn- und
Verlustrechnung 90

Sonstige Angaben 92

Anlagenspiegel 97

Anteilsbesitzliste 99

**BESTÄTIGUNGSVERMERK DES
UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS-
PRÜFERS** 103

IMPRESSUM 112

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

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

Vorgänge von besonderer Bedeutung nach dem Bilanzstichtag

Der Vorstandsvorsitzende 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.

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

Frankfurt am Main, am 18. März 2026

DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG

Dr. Dirk Rüffel
(Vorstandsvorsitzender)

Tim Brückner
(Finanzvorstand)

Ralf Bongers
(Vorstand)



ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT 2

BILANZ 72

GEWINN- UND VERLUST-
RECHNUNG 74

ANHANG FÜR DAS
GESCHÄFTSJAHR 2025 75

Allgemeine Angaben und Grund-
lagen zum Jahresabschluss 75

Angaben zu Bilanzierungs-
und Bewertungsgrundsätzen 76

Erläuterungen zur Bilanz 79

Erläuterungen zur Gewinn- und
Verlustrechnung 90

Sonstige Angaben 92

Anlagenspiegel 97

Anteilsbesitzliste 99

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES
UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS-
PRÜFERS 103

IMPRESSUM 112

ANLAGENSPIEGEL

		Anschaffungskosten				
in EUR		01.01.2025	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	31.12.2025
I. Sachanlagen						
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauteneinschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken		146.904,45	0,00	0,00	0,00	146.904,45
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung		105.136,04	1.898,08	0,00	0,00	107.034,12
		252.040,49	1.898,08	0,00	0,00	253.938,57
II. Finanzanlagen						
1. Anteile an verbundenen Unternehmen		248.424.645,27	99,99	-	0,00	248.424.745,26
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen		318.690.616,06	48.356.501,16	53.352.263,80	0,00	313.694.853,42
3. Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht		25.150.000,00	0,00	0,00	0,00	25.150.000,00
4. Sonstige Ausleihungen		63.261.246,46	0,00	47.334,60	0,00	63.213.911,86
		655.526.507,79	48.356.601,15	53.399.598,40	0,00	650.483.510,54
Summe		655.778.548,28	48.358.499,23	53.399.598,40	0,00	650.737.449,11



ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT

2

BILANZ

72

GEWINN- UND VERLUST-
RECHNUNG

74

ANHANG FÜR DAS
GESCHÄFTSJAHR 2025

75

Allgemeine Angaben und Grund-
lagen zum Jahresabschluss

75

Angaben zu Bilanzierungs-
und Bewertungsgrundsätzen

76

Erläuterungen zur Bilanz

79

Erläuterungen zur Gewinn- und
Verlustrechnung

90

Sonstige Angaben

92

Anlagenspiegel

97

Anteilsbesitzliste

99

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES
UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS-
PRÜFERS

103

IMPRESSUM

112

in EUR						kumulierte Abschreibungen		Buchwerte
	01.01.2025	Abschreibungen Geschäftsjahr	Abgänge	Umbuchungen	Zuschreibungen	31.12.2025	31.12.2025	31.12.2024
II. Sachanlagen								
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauteneinschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	146.899,45	0,00	0,00	0,00	0,00	146.899,45	5,00	5,00
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	91.944,04	5.387,08	-	0,00	0,00	97.331,12	9.703,00	13.192,00
	238.843,49	5.387,08	0,00	0,00	0,00	244.230,57	9.708,00	13.197,00
III. Finanzanlagen								
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	7.313.928,31	0,00	0,00	0,00	0,00	7.313.928,31	241.110.816,95	241.110.716,96
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	55.481.251,56	16.056.999,00	0,00	0,00	8.646.999,00	62.891.251,56	250.803.601,86	263.209.364,50
3. Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	-	2.890.782,81	0,00	0,00	0,00	2.890.782,81	22.259.217,19	25.150.000,00
4. Sonstige Ausleihungen	24.542.814,12	-	0,00	0,00	23.684.767,34	858.046,78	62.355.865,08	38.718.432,34
	87.337.993,99	18.947.781,81	0,00	0,00	32.331.766,34	73.954.009,46	576.529.501,08	568.188.513,80
Summe	87.576.837,48	18.953.168,89	0,00	0,00	32.331.766,34	74.198.240,03	576.539.209,08	568.201.710,80



**ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT** 2

BILANZ 72

**GEWINN- UND VERLUST-
RECHNUNG** 74

**ANHANG FÜR DAS
GESCHÄFTSJAHR 2025** 75

Allgemeine Angaben und Grund-
lagen zum Jahresabschluss 75

Angaben zu Bilanzierungs-
und Bewertungsgrundsätzen 76

Erläuterungen zur Bilanz 79

Erläuterungen zur Gewinn- und
Verlustrechnung 90

Sonstige Angaben 92

Anlagenspiegel 97

Anteilsbesitzliste 99

**BESTÄTIGUNGSVERMERK DES
UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS-
PRÜFERS** 103

IMPRESSUM 112

ANTEILSBESITZLISTE

gemäß § 285 Nr. 11, 11A und 11B HGB

Gesellschaft	Anteil am Kapital in %	Eigenkapital 31.12.2025 in EUR	Jahresergebnis 2025 in EUR
DEUTSCHLAND			
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
Panacea Property GmbH, Berlin ¹	51,00	- 3.987,45	- 3.177,57
Fair Value REIT-AG, Frankfurt am Main	84,35	81.250.132,00	- 890.722,29
IC Fonds & Co. SchmidtBank-Passage KG, Langen ²	48,09	3.449.071,29	- 2.606.262,55
BBV Immobilien-Fonds Nr. 14 GmbH & Co. KG, Langen ²	45,11	14.523.644,26	2.392.228,15
BBV Immobilien-Fonds Nr. 8 GmbH & Co. KG, München	50,95	8.694.282,53	3.290.980,24
GP Value Management GmbH, Frankfurt am Main	84,35	107.323,27	6.382,28
BBV 10 Geschäftsführungs-GmbH & Co. KG, Offenbach am Main	84,35	24.842,73	0,00
BBV 14 Geschäftsführungs-GmbH & Co. KG, Offenbach am Main	84,35	24.839,84	0,00
BBV Immobilien-Fonds Nr. 10 GmbH & Co. KG, Langen ²	45,56	10.811.273,11	- 1.637.800,03
IC Fonds GmbH & Co. Gewerbeobjekte Deutschland 15. KG, Langen ²	41,23	14.183.671,31	1.014.826,31
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
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
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



**ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT** 2

BILANZ 72

**GEWINN- UND VERLUST-
RECHNUNG** 74

**ANHANG FÜR DAS
GESCHÄFTSJAHR 2025** 75

Allgemeine Angaben und Grund-
lagen zum Jahresabschluss 75

Angaben zu Bilanzierungs-
und Bewertungsgrundsätzen 76

Erläuterungen zur Bilanz 79

Erläuterungen zur Gewinn- und
Verlustrechnung 90

Sonstige Angaben 92

Anlagenspiegel 97

Anteilsbesitzliste 99

**BESTÄTIGUNGSVERMERK DES
UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS-
PRÜFERS** 103

IMPRESSUM 112

Gesellschaft

DEUTSCHLAND

	Anteil am Kapital in %	Eigenkapital 31.12.2025 in EUR	Jahresergebnis 2025 in EUR
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 Margaretenhof 18 GmbH, Frankfurt am Main	94,90	553.944,63	- 116.159,41
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, Berlin	94,00	1.009.737,61	84.585,89
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 Holding VII GmbH, Frankfurt am Main	100,00	25.000,00	0,00
DEMIRE Holding VIII GmbH, Frankfurt am Main	100,00	25.000,00	0,00
DEMIRE Eschborn Frankfurter Straße GmbH, Frankfurt am Main	94,00	- 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
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 Holding I GmbH, Frankfurt am Main	100,00	574.234,61	94.268,26
G+Q Effizienz GmbH, Berlin ¹	49,00	531.500,07	- 16.765,90
DEMIRE Kassel Kölnische Str. Mauerstr. Spohrstr. GmbH, Frankfurt am Main ⁴	94,90	- 18.943.783,79	- 19.815.318,96
DEMIRE Betriebsvorrichtungen Nr. 2 GmbH, Frankfurt am Main	100,00	- 81.806,23	71.333,21
DEMIRE Betriebsvorrichtungen Nr. 1 GmbH, Frankfurt am Main	100,00	- 416.996,10	- 63.533,49
DEMIRE Holding XI GmbH, Frankfurt am Main	100,00	2.517.909,72	0,00
DEMIRE Holding X GmbH, Frankfurt am Main	100,00	25.000,00	0,00
DEMIRE Holding XII GmbH, Frankfurt am Main	100,00	- 27.871.964,55	- 3.439.667,79



**ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT** 2

BILANZ 72

**GEWINN- UND VERLUST-
RECHNUNG** 74

**ANHANG FÜR DAS
GESCHÄFTSJAHR 2025** 75

Allgemeine Angaben und Grund-
lagen zum Jahresabschluss 75

Angaben zu Bilanzierungs-
und Bewertungsgrundsätzen 76

Erläuterungen zur Bilanz 79

Erläuterungen zur Gewinn- und
Verlustrechnung 90

Sonstige Angaben 92

Anlagenspiegel 97

Anteilsbesitzliste 99

**BESTÄTIGUNGSVERMERK DES
UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS-
PRÜFERS** 103

IMPRESSUM 112

Gesellschaft	Anteil am Kapital in %	Eigenkapital 31.12.2025 in EUR	Jahresergebnis 2025 in EUR
DEUTSCHLAND			
DEMIRE Holding XIII GmbH, Frankfurt am Main	100,00	-28.141.171,42	-893.554,60
DEMIRE AN BN R PM FR FL GmbH, Frankfurt am Main	94,90	39.400.967,78	0,00
DEMIRE Kempten Bahnhofstr. Hirschstr. Alpenstr. GmbH, Frankfurt am Main	94,00	-4.466.142,00	-1.098.824,07
DEMIRE Köln Max-Glomsda-Straße 4 GmbH, Frankfurt am Main ⁴	100,00	-185.327,33	-380.643,00
DEMIRE Bad Vilbel Konrad Adenauer Allee 1-11 GmbH, Frankfurt am Main	100,00	-3.564.475,46	-1.411.328,00
DEMIRE Essen Hatzper Str. Theodor-Althoff-Str. GmbH, Frankfurt am Main ⁴	100,00	-25.836.576,51	-4.837.354,82
DEMIRE Aschheim Max-Planckstraße GmbH, Frankfurt am Main ⁴	100,00	-4.322.069,00	-1.314.220,27
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 Ankauf 10 GmbH, Frankfurt am Main	100,00	2.453.919,10	53.815,12
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, Königgraben 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 BT HB DO H CLZ KS KO GmbH, Frankfurt am Main	94,00	994.705,62	1.717.406,69
DEMIRE Darmstadt Artillerie Str. 9 GmbH, Frankfurt am Main	94,00	-87.470,03	-463.613,74
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
Cielo BVO GmbH, Frankfurt am Main	100,00	154.220,63	-1.418,89
JV Theodor-Heuss-Allee GmbH, Frankfurt am Main	49,50	-42.080.506,18	4.483.954,35
DEMIRE Holding XIV GmbH, Frankfurt am Main	100,00	-39.712,42	-27.006,99
DEMIRE Bayreuth Nürnberger Straße 38 GmbH, Frankfurt am Main	94,00	-398.812,76	138.580,31



**ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT** 2

BILANZ 72

**GEWINN- UND VERLUST-
RECHNUNG** 74

**ANHANG FÜR DAS
GESCHÄFTSJAHR 2025** 75

Allgemeine Angaben und Grund-
lagen zum Jahresabschluss 75

Angaben zu Bilanzierungs-
und Bewertungsgrundsätzen 76

Erläuterungen zur Bilanz 79

Erläuterungen zur Gewinn- und
Verlustrechnung 90

Sonstige Angaben 92

Anlagenspiegel 97

Anteilsbesitzliste 99

**BESTÄTIGUNGSVERMERK DES
UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS-
PRÜFERS** 103

IMPRESSUM 112

Gesellschaft	Anteil am Kapital in %	Eigenkapital 31.12.2025 in EUR	Jahresergebnis 2025 in EUR
SCHWEIZ			
Sihlegg Investments Holding GmbH, Zug	94,0	-1.527.234,27	-87.676,50
LUXEMBURG			
DEMIRE Holding 15 SCSp, Luxemburg	100,0	228.408.438,31	-38.065,71
DEMIRE Holding 16 SCSp, Luxemburg	100,0	122.955.610,22	-5.292.228,83
DEMIRE Holding 17 SCSp, Luxemburg	100,0	38.319.825,64	928.429,39
DEMIRE Holding 18 SCSp, Luxemburg	100,0	38.309.859,82	922.742,55
DEMIRE Holding 19 SCSp, Luxemburg	100,0	25.089.465,43	406.206,83
DEMIRE Holding 20 SCSp, Luxemburg	100,0	-51.302,88	-803.781,76
DEMIRE GP 15 S.à r.l, Luxemburg	100,0	-53.387,44	-43.487,79
DEMIRE GP 16 S.à r.l, Luxemburg	100,0	-43.910,27	-36.333,88
DEMIRE GP 17 S.à r.l, Luxemburg	100,0	-44.127,56	-36.497,03
DEMIRE GP 18 S.à r.l, Luxemburg	100,0	-44.190,33	-36.559,80
DEMIRE GP 19 S.à r.l, Luxemburg	100,0	-44.262,88	-36.568,08
DEMIRE GP 20 S.à r.l, Luxemburg	100,0	-44.387,31	-38.446,76

¹ Keine Vollkonsolidierung, da aus Konzernsicht von untergeordneter Bedeutung

² Vollkonsolidiert, da faktische Beherrschung durch Präsenzmehrheit in der Hauptversammlung

³ 31. Dezember 2024

⁴ Keine Vollkonsolidierung, da Unternehmen im Insolvenzverfahren



ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	2
BILANZ	72
GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG	74
ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2025	75
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS- PRÜFERS	103
IMPRESSUM	112

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

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

Vermerk über die Prüfung des Jahresabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts

PRÜFUNGSURTEILE

Wir haben den Jahresabschluss der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG, Frankfurt am Main – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2025 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2025 bis zum 31. Dezember 2025 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft.

Darüber hinaus haben wir den zusammengefassten Lagebericht der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG einschließlich des in Abschnitt „Vergütungsbericht 2025“ enthaltenen Vergütungsberichts sowie der dazugehörigen Angaben für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2025 bis zum 31. Dezember 2025 geprüft. Die unter „SONSTIGE INFORMATIONEN“ genannten Bestandteile des zusammengefassten 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 Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2025 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2025 bis 31. Dezember 2025 und

- vermittelt der beigefügte zusammengefasste Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser zusammengefasste Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar. Unser Prüfungsurteil zum 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 Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts geführt hat.

GRUNDLAGE FÜR DIE PRÜFUNGSURTEILE

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts in Übereinstimmung mit § 317 HGB und der EU-Abschlussprüferverordnung (Nr. 537/2014; im Folgenden „EU-APrVO“) unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „VERANTWORTUNG DES ABSCHLUSSPRÜFERS FÜR DIE PRÜFUNG DES JAHRESABSCHLUSSES UND DES ZUSAMMENGEFASSTEN LAGEBERICHTS“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von dem Unternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den europarechtlichen sowie den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt.

Darüber hinaus erklären wir gemäß Artikel 10 Abs. 2 Buchst. f) EU-APrVO, dass wir keine verbotenen Nichtprüfungsleistungen nach Artikel 5 Abs. 1 EU-APrVO erbracht haben.



ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	2
BILANZ	72
GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG	74
ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2025	75
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS- PRÜFERS	103
IMPRESSUM	112

Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum zusammengefassten Lagebericht zu dienen.

BESONDERS WICHTIGE PRÜFUNGSSACHVERHALTE IN DER PRÜFUNG DES JAHRESABSCHLUSSES

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte sind solche Sachverhalte, die nach unserem pflichtgemäßen Ermessen am bedeutsamsten in unserer Prüfung des Jahresabschlusses für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2025 bis zum 31. Dezember 2025 waren. Diese Sachverhalte wurden im Zusammenhang mit unserer Prüfung des Jahresabschlusses als Ganzem und bei der Bildung unseres Prüfungsurteils hierzu berücksichtigt; wir geben kein gesondertes Prüfungsurteil zu diesen Sachverhalten ab.

Wir haben die folgenden Sachverhalte als die besonders wichtigen Prüfungssachverhalte bestimmt, die in unserem Bestätigungsvermerk mitzuteilen sind:

1. Bewertung der Anteile und Werthaltigkeit der Ausleihungen an verbundene Unternehmen
2. Werthaltigkeit der Ausleihungen an die RFR Immobilien 5 GmbH und an die JV Theodor-Heuss-Allee GmbH

1. Bewertung der Anteile und Werthaltigkeit der Ausleihungen an verbundene Unternehmen

Sachverhalt

Im Jahresabschluss der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG werden Anteile an verbundenen Unternehmen in Höhe von EUR 241,1 Mio. (40,8 % der Bilanzsumme) und Ausleihungen an verbundene Unternehmen in Höhe von EUR 263,2 Mio. (42,5 % der Bilanzsumme) unter den Finanzanlagen ausgewiesen und stellen damit wesentliche Bilanzposten dar.

Anteile und Ausleihungen an verbundene Unternehmen werden grundsätzlich zu Anschaffungskosten bzw. zum Nominalwert bilanziert oder – bei Vorliegen einer voraussichtlich dauernden Wertminderung – mit dem niedrigeren beizulegenden Wert. Die beizulegenden Werte der Anteile und Ausleihungen an verbundene Unternehmen basieren im Wesentlichen auf den beizulegenden Werten der Immobilien, die von den jeweiligen verbundenen Unternehmen gehalten werden. Die Bestimmung der beizulegenden Werte für die von den verbundenen Unternehmen gehaltenen Immobilien erfolgt durch ein von den gesetzlichen Vertretern mit Unterstützung einer externen Beratungsgesellschaft erstelltes Bewertungsmodell auf Grundlage der prognostizierten Netto-Zahlungszuflüsse aus der Bewirtschaftung der Objekte unter Anwendung der Discounted Cashflow-Methode. Soweit möglich werden am Markt beobachtbare Informationen für die Bewertung (Quellen sind zum Beispiel Veröffentlichungen von Gutachterausschüssen, Mietspiegel und Marktberichte sowie Transaktionsdatenbanken) verwendet. Die übrigen Vermögensgegenstände und Schulden der verbundenen Unternehmen werden in die Wertermittlung der beizulegenden Werte der Anteile und Ausleihungen an verbundene Unternehmen einbezogen. Im Geschäftsjahr wurden zur Anpassung an den beizulegenden Wert außerplanmäßige Abschreibungen auf Ausleihungen an verbundene Unternehmen in Höhe von EUR 16,1 Mio. (Vorjahr EUR 34,4 Mio.) sowie Zuschreibungen auf Ausleihungen an verbundene Unternehmen in Höhe von EUR 8,6 Mio. (Vorjahr EUR 0,0 Mio.) erfasst. Auf die Anteile an verbundenen Unternehmen wurde hingegen keine außerplanmäßige Abschreibung vorgenommen (Vorjahr EUR 7,3 Mio.).

Die Bewertung der Anteile und Ausleihungen an verbundene Unternehmen ist abhängig von der Einschätzung der gesetzlichen Vertreter bezüglich der künftigen Zahlungsströme sowie den jeweils verwendeten Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssätzen und Wachstumsraten. Aufgrund der hohen Bedeutung der Anteile und Ausleihungen an verbundene Unternehmen für die Vermögenslage der Gesellschaft, der hohen Komplexität der Bewertung sowie den mit Schätzungen verbundenen



ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	2
BILANZ	72
GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG	74
ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2025	75
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS- PRÜFERS	103
IMPRESSUM	112

Unsicherheiten stellt die Bewertung der Anteile und die Werthaltigkeit der Ausleihungen an verbundene Unternehmen einen besonders wichtigen Prüfungssachverhalt dar.

Die Angaben der Gesellschaft zur Bewertung der Anteile und Ausleihungen an verbundene Unternehmen sind in den Abschnitten „Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätzen“ unter „Finanzanlagen“ sowie „Erläuterungen zur Bilanz“ unter „Finanzanlagen“ des Anhangs enthalten.

Prüferische Reaktion

Im Rahmen unserer Prüfung haben wir die Angemessenheit der Vorgehensweise der gesetzlichen Vertreter zur Identifizierung von Wertminderungen sowie des zugrunde gelegten Bewertungsmodells und der für die Bewertung getroffenen Annahmen beurteilt. 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.

Wir haben zunächst ein Verständnis über den Bewertungsprozess sowie über die verwendeten Planungsannahmen und das Bewertungsmodell gewonnen und die methodische und rechnerische Richtigkeit des eingesetzten Bewertungsmodells beurteilt. Wir haben insbesondere unter Einbezug von internen Spezialisten beurteilt, ob die beizulegenden Werte der Immobilien sachgerecht mittels Discounted-Cashflow-Modellen unter Beachtung der relevanten Bewertungsstandards ermittelt wurden. Im Rahmen dieser Prüfungshandlungen haben wir für eine bewusste risikoorientierte Auswahl der von verbundenen Unternehmen 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.

Abschließend haben wir beurteilt, ob die für das jeweilige verbundene Unternehmen ermittelten Werte der Immobilien unter Berücksichtigung der übrigen Vermögensgegenstände und der Schulden zutreffend dem entsprechenden Buchwert der Finanzanlage gegenübergestellt wurden, um einen etwaigen Wertminderungs- oder Zuschreibungsbedarf auf die Anteile sowie einen möglichen Wertminderungsbedarf auf die Anteile und Ausleihungen an verbundene Unternehmen zu ermitteln.

2. WERTHALTIGKEIT DER AUSLEIHUNGEN AN DIE RFR IMMOBILIEN 5 GMBH UND AN DIE JV THEODOR-HEUSS-ALLEE GMBH

Sachverhalt

Im Jahresabschluss der Gesellschaft werden unter dem Bilanzposten „Finanzanlagen“ sonstige Ausleihungen in Höhe von EUR 62,4 Mio. (im Vj. EUR 38,7 Mio.) sowie Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht, in Höhe von EUR 22,3 Mio. (im Vj. EUR 25,2 Mio.) ausgewiesen. Diese machen zusammen 14,3 % der Bilanzsumme aus. Hiervon entfällt ein Teilbetrag in Höhe von EUR 59,5 Mio. (im Vj. EUR 35,8 Mio.) auf ein Darlehen an die RFR Immobilien 5 GmbH, Frankfurt am Main, das die Gesellschaft im Zuge der Gründung der JV Theodor-Heuss-Allee GmbH, Frankfurt am Main, in Höhe von ursprünglich EUR 60,0 Mio. gewährt hat. Seit dem Geschäftsjahr 2023 hat die RFR Immobilien 5 GmbH die im Zusammenhang mit dem Darlehen fälligen Zinsverpflichtungen nicht beglichen. Die Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht, in Höhe von entfallen vollständig auf ein Darlehen an die JV Theodor-Heuss-Allee GmbH.



ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	2
BILANZ	72
GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG	74
ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2025	75
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS- PRÜFERS	103
IMPRESSUM	112

Ausleihungen werden mit ihren Nominalwerten angesetzt und gemäß § 253 Abs. 3 Satz 5 HGB bei Vorliegen einer voraussichtlich dauernden Wertminderung mit dem niedrigeren beizulegenden Wert bewertet. Zuschreibungen erfolgen bei Wegfall der Gründe für eine voraussichtlich dauernde Wertminderung.

Auf das Darlehen an die RFR Immobilien 5 GmbH wurde im Geschäftsjahr eine erfolgswirksame Zuschreibung in Höhe von EUR 23,7 Mio. vorgenommen. Die Zuschreibung 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 JV Theodor-Heuss-Allee GmbH (Cielo) zurückzuführen ist. Die nicht beglichenen Zinsforderungen sind zum Bilanzstichtag in voller Höhe wertberichtigt. Davon wurden im Geschäftsjahr Zuführungen zur Wertberichtigung der Zinsforderungen in Höhe von EUR 4,2 Mio. aufwandswirksam erfasst.

Auf das Darlehen an die JV Theodor-Heuss-Allee GmbH wurde im Geschäftsjahr eine Abschreibung in Höhe von EUR 2,9 Mio. vorgenommen.

Die Beurteilung der Werthaltigkeit der Darlehen sind in hohem Maße davon abhängig, wie die gesetzlichen Vertreter die künftigen Zahlungsströme aus den Darlehen einschätzen, und ist daher mit wesentlichen Unsicherheiten und Ermessensspielräumen behaftet. Es besteht insbesondere das Risiko, dass die Ausleihungen aufgrund unangemessener Annahmen zu den künftigen Zahlungsströmen überbewertet, sind. Vor diesem Hintergrund sowie aufgrund der wesentlichen Bedeutung für die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft war dieser Sachverhalt im Rahmen unserer Prüfung von besonderer Bedeutung.

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

Prüferische Reaktion

Im Rahmen unserer Prüfung haben wir uns zunächst ein Verständnis über die im Darlehensvertrag mit der RFR Immobilien 5 GmbH enthaltenen wesentlichen Vereinbarungen einschließlich der vereinbarten Sicherheiten verschafft. Darüber hinaus haben wir uns mit den vertraglichen Grundlagen der JV Theodor-Heuss-Allee GmbH befasst und einen Überblick über die rechtlichen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen der Darlehensgewährung erlangt.

Wir haben die den Bewertungen der Darlehen zugrunde liegenden Annahmen und Einschätzungen hinsichtlich der künftigen Zahlungsfähigkeit beider Darlehensnehmerinnen 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 Darlehensforderungen 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 Erklärung zur Unternehmensführung, auf die in Abschnitt „Weitere rechtliche Angaben“ des zusammengefassten Lageberichts verwiesen wird
- die in Abschnitt „Chancen und Risiken“ des zusammengefassten Lageberichts enthaltenen, lageberichtsfremden und als ungeprüft gekennzeichneten Angaben.



ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	2
BILANZ	72
GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG	74
ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2025	75
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS- PRÜFERS	103
IMPRESSUM	112

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

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

- wesentliche Unstimmigkeiten zum Jahresabschluss, 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.

VERANTWORTUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER UND DES AUFSICHTSRATS FÜR DEN JAHRESABSCHLUSS UND DEN ZUSAMMEN- GEFASSTEN LAGEBERICHT

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen (d. h. Manipulationen der Rechnungslegung und Vermögensschädigungen) oder Irrtümern ist.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des zusammengefassten Lageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung eines 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 Rechnungslegungsprozesses der Gesellschaft zur Aufstellung des Jahresabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts.

Der Vorstand und der Aufsichtsrat sind des Weiteren verantwortlich für die Aufstellung des im zusammengefassten Lagebericht in einem besonderen Abschnitt enthaltenen Vergütungsberichts, einschließlich der dazugehörigen Angaben, der den Anforderungen des § 162 AktG entspricht. Ferner sind sie verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie als notwendig erachten, um die Aufstellung eines Vergütungsberichts, einschließlich der dazugehörigen Angaben, zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.



ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	2
BILANZ	72
GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG	74
ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2025	75
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS- PRÜFERS	103
IMPRESSUM	112

VERANTWORTUNG DES ABSCHLUSSPRÜFERS FÜR DIE PRÜFUNG DES JAHRESABSCHLUSSES UND DES ZUSAMMENGEFASSTEN LAGEBERICHTS

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist, und ob der zusammengefasste Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum 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 Jahresabschlusses und zusammengefassten Lageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im 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 Jahresabschlusses 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 der Gesellschaft bzw. dieser Vorkehrungen und Maßnahmen abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im 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 die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.

	
	
ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	2
BILANZ	72
GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG	74
ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2025	75
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS- PRÜFERS	103
IMPRESSUM	112

— beurteilen wir Darstellung, Aufbau und Inhalt des Jahresabschlusses insgesamt einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens , Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.

— beurteilen wir den Einklang des zusammengefassten Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage der Gesellschaft.

— führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im 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 Jahresabschlusses für den aktuellen Berichtszeitraum am bedeutsamsten waren und daher die besonders wichtigen Prüfungssachverhalte sind. Wir beschreiben diese Sachverhalte im Bestätigungsvermerk, es sei denn, Gesetze oder andere Rechtsvorschriften schließen die öffentliche Angabe des Sachverhalts aus.

SONSTIGER SACHVERHALT — FORMELLE PRÜFUNG DES VERGÜTUNGSBERICHTS

Die in diesem Bestätigungsvermerk beschriebene Prüfung des zusammengefassten Lageberichts umfasst die von § 162 Abs. 3 AktG geforderte formelle Prüfung des Vergütungsberichts, einschließlich der Erteilung eines Vermerks über diese Prüfung. Da wir ein uneingeschränktes Prüfungsurteil zum zusammengefassten Lagebericht abgeben, schließt dieses Prüfungsurteil ein, dass die Angaben nach § 162 Abs. 1 und 2 AktG in allen wesentlichen Belangen im Vergütungsbericht gemacht worden sind.

Sonstige gesetzliche und andere rechtliche Anforderungen

Vermerk über die Prüfung der für Zwecke der Offenlegung erstellten elektronischen Wiedergaben des Jahresabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts nach § 317 Abs. 3a HGB

PRÜFUNGSURTEIL

Wir haben gemäß § 317 Abs. 3a HGB eine Prüfung mit hinreichender Sicherheit durchgeführt, ob die in der Datei „demire-2025-12-31-de.xhtml“ enthaltenen und für Zwecke der Offenlegung erstellten Wiedergaben des Jahresabschlusses 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 Jahresabschlusses 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.



ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	2
BILANZ	72
GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG	74
ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2025	75
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS- PRÜFERS	103
IMPRESSUM	112

Nach unserer Beurteilung entsprechen die in der oben genannten Datei enthaltenen und für Zwecke der Offenlegung erstellten Wiedergaben des Jahresabschlusses 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 JAHRABSCHLUSSES UND DES ZUSAMMENGEFASSTEN LAGEBERICHTS“ enthaltenen Prüfungsurteile zum beigefügten Jahresabschluss 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.

GRUNDLAGE FÜR DAS PRÜFUNGSURTEIL

Wir haben unsere Prüfung der in der oben genannten Datei enthaltenen Wiedergaben des Jahresabschlusses 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 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 Jahresabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts nach Maßgabe des § 328 Abs. 1 Satz 4 Nr. 1 HGB.

Ferner sind die gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie als notwendig erachten, um die Erstellung der ESEF-Unterlagen zu ermöglichen, die frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten –


Verstößen gegen die Vorgaben des § 328 Abs. 1 HGB an das elektronische Berichtsformat sind.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Prozesses der Erstellung der ESEF-Unterlagen als Teil des Rechnungslegungsprozesses.

VERANTWORTUNG DES ABSCHLUSSPRÜFERS FÜR DIE PRÜFUNG DER ESEF-UNTERLAGEN

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

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – Verstöße gegen die Anforderungen des § 328 Abs. 1 HGB, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen.
- gewinnen wir ein Verständnis von den für die Prüfung der ESEF-Unterlagen relevanten internen Kontrollen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Kontrollen abzugeben.
- beurteilen wir die technische Gültigkeit der ESEF-Unterlagen, d. h. ob die die ESEF-Unterlagen enthaltende Datei die Vorgaben der Delegierten Verordnung (EU) 2019/815 in der zum Abschlussstichtag geltenden Fassung an die technische Spezifikation für diese Datei erfüllt.
- beurteilen wir, ob die ESEF-Unterlagen eine inhaltsgleiche XHTML-Wiedergabe des geprüften Jahresabschlusses und des geprüften zusammengefassten Lageberichts ermöglichen.



ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	2
BILANZ	72
GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG	74
ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2025	75
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS- PRÜFERS	103
IMPRESSUM	112

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 ununterbrochen seit dem Geschäftsjahr 2025 als Abschlussprüfer 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 Jahresabschluss und dem geprüften zusammengefassten Lagebericht sowie den geprüften ESEF-Unterlagen zu lesen. Der in das ESEF-Format überführte Jahresabschluss und zusammengefasste Lagebericht – auch die in das Unternehmensregister einzustellenden Fassungen – sind lediglich elektronische Wiedergaben des geprüften Jahresabschlusses 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



ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	2
BILANZ	72
GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG	74
ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2025	75
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS- PRÜFERS	103
IMPRESSUM	112

IMPRESSUM

UNTERNEHMENSKONTAKT

DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG
Robert-Bosch-Straße 11
D – 63225 Langen
T + 49 (0) 6103 – 372 49 – 0
F + 49 (0) 6103 – 372 49 – 11
ir@demire.ag 
www.demire.ag 



HERAUSGEBER

Der Vorstand der
DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG

KONZEPTION UND LAYOUT

Berichtsmanufaktur GmbH, Hamburg

STAND

19. März 2026