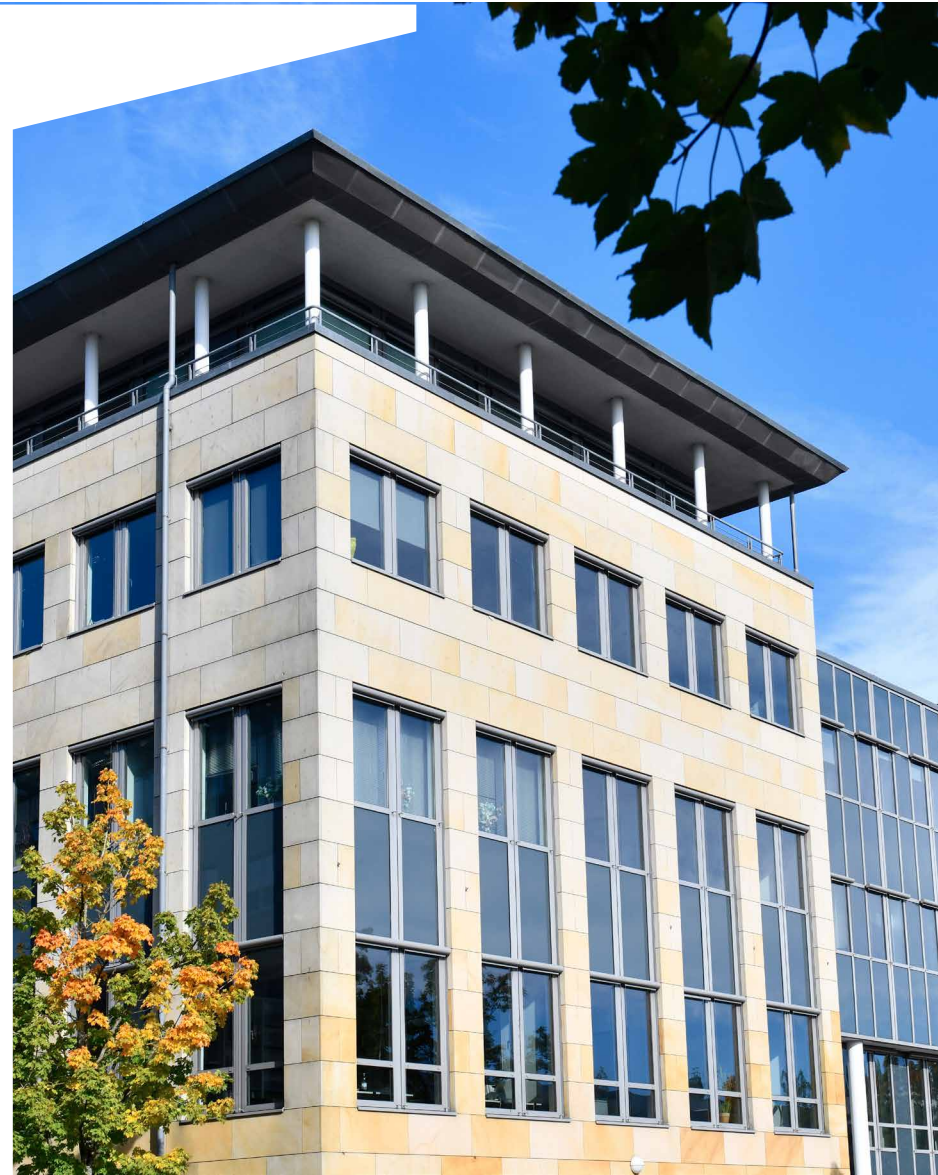




GESCHÄFTSBERICHT  
2022





# 81,1

in EUR Millionen **MIETERTRÄGE**,  
verkaufsbedingter Rückgang  
um 1,5% nach EUR 82,3 Millionen  
im Jahr 2021



# 41,8

in EUR Millionen  
**FFO I** (nach Steuern,  
vor Minderheiten), +5,0%  
gegenüber EUR 39,8 Millionen  
im Jahr 2021

# 54,0

in %  
**NETTOVERSCHULDUNGSGRAD  
(NET-LTV)** gemäß Definition der  
Anleihe 19/24

## PROFIL

Die DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG erwirbt und hält Gewerbeimmobilien in mittelgroßen Städten und aufstrebenden Lagen von Ballungsgebieten in ganz Deutschland. Unser Schwerpunkt liegt auf Büroimmobilien mit einer Beimischung von Handels-, Hotel- und Logistikobjekten. Zum 31. Dezember bewirtschafteten wir 62 Objekte mit einer Vermietungsfläche von rund 0,9 Millionen Quadratmetern und einem Marktwert von rund EUR 1,3 Milliarden. Das Büroobjekt Cielo in Frankfurt ist aufgrund der at-Equity-Bilanzierung in den immobilien-spezifischen Kennzahlen nicht enthalten.

Unsere internationalen und regionalen Mietern bieten wir moderne und funktionale Immobilien für eine langfristige Nutzung. Unsere Aktionäre profitieren von einer attraktiven Rendite-Risikostruktur in einer stabilen Assetklasse. Dies spiegelt sich in einer stabilen Wertentwicklung wider.

### KENNZAHLEN<sup>2</sup>

in EUR Mio.	2022	2021
<b>Ertragskennzahlen</b>		
Mieterträge	81,1	82,3
Ergebnis aus der Vermietung <sup>2</sup>	62,3	67,2
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	-8,2	1,4
Ergebnis aus der Fair-Value-Anpassung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-61,2	47,0
Ergebnis aus der Fair-Value-Anpassung der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	-37,7	1,8
EBIT	-72,9	101,9
FFO I (nach Steuern, vor Minderheiten)	41,8	39,8
<b>Bilanzkennzahlen (31.12.)</b>		
Bilanzsumme	1.537	1.706
Eigenkapitalquote (in %)	31,7	34,7
Net-LTV (in %)	54,0	49,7
Ø nominale Zinskosten, p. a. (in %)	1,67	1,66
<b>Portfoliokennzahlen (31.12.)</b>		
Verkehrswert des Bestandes	1.329,8	1.412,5
Annualisierte Vertragsmieten	85,1	78,1
Mietrendite (in %)	6,4	5,5
WALT (in Jahren)	4,8	4,7
EPRA-Leerstandsquote <sup>1</sup> (in %)	9,5	11,0
<b>Weitere Kennzahlen (31.12.)</b>		
NAV (unverwässert)	526,3	629,0
NAV je Aktie (unverwässert)	4,99	5,96

<sup>1</sup> Exklusive zur Veräußerung gehaltene und als Projektentwicklung klassifizierte Immobilien

<sup>2</sup> Ausweisänderungen von Vorjahresangaben: Zum Zwecke der besseren Vergleichbarkeit mit der Berichtsperiode wurden folgende Ausweisänderungen in Bezug auf die Angaben des Vorjahres durchgeführt: Die Erträge aus Versicherungsentschädigungen werden nun unter den Betriebliche Aufwendungen zur Erzielung von Mieterträgen dargestellt und nicht mehr unter den sonstigen betrieblichen Erträgen. In Folge dessen wurde ein Betrag von TEUR 391 bei den Vorjahresangaben umgegliedert. Des Weiteren wurden folgende Aufwendungen von den sonstigen betrieblichen Aufwendungen in die Verwaltungskosten zugeordnet: Weiterbildungskosten und Fachliteratur TEUR 84, Beiträge und Mitgliedschaften TEUR 47 und Aufwendungen für Facility-Management TEUR 27. Entsprechend wurden auch die Erläuterungsangaben/-tabellen und die Segmentberichterstattung im Konzernanhang angepasst. In der Konzernkapitalflussrechnung werden die Ausschüttungen an Minderheitsgesellschafter / Dividenden nun im Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit dargestellt und entsprechen wurde auch die Kapitalflussrechnung des Vorjahres angepasst.

Legende zur Navigation durch  
den Geschäftsbericht:



Verweis zum Inhaltsverzeichnis



Verweis auf eine andere Seite  
innerhalb des Geschäftsberichts



Verweis auf Internetseiten

# INHALT

## UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE

Brief des Vorstands	2
Vorstand und Aufsichtsrat	3
Bericht des Aufsichtsrats	6
DEMIRE am Kapitalmarkt	8
Corporate Governance	11
Portfolio im Überblick	15
	26

## AUF GUTEM KURS

Durch starke Leistung zum Allzeithoch	28
Unser Nachhaltigkeitsweg gewinnt an Profil	29
	35

## ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT

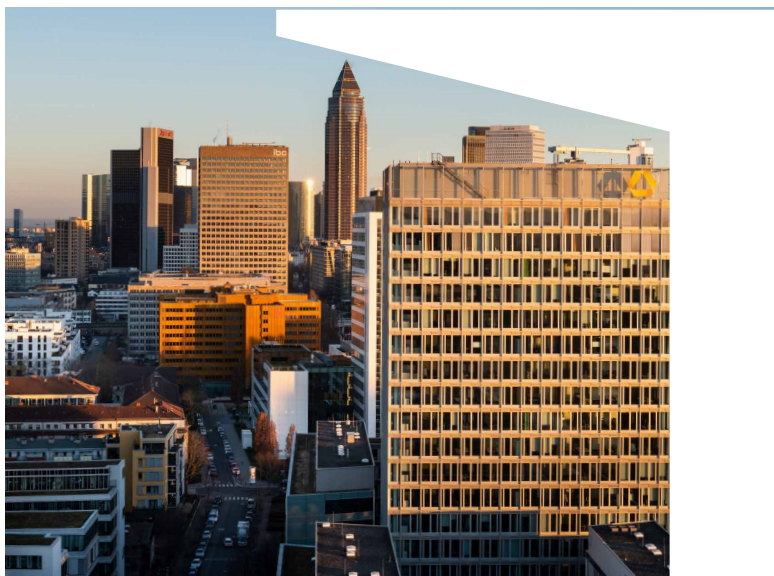
Grundlagen des Konzerns	43
Wirtschaftsbericht	44
Weitere rechtliche Angaben	53
Chancen und Risiken	74
Prognosebericht	96
	107

## KONZERNABSCHLUSS

Konzerngewinn- und -verlustrechnung	109
Konzerngesamtergebnisrechnung	110
Konzernbilanz	111
Konzernkapitalflussrechnung	112
Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung	114
Konzernanhang	116
Erklärung der gesetzlichen Vertreter	118
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	184
Anteilsbesitz	185
Angaben zur Immobilienbewertung	194
Sensitivitätsanalyse der Immobilienbewertung zum 31.12.2022	197
Anlagenspiegel	203
Grundlegende Daten der Gesellschaft	204

## WEITERE ANGABEN

Angaben nach EPRA	205
Kontakte & Impressum	206
	221



# UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE

---

Brief des Vorstands	3
Vorstand und Aufsichtsrat	6
Bericht des Aufsichtsrats	8
DEMIRE am Kapitalmarkt	11
Corporate Governance	15
Portfolio im Überblick	26





<b>UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE</b>	<b>2</b>
<b>Brief des Vorstands</b>	<b>3</b>
Vorstand und Aufsichtsrat	6
Bericht des Aufsichtsrats	8
DEMIRE am Kapitalmarkt	11
Corporate Governance	15
Portfolio im Überblick	26
<b>AUF GUTEM KURS</b>	<b>28</b>
<b>ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT</b>	<b>43</b>
<b>KONZERNABSCHLUSS</b>	<b>109</b>
<b>WEITERE ANGABEN</b>	<b>205</b>

# BRIEF DES VORSTANDS

## Sehr geehrte Damen und Herren,

Anfang 2022 zeichnete sich vor dem Hintergrund einer Abschwächung der negativen Auswirkungen der Corona-Pandemie eine sich verbessernde gesamtwirtschaftliche Lage ab. Die Prognose des Sachverständigenrates rechnete für 2022 in Deutschland mit einem kräftigen Wachstum der Wirtschaftsleistung von 4,6 %. Ausgehend von dieser positiven wirtschaftlichen Ausgangslage schien es ein gutes Jahr für die Immobilienwirtschaft zu werden mit einer wieder steigenden Mietnachfrage und einer Belebung der Investmentmärkte.

Wir wissen nun, es kam anders. Der Kriegsbeginn in der Ukraine markierte eine Zäsur. Neben großem menschlichen Leid hatte dieser auch weitreichende Folgen für die deutsche Wirtschaft. Steigende Energiepreise, gestörte Lieferketten, eine hohe Inflation, stark gestiegene Zinsen und ein wirtschaftliches Wachstum deutlich unter den Erwartungen zu Jahresbeginn prägten das Jahr 2022.

Wenngleich sich das gesamtwirtschaftliche Umfeld im Jahresverlauf als zunehmend herausfordernd darstellte, gelang es der DEMIRE, das Jahr 2022 operativ im Hinblick auf die Steuerungskennzahlen erfolgreich zu beenden. So erzielte die Gesellschaft mit rund 290.000 m<sup>2</sup> eine hohe Vermietungsleistung, die den Vorjahreswert noch



„Die DEMIRE erzielte 2022 operativ ein erfolgreiches Jahr mit einer der höchsten Vermietungsleistungen seit Firmengründung.“

Der Vorstand der DEMIRE  
Deutsche Mittelstand Real Estate AG:  
Prof. Dr. Alexander Goepfert, Vorstandsvorsitzender (rechts), und Tim Brückner, Finanzvorstand (links)



<b>UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE</b>	<b>2</b>
<b>Brief des Vorstands</b>	<b>3</b>
Vorstand und Aufsichtsrat	6
Bericht des Aufsichtsrats	8
DEMIRE am Kapitalmarkt	11
Corporate Governance	15
Portfolio im Überblick	26
<b>AUF GUTEM KURS</b>	<b>28</b>
<b>ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT</b>	<b>43</b>
<b>KONZERNABSCHLUSS</b>	<b>109</b>
<b>WEITERE ANGABEN</b>	<b>205</b>

”  
**Auch 2022 konnten wir die  
erfolgreiche Entwicklung der  
letzten Jahre fortsetzen; dank  
sinkender Kosten und unserer  
starken Vermietungsperformance  
verdoppelten sich nahezu die  
FFO seit 2018.“**

**PROF. DR. ALEXANDER GOEPFERT**, Vorstandsvorsitzender

einmal übertraf. Der EPRA-Leerstand sank auf 9,5% (–1,5 Prozentpunkte zum Vorjahr) und das flächenbereinigte Mietwachstum erreichte 10,2%. Beispielhaft für die starke Vermietungsleistung seien an dieser Stelle der Mietvertrag mit der Polizei NRW in Essen über 24.000 m<sup>2</sup> für 20 Jahre und der Mietvertrag mit Premier Inn Hotels in Kassel über 7.200 m<sup>2</sup> für 25 Jahre genannt, womit die DEMIRE zwei der wirtschaftlich größten Mietverträge seit Firmengründung abgeschlossen hat. Die Kurfürsten Galerie in Kassel erhält einen international präsenten neuen Ankermieter und profitiert zudem von der Aufwertung im unmittelbaren Umfeld. Gleichzeitig erreichte die DEMIRE mit der Vermietung in Essen einen Meilenstein hin zu einer nachhaltigen Entwicklung des Immobilienbestands. Das Objekt in Essen wird den neuesten energetischen Anforderungen entsprechen, u. a. durch den Einbau von Wärmepumpen und der Nutzung von Photovoltaik.

Unsere Strategie – REALize Potential – hat sich bewährt. Wir haben in den letzten vier Jahren den Wert des Immobilienportfolios mit zwölf Ankäufen von EUR 1,1 Mrd. auf rund EUR 1,6 Mrd. (inkl. Cielo) gesteigert und gleichzeitig das Portfolio mit 35 Verkäufen um insbesondere kleinere, nicht strategiekonforme Assets bereinigt. Zugleich verdoppelte sich der FFO I nahezu von rund EUR 23 Millionen 2018 auf EUR 41,8 Millionen 2022. Die Fremdkapitalkosten sanken seit 2018 um mehr als einen Prozentpunkt auf durchschnittlich 1,7%, was rund EUR 8 Millionen p. a. an Finanzierungskosten einspart. Zusätzlich wurden die Komplexität des Konzerns reduziert, Umsätze internalisiert, interne Strukturen und Prozesse optimiert und damit die laufenden Verwaltungskosten seit 2018 fast halbiert.

Vor dem Hintergrund eines veränderten Marktumfeldes und in Anbetracht der auslaufenden Anleihe 2019/24 sowie weiterer endfälliger Bankverbindlichkeiten im Jahr 2024 hat sich der Vorstand entschlossen, das Wachstumsziel der Gesellschaft vorübergehend auszusetzen und stattdessen mittels Immobilienverkäufen eine Liquiditätsreserve aufzubauen und den Loan-to-Value zu senken. Ein erster großer Erfolg war in diesem Zusammenhang der Verkauf des LogPark in Leipzig für EUR 121 Millionen Ende 2022. Ein weiteres Element des Liquiditätsmanagements bildet der Teilrückkauf von EUR 50 Millionen nominal der Anleihe 2019/24 deutlich unter pari. Für die Refinanzierung der auslaufenden Verbindlichkeiten ist die DEMIRE in intensivem Austausch mit verschiedenen Finanzinstituten, um den



<b>UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE</b>	<b>2</b>
<b>Brief des Vorstands</b>	<b>3</b>
Vorstand und Aufsichtsrat	6
Bericht des Aufsichtsrats	8
DEMIRE am Kapitalmarkt	11
Corporate Governance	15
Portfolio im Überblick	26
<b>AUF GUTEM KURS</b>	<b>28</b>
<b>ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT</b>	<b>43</b>
<b>KONZERNABSCHLUSS</b>	<b>109</b>
<b>WEITERE ANGABEN</b>	<b>205</b>

# „Neben soliden finanziellen Kennzahlen sind für uns Nachhaltigkeitssaspekte wichtige Steuerungsgrößen für einen langfristigen Unternehmenserfolg.“

TIM BRÜCKNER, Finanzvorstand

optimalen Finanzierungsmix gestalten zu können. Im Laufe des Jahres 2023 wird sich aller Voraussicht nach bereits abzeichnen, wie sich die Gesellschaft refinanzieren wird, um die in der zweiten Jahreshälfte 2024 auslaufenden Verbindlichkeiten zu ersetzen.

Die DEMIRE hat sich 2022 auf den Weg gemacht, Nachhaltigkeit als festen Bestandteil der Geschäftstätigkeit zu verankern. Erfolgreich haben wir im Sommer 2022 den ersten EPRA-Nachhaltigkeitsbericht veröffentlicht, wofür die Gesellschaft von der EPRA mit dem Silver Award und dem Most Improved Award ausgezeichnet wurde. Die Datenerhebung der ESG-Kennzahlen unserer Geschäftstätigkeit wollen wir sukzessive ausbauen und die Transparenz unserer ESG-Performance weiter steigern. In der zweiten Jahreshälfte hat die DEMIRE eine interne abteilungsübergreifende ESG-Arbeitsgruppe eingerichtet. Neben der Datenerhebung der CO<sub>2</sub>-Emissionen haben wir als eines der ersten Ziele die Reduktion der firmeneigenen Emissionen identifiziert. Für die DEMIRE ergeben sich im Scope 1, 2 und 3 nach externer Validierung Emissionen in Höhe von 79,34 t CO<sub>2</sub>, die wir vollständig kompensiert und somit rechnerisch CO<sub>2</sub>-neutral gewirtschaftet haben. Zugleich ist uns bewusst, dass nur die tatsächliche Reduktion des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes zielführend ist, weshalb wir

Maßnahmen erarbeiten, die kurz- und mittelfristig unsere Emissionen weiter signifikant verringern.

Anfang 2023 erscheint das neue Jahr voller Herausforderungen in Anbetracht einer prognostizierten Rezession und einer von Immobilienberatern erwarteten zurückgehenden Büroflächennachfrage sowie steigenden Renditen in den meisten Immobilien-Assetklassen bei zugleich deutlich gestiegenen Finanzierungskosten. Die DEMIRE ist als Immobilienplattform leistungsfähig und resilient aufgestellt, wie sie bereits während der Corona-Pandemie, aber auch im abgelaufenen Jahr unter anderem mit einer starken Vermietungsleistung bewiesen hat. Die Sekundärmärkte, in denen die Gesellschaft überwiegend aktiv ist, sind zwar nicht losgelöst von den großen Entwicklungstreibern der deutschen Immobilienmärkte, haben aber historisch gesehen immer wieder eine große Stabilität bezüglich der Mieternachfrage gezeigt und die großen Ausschläge der Primärmärkte nicht nachvollzogen.

Vor diesem Hintergrund und auf der Basis unserer starken operativen Leistung im Jahr 2022 blicken wir optimistisch in das neue Geschäftsjahr. Das Team der DEMIRE wird sich wieder mit ganzer Kraft unseren Zielen widmen, wofür wir an dieser Stelle allen Mitarbeitenden schon heute herzlich danken wollen.

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

Frankfurt am Main, den 15. März 2023

Ihr Vorstand der DEMIRE AG

Prof. Dr. Alexander Goepfert  
(Vorstandsvorsitzender)

Tim Brückner  
(Finanzvorstand)



<b>UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE</b>	<b>2</b>
Brief des Vorstands	3
<b>Vorstand und Aufsichtsrat</b>	<b>6</b>
Bericht des Aufsichtsrats	8
DEMIRE am Kapitalmarkt	11
Corporate Governance	15
Portfolio im Überblick	26
<b>AUF GUTEM KURS</b>	<b>28</b>
<b>ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT</b>	<b>43</b>
<b>KONZERNABSCHLUSS</b>	<b>109</b>
<b>WEITERE ANGABEN</b>	<b>205</b>

# VORSTAND UND AUFSICHTSRAT

## VORSTAND

### **Ingo Hartlief (FRICS) (Vorstandsvorsitzender)**

Vorstandsvorsitzender seit 20. Dezember 2018

Ausgeschieden zum 31. Dezember 2022

Ingo Hartlief (geb. 1965) war seit 20. Dezember 2018 Vorstandsvorsitzender der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG in Langen. Herr Hartlief war vom 15. Januar bis zum 20. Mai 2019 Vorstandsvorsitzender (CEO) der Fair Value REIT-AG und seitdem bis zu seinem Ausscheiden aus der DEMIRE stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrats. Der Diplom-Kaufmann war vorher Geschäftsführer der CORPUS SIREO Real Estate GmbH in Köln. Von 2002 bis 2010 war Herr Hartlief bei der Union Investment Real Estate GmbH in Hamburg als Geschäftsleiter tätig. Bei der Viterra AG (heute Vonovia SE) in Essen/Bochum war er von 1996 bis 2002 als Bereichsleiter und als Geschäftsführer der Viterra Gewerbeimmobilien GmbH beschäftigt. In den Jahren 1991 bis 1996 hat Herr Hartlief für die VEBA AG in Düsseldorf im Bereich Konzernentwicklung gearbeitet. Ingo Hartlief ist Fellow der Royal Institution of Chartered Surveyors (FRICS). Er verließ die DEMIRE zum 31. Dezember 2022 auf eigenen Wunsch.

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

Vorstandsvorsitzender seit 1. Januar 2023

Bestellung bis zum 30. Juni 2024

Prof. Dr. Alexander Goepfert (geb. 1956) ist seit 1. Januar 2023 Vorstandsvorsitzender der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG in Langen, wo er von 2018 bis Ende 2022 Aufsichtsratsvorsitzender war. Seit Anfang 2023 ist er Mitglied im Aufsichtsrat der Fair Value REIT-AG. Herr Goepfert leitet als Honorarprofessor an der EBS Universität für Wirtschaft und Recht in Wiesbaden/Oestrich-Winkel das Competence Center für Immobilienwirtschaftsrecht. Bis Ende 2020 war er Senior Advisor von Apollo Global Management, einem der weltweit führenden Private Equity Investoren. Zwischen 2011

und 2018 war Prof. Dr. Alexander Goepfert Partner der Rechtsanwaltssozietät Noerr Partnerschaftsgesellschaft mbB, bei welcher er die internationale Noerr Real Estate Investment Group aufbaute und leitete. Davor war Prof. Dr. Alexander Goepfert langjährig als Partner bei Freshfields Bruckhaus Deringer LLP und der Vorgänger- sozietät Bruckhaus Westrick Stegemann tätig.

### **Tim Brückner (Finanzvorstand)**

Finanzvorstand seit 1. Februar 2019

Bestellung bis zum 31. Dezember 2024

Tim Brückner (geb. 1977) ist seit 1. Februar 2019 Finanzvorstand der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG in Langen. Mit Wirkung zum 20. Mai 2019 wurde er zudem zum Vorstandsvorsitzenden (CEO) der Fair Value REIT-AG bestellt. Der gelernte Bankkaufmann arbeitete von 2012 bis 2019 für die Corpus Sireo Real Estate, unter anderem als Geschäftsführer der Tochtergesellschaft in Luxemburg und als Head of Portfolio Management. In den Jahren 2007 bis 2012 war Herr Brückner bei der Rothschild GmbH tätig, zuletzt als Vice President. Von 2005 bis 2007 arbeitete er im Bereich Global Advisory bei HSBC in London. Herr Brückner erlangte in den Jahren 2000 bis 2005 den Bachelor of Business Administration, Banking and Finance und den Master of Arts (Banking & Finance) an der Hochschule für Bankwirtschaft/ Frankfurt School of Finance & Management. Während seines Studiums war er als Analyst bei der BHF Bank AG sowie bei ING Investment Banking tätig.





<b>UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE</b>	<b>2</b>
Brief des Vorstands	3
<b>Vorstand und Aufsichtsrat</b>	<b>6</b>
Bericht des Aufsichtsrats	8
DEMIRE am Kapitalmarkt	11
Corporate Governance	15
Portfolio im Überblick	26
<b>AUF GUTEM KURS</b>	<b>28</b>
<b>ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT</b>	<b>43</b>
<b>KONZERNABSCHLUSS</b>	<b>109</b>
<b>WEITERE ANGABEN</b>	<b>205</b>

## AUFSICHTSRAT

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

Aufsichtsratsvorsitzender seit 27. Juni 2018

Niederlegung des Aufsichtsratsmandats zum 31. Dezember 2022  
und Wechsel in den Vorstand zum 1. Januar 2023

Prof. Dr. Alexander Goepfert (geb. 1956) ist Doktor der Rechtswissenschaften und leitet als Honorarprofessor an der EBS Universität für Wirtschaft und Recht in Wiesbaden/Oestrich-Winkel das Competence Center für Immobilienwirtschaftsrecht. Von 2019 bis 2020 war ist er Senior Advisor von Apollo Global Management, einem der weltweit führenden Private Equity Investoren. Zwischen 2011 und 2018 war Prof. Dr. Alexander Goepfert Partner der Rechtsanwaltssozietät Noerr Partnerschaftsgesellschaft mbB, bei welcher er die internationale Noerr Real Estate Investment Group aufbaute und leitete. Davor war Prof. Dr. Alexander Goepfert langjährig als Partner bei Freshfields Bruckhaus Deringer LLP und der Vorgängersozietät Bruckhaus Westrick Stegemann tätig. Er gilt seit vielen Jahren als einer der wichtigsten Berater der deutschen Immobilienwirtschaft, wobei Prof. Dr. Goepfert sich auf die Strukturierung komplexer Immobilientransaktionen unter besonderer Einbeziehung von Finanz-, Steuer- und Planungsaspekten spezialisiert hat.

### **Markus Hofmann (Aufsichtsratsvorsitzender)**

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

Markus Hofmann (geb. 1969) ist Diplom-Kaufmann und Immobilienökonom der EBS, Oestrich-Winkel, wo er auch über zehn Jahre als Dozent tätig war. Seit 2009 ist Herr Hofmann Geschäftsführender Gesellschafter der Renocle GmbH in Frankfurt. Von 2017 bis 2022 war er zudem Senior Advisor der Arminius Group mit Sitz in Frankfurt sowie von 2014 bis 2017 Partner bei Oceans & Company GmbH in Frankfurt. In den letzten 26 Jahren führte Markus Hofmann zahlreiche deutsche und europäische Immobilientransaktionen, Asset-Management-Aktivitäten sowie Finanzierungsprojekte erfolgreich zum Abschluss. Weitere berufliche Stationen waren

Geschäftsführender Gesellschafter der Feldberg Capital GmbH in Frankfurt, die Leitung des Deutschland- und Central Europe-Geschäfts der Citi Property Investors in Frankfurt und London sowie Tätigkeiten im Bereich Private Equity von The Carlyle Group, im Real Estate Investment Banking bei der Deutschen Bank und in der Immobilien-Projektfinanzierung bei der Bayerischen Landesbank.

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

Stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrats seit 14. Februar 2017

Frank Hölzle (geb. 1968) ist Diplom-Volkswirt und seit 2015 CEO der Care4 AG, einem Single Family Office mit Sitz in Basel, Schweiz. Seit 2010 ist er bei der Care4 AG beschäftigt. Von 2003 bis 2010 war Herr Hölzle Vorstand und Partner der eCapital entrepreneurial Partners AG, einer Venture Capital Gesellschaft mit Sitz in Münster. 2002 wurde Herr Hölzle Geschäftsführer der HvM-Consulting GmbH mit Sitz in Düsseldorf, nachdem er von 1998 bis 2002 in Marl und Frankfurt am Main als Prokurist und Geschäftsführer einer börsennotierten Beteiligungsgesellschaft tätig war.

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

Mitglied des Aufsichtsrats seit 29. Mai 2019

Prof. Dr. Kerstin Hennig (geb. 1964) ist Dr. rer. pol., Senior Professorin für Real Estate Management und seit 2018 Leiterin des EBS Real Estate Management Institutes (REMI) an der EBS Universität für Wirtschaft und Recht. Sie lehrt und forscht auf dem Gebiet der Immobilienökonomie mit den Schwerpunkten Real Estate Innovation & Entrepreneur- and Leadership, Real Estate Sustainability sowie Real Estate Management. In den letzten Jahren war Prof. Dr. Kerstin Hennig zudem in der Immobilienbranche mit den Schwerpunkten Real Estate Management und Investment tätig. Ihre bisherigen beruflichen Stationen waren unter anderem bei den Firmen debis Immobilienmanagement, Tishman Speyer Properties, UBS AG, IVG Immobilien AG und Groß & Partner. Parallel war Prof. Dr. Kerstin Hennig regelmäßig als Dozentin und Lehrbeauftragte an verschiedenen Hochschulen und Instituten tätig.



<b>UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE</b>	<b>2</b>
Brief des Vorstands	3
Vorstand und Aufsichtsrat	6
<b>Bericht des Aufsichtsrats</b>	<b>8</b>
DEMIRE am Kapitalmarkt	11
Corporate Governance	15
Portfolio im Überblick	26
<b>AUF GUTEM KURS</b>	<b>28</b>
<b>ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT</b>	<b>43</b>
<b>KONZERNABSCHLUSS</b>	<b>109</b>
<b>WEITERE ANGABEN</b>	<b>205</b>

# BERICHT DES AUFSICHTSRATS

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

der Aufsichtsrat hat im Geschäftsjahr 2022 die ihm gemäß Gesetz und Satzung der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG sowie gemäß seiner Geschäftsordnung obliegenden Aufgaben und Verantwortungen wahrgenommen.

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

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

Abweichungen des Geschäftsverlaufs von den zuvor verabschiedeten Plänen und Zielen sowie geeignete Maßnahmen, diesen Abweichungen zu begegnen bzw. diese im Kapitalmarkt zu kommunizieren, wurden vom Vorstand im Einzelnen erläutert und vom Aufsichtsrat geprüft. Zu den Berichten und Beschlussvorschlägen des Vorstands haben die Mitglieder des Aufsichtsrats, soweit dies nach den gesetzlichen und satzungsmäßigen Bestimmungen sowie den Geschäftsordnungen erforderlich war, nach gründlicher Prüfung und Beratung ihre Zustimmung gegeben.

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

Berater- oder sonstige Dienstleistungsbeziehungen zwischen Aufsichtsratsmitgliedern und der Gesellschaft bestanden im Jahr 2022 erneut nicht. Prof. Dr. Alexander Goepfert ist über eine Beteiligungsgesellschaft an der JV Theodor-Heuss-Allee GmbH, Frankfurt am Main, mit einer Minderheit beteiligt. Diese Gesellschaft ist seit Juli 2021 Eigentümer der Büroimmobilie Cielo. Mit der EBS Universität für Wirtschaft und Recht gemeinnützige GmbH besteht seit 2019 eine Zuwendungsvereinbarung zur Förderung der wissenschaftlichen Forschung. Frau Prof. Dr. Kerstin Hennig ist Head des EBS Real Estate Management Institute. Interessenkonflikte von Vorstands- und Aufsichtsratsmitgliedern, die dem Aufsichtsrat gegenüber unverzüglich offenzulegen sind und über die die Hauptversammlung zu informieren ist, sind im Berichtsjahr nicht aufgetreten.



<b>UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE</b>	<b>2</b>
Brief des Vorstands	3
Vorstand und Aufsichtsrat	6
<b>Bericht des Aufsichtsrats</b>	<b>8</b>
DEMIRE am Kapitalmarkt	11
Corporate Governance	15
Portfolio im Überblick	26
<b>AUF GUTEM KURS</b>	<b>28</b>
<b>ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT</b>	<b>43</b>
<b>KONZERNABSCHLUSS</b>	<b>109</b>
<b>WEITERE ANGABEN</b>	<b>205</b>

## Zusammensetzung des Aufsichtsrats

### MITGLIEDER DES AUFSICHTSRATS IM GESCHÄFTSJAHR 2022

Prof. Dr. Alexander Goepfert (Vorsitzender)  
Frank Hölzle (stellvertretender Vorsitzender)  
Prof. Dr. Kerstin Hennig (Mitglied)

### AUSSCHÜSSE DES AUFSICHTSRATS

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

## Arbeit des Plenums im Berichtsjahr

Der Aufsichtsrat ist im Geschäftsjahr 2022 zu zwei Präsenzsitzungen am 18. Mai 2022 im Anschluss an die Hauptversammlung und am 14. Dezember 2022 zusammengekommen. Darüber hinaus hat er in 21 Telefon- und Videokonferenzen jeweils aktuelle Themen diskutiert, insbesondere im Zusammenhang mit der Abhaltung der ordentlichen Hauptversammlung, den Nachwirkungen der Pandemie, dem Verkauf von Objekten und der strategischen Ausrichtung der Gesellschaft. Die Aufsichtsratsmitglieder haben jeweils vollständig, also zu 100 %, an den insgesamt 23 physischen und virtuellen Aufsichtsratssitzungen teilgenommen.

### ERSTES QUARTAL 2022

Im ersten Quartal 2022 fanden sechs Sitzungen des Aufsichtsrats in Form von Videokonferenzen statt.

Gemeinsam mit dem Vorstand hat der Aufsichtsrat am 16. März 2022 die Feststellung und die Billigung des Jahres- sowie des Konzernabschlusses des Geschäftsjahres 2021 der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG verabschiedet.

In den weiteren Sitzungen hat der Aufsichtsrat den Corporate-Governance-Bericht verabschiedet sowie den zusammengefassten Lagebericht für die Gesellschaft und den Konzern beschlossen, womit dieser festgestellt wurde. Zudem wurde in separaten Sitzungen über die aktuelle Geschäftsentwicklung unterrichtet, die Unternehmensplanung 2022 diskutiert und über das Risikomanagement der DEMIRE AG, auch vor dem Hintergrund der abebbenden Corona-Pandemie, beraten. Darüber hinaus hat sich der Aufsichtsrat verschiedenen An- und Verkaufstransaktionen gewidmet, die vom Vorstand präsentiert wurden. Weiter beschloss der Aufsichtsrat zusammen mit dem Vorstand, dass die ordentliche Hauptversammlung 2022 der DEMIRE AG in diesem Jahr am 18. Mai 2022 ohne physische Präsenz der Aktionäre oder ihrer Bevollmächtigten in rein virtueller Form abgehalten werden soll.

### ZWEITES QUARTAL 2022

Am 18. Mai fand die ordentliche Hauptversammlung der DEMIRE AG erneut in virtueller Form und ohne physische Präsenz der Aktionäre statt. Die von der Verwaltung vorgeschlagenen Tagesordnungspunkte, unter anderem die Ausschüttung einer Dividende und die Wiederwahl der Aufsichtsratsmitglieder, wurden allesamt von den Aktionären mit großer Mehrheit angenommen.

In der anschließenden physischen Sitzung hat sich der Aufsichtsrat konstituiert und in einer weiteren Videokonferenz im zweiten Quartal hat sich der Aufsichtsrat intensiv mit möglichen An- und Verkäufen diverser Objekte befasst.

### DRITTES QUARTAL 2022

Im dritten Quartal wurde in vier virtuellen Sitzungen über die weitere strategische Ausrichtung der DEMIRE AG diskutiert. Darüber hinaus hat sich der Aufsichtsrat vom Vorstand umfangreich über diverse Neuvermietungsthemen sowie über den EPRA-Sustainability-Report informieren und über die wesentlichen Geschäftsvorfälle unterrichten lassen. Der Aufsichtsrat beschäftigte sich weiterhin eingehend mit dem von den beiden Hauptaktionären erwogenen Verkauf ihrer Beteiligung, insbesondere vor dem Hintergrund der aktuellen Markt- und Zinslage.



<b>UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE</b>	<b>2</b>
Brief des Vorstands	3
Vorstand und Aufsichtsrat	6
<b>Bericht des Aufsichtsrats</b>	<b>8</b>
DEMIRE am Kapitalmarkt	11
Corporate Governance	15
Portfolio im Überblick	26
<b>AUF GUTEM KURS</b>	<b>28</b>
<b>ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT</b>	<b>43</b>
<b>KONZERNABSCHLUSS</b>	<b>109</b>
<b>WEITERE ANGABEN</b>	<b>205</b>

## VIERTES QUARTAL 2022

Im vierten Quartal kam der Aufsichtsrat erneut zu acht Videokonferenzen zusammen. Der Aufsichtsrat beschäftigte sich erneut eingehend mit der weiteren strategischen Ausrichtung der Gesellschaft, insbesondere mit dem Verkauf des LogPark in Leipzig sowie dem Verkauf weiterer Objekte. Ferner befasste sich der Aufsichtsrat mit der Planung und der möglichen Entwicklung der DEMIRE AG im Jahr 2023.

In einer weiteren Präsenzsitzung am 14. Dezember 2022 hat der Vorstandsvorsitzende der DEMIRE AG, Ingo Hartlief, den Aufsichtsrat darüber informiert, dass er sein Amt als Mitglied des Vorstands mit Wirkung zum 31. Dezember 2022 niederlegt. Der Aufsichtsrat hat daraufhin Herrn Prof. Dr. Alexander Goepfert mit Wirkung ab dem 1. Januar 2023 zum neuen Mitglied des Vorstands bestellt und zugleich zum Vorstandsvorsitzenden ernannt. Herr Prof. Dr. Goepfert hat den Aufsichtsrat darüber informiert, dass er sein Amt als Vorsitzender des Aufsichtsrats mit Wirkung zum 31. Dezember 2022 niederlegt und aus dem Gremium ausscheidet. Darüber hinaus bestellte der Aufsichtsrat Herrn Ralf Bongers mit Wirkung ab dem 1. April 2023 als weiteres Mitglied des Vorstands.

Die durch den Wechsel von Herrn Prof. Dr. Goepfert zum 1. Januar 2023 entstehende Vakanz im Aufsichtsrat wurde mit Wirkung zum 1. Januar 2023 durch eine gerichtliche Ersatzbestellung von Herrn Markus Hofmann geschlossen. Herr Hofmann wurde am 25. Januar 2023 zum neuen Vorsitzenden des Aufsichtsrats gewählt.

## Abhängigkeitsbericht gemäß § 312 Abs. 1 AktG

Die DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG war im Geschäftsjahr 2022 ein über AEPF III 15 S.à.r.l. von Apollo Global Management Inc. abhängiges Unternehmen im Sinne des § 312 AktG. Der Vorstand der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG hat deshalb gemäß § 312 Abs. 1 AktG einen Bericht des Vorstands über Beziehungen zu verbundenen Unternehmen („Abhängigkeitsbericht“) aufgestellt, der die folgende Schlussfolgerung enthält:

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

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

## DANK DES AUFSICHTSRATS

Der Aufsichtsrat bedankt sich bei den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern des Konzerns für ihr großes Engagement insbesondere im Rahmen der Abschlüsse, des erfolgreichen Asset-Managements, der Transaktions- und Finanzierungsaktivitäten sowie für die insgesamt konstruktive Zusammenarbeit im Geschäftsjahr 2022.

Dieser Bericht wurde vom Aufsichtsrat in seiner telefonischen Sitzung am 15. März 2023 eingehend erörtert und festgestellt.

Frankfurt am Main, 15. März 2023

Markus Hofmann  
Aufsichtsratsvorsitzender



- UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE** 2
- Brief des Vorstands 3
- Vorstand und Aufsichtsrat 6
- Bericht des Aufsichtsrats 8
- DEMIRE am Kapitalmarkt** 11
- Corporate Governance 15
- Portfolio im Überblick 26
- AUF GUTEM KURS** 28
- ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT** 43
- KONZERNABSCHLUSS** 109
- WEITERE ANGABEN** 205

# DEMIRE AM KAPITALMARKT

## Demire-Aktie im Überblick

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

### KENNZAHLEN DER DEMIRE-AKTIE

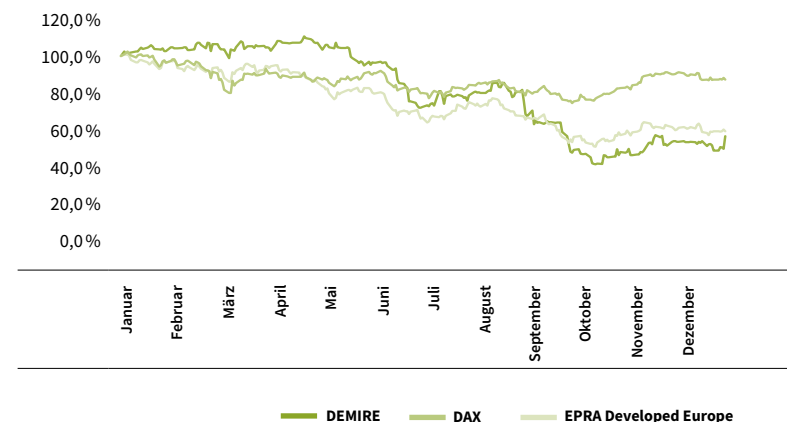
Aktie	31.12.2022	31.12.2021
ISIN	DE000A0XFSF0	DE000A0XFSF0
Kürzel/Ticker	DMRE	DMRE
Börse	Frankfurter Wertpapierbörse (FWB); XETRA Freiverkehr Stuttgart, Berlin, Düsseldorf	Frankfurter Wertpapierbörse (FWB); XETRA Freiverkehr Stuttgart, Berlin, Düsseldorf
Marktsegment	Regulierter Markt (Prime Standard)	Regulierter Markt (Prime Standard)
Designated Sponsors	BaaderBank, Pareto Securities AS	BaaderBank, Pareto Securities AS
Grundkapital	EUR 107.777	EUR 107.777
Anzahl Aktien	107.777.324	107.777.324
Schlusskurs 31.12. (XETRA)	EUR 2,50	EUR 4,30
Ø-tgl. Handelsvolumen 1.1.-31.12.	7.585	13.565
Marktkapitalisierung	EUR 269 Millionen	EUR 463 Millionen
Streubesitz < 3 % (in %)	7,15	7,15

## Entwicklung des Aktienmarkts und der DEMIRE-Aktie

Das Börsenjahr 2022 verlief für die Kapitalmärkte insgesamt schwach. Zeitweise fiel der DAX um bis zu 25 % im Vergleich zum Jahresanfang, erholte sich ab September wieder leicht und schloss das Jahr mit einem Minus von 12 % bei 13.924 Punkten. Belastend wirkten in diesem Jahr der Krieg in der Ukraine und gestörte Lieferketten sowie eine steigende Inflation und ein anziehendes Zinsniveau.

Der Kurs der DEMIRE-Aktie entwickelte sich geringfügig schwächer als der Index der europäischen Immobilienaktien EPRA Developed Europe, aber deutlich schwächer als der DAX. Er beendete das Jahr mit einem Jahresminus von 41,9% und landete bei einem Wert von EUR 2,50.

### KURSENTWICKLUNG 2022





<b>UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE</b>	<b>2</b>
Brief des Vorstands	3
Vorstand und Aufsichtsrat	6
Bericht des Aufsichtsrats	8
<b>DEMIRE am Kapitalmarkt</b>	<b>11</b>
Corporate Governance	15
Portfolio im Überblick	26
<b>AUF GUTEM KURS</b>	<b>28</b>
<b>ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT</b>	<b>43</b>
<b>KONZERNABSCHLUSS</b>	<b>109</b>
<b>WEITERE ANGABEN</b>	<b>205</b>

## Dividende

Für das Geschäftsjahr schüttete die DEMIRE ihren Aktionären im Mai 2022 gemäß Hauptversammlungsbeschluss eine Dividende in Höhe von EUR 0,31 je Aktie aus, nach EUR 0,62 je Aktie im Vorjahr. Damit lag die Dividendenrendite erneut über der Rendite anderer Immobilienwerte.

## Entwicklung der DEMIRE-Anleihe

Die europäischen Anleihenmärkte kennzeichneten 2022 fallende Kurse angesichts der Zinswende der Zentralbanken. Zu Jahresanfang 2022 handelte die DEMIRE-Anleihe zu 99,0 %. Das steigende Zinsumfeld im Oktober 2024 belastete den Anleihekurs im Jahresverlauf. Im Minimum handelte die Anleihe am 10. November bei 64,2 %. Der im November durchgeführte Anleiherückkauf von EUR 50 Millionen nominal stabilisierte den Kurs, sodass die Anleihe das Jahr bei 69,8 % schloss. Zugleich verringerte sich der Nominalbetrag der Anleihe im Dezember nach dem Rückkauf auf EUR 550 Millionen.

## UNTERNEHMENSANLEIHE 2019/2024

Name	DEMIRE Senior Notes 2019/2024
Emittent	DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG
Rating	B2 (Moody's)
Börsenzulassung/-notierung	Freiverkehr der Luxemburger Wertpapierbörse (Euro MTF)
Angew. Recht	Deutsches Recht
ISIN	DE000A2YPAK1
WKN	A2YPA
Emissionsvolumen	EUR 600.000.000
Stückelung	EUR 100.000
Kupon	1,875 %
Zinszahlungen	jeweils am 15. April und 15. Oktober, erstmalig am 15. April 2020
Endfälligkeit	15. Oktober 2024
Rückzahlung	Non Call Life (mit Drei-Monats-Option zur vorzeitigen Tilgung)
Verteilung	Regulation S, ohne Registrierungsrechte
Kontrollwechsel	101 % zuzüglich aufgelaufener und noch nicht bezahlter Zinsen
Schlusskurs 31.12.2022	69,764 %



<b>UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE</b>	<b>2</b>
Brief des Vorstands	3
Vorstand und Aufsichtsrat	6
Bericht des Aufsichtsrats	8
<b>DEMIRE am Kapitalmarkt</b>	<b>11</b>
Corporate Governance	15
Portfolio im Überblick	26
<b>AUF GUTEM KURS</b>	<b>28</b>
<b>ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT</b>	<b>43</b>
<b>KONZERNABSCHLUSS</b>	<b>109</b>
<b>WEITERE ANGABEN</b>	<b>205</b>

## Rating von Moody's

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

Die Ratingagentur Moody's hat das Rating für die Unternehmensanleihe im Juli 2022 auf B1 und im November 2022 weiter auf B2 mit einem negativen Ausblick gesenkt. Dies geschah insbesondere in Anbetracht der anstehenden Refinanzierung der Unternehmensanleihe im Oktober 2024 und steigenden Zinskosten sowie eines allgemein schwächeren wirtschaftlichen Umfelds, nicht jedoch aufgrund der operativen Entwicklung der DEMIRE. Im gesamten Jahresverlauf stand die DEMIRE in regelmäßigem Austausch mit der Ratingagentur und hat zeitnah über die Geschäftsentwicklung berichtet.

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

### RATING DER DEMIRE – STAND 31.12.2022

Ratingagentur	Unternehmen		Anleihen
	Rating	Ausblick	Rating
Moody's	B2	negativ	B2

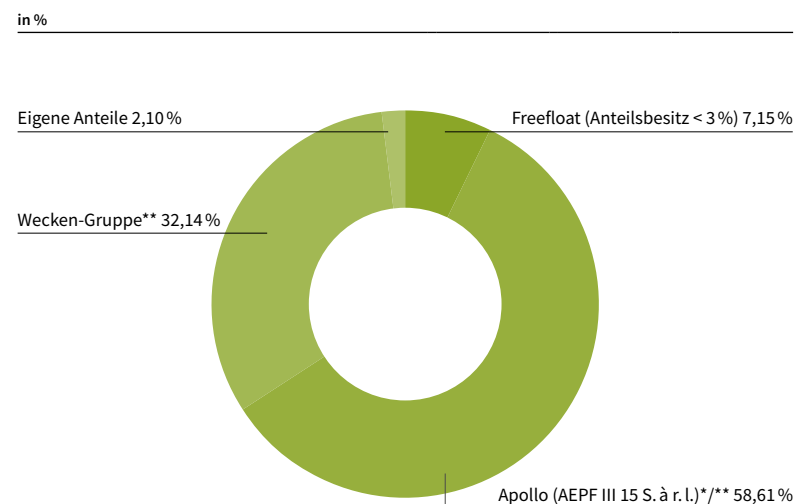
## Hauptversammlung

Die ordentliche Hauptversammlung der DEMIRE fand am 18. Mai 2022 aufgrund der besonderen Umstände erneut virtuell statt. Alle von der Verwaltung vorgeschlagenen Tagesordnungspunkte wurden mit großer Mehrheit beschlossen, darunter die Ausschüttung einer Dividende für das Geschäftsjahr 2021.

## Aktionärsstruktur

Die Aktionärsstruktur der DEMIRE hat sich im Geschäftsjahr 2022 nicht verändert. Die beiden Großaktionäre Apollo und die Wecken-Gruppe halten nach wie vor rund 90,7 % der Aktien.

### AKTIONÄRSSTRUKTUR ZUM 31. DEZEMBER 2022



\* Inkl. Tochterunternehmen

\*\* Acting in concert

Quelle: nach WpHG-Mitteilungen und eigenen Berechnungen



<b>UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE</b>	<b>2</b>
Brief des Vorstands	3
Vorstand und Aufsichtsrat	6
Bericht des Aufsichtsrats	8
<b>DEMIRE am Kapitalmarkt</b>	<b>11</b>
Corporate Governance	15
Portfolio im Überblick	26
<b>AUF GUTEM KURS</b>	<b>28</b>
<b>ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT</b>	<b>43</b>
<b>KONZERNABSCHLUSS</b>	<b>109</b>
<b>WEITERE ANGABEN</b>	<b>205</b>

## IR-Aktivitäten

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

Die DEMIRE nahm im Geschäftsjahr 2022 überwiegend virtuell, aber auch wieder verstärkt mit Präsenz vor Ort an diversen nationalen und internationalen Eigen- und Fremdkapitalmarktkonferenzen teil. Darüber hinaus präsentierte sie regelmäßig die aktuelle Unternehmensentwicklung bei bestehenden und neuen Aktien- wie auch Anleiheinvestoren und der Ratingagentur Moody's.

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

Am Kapitalmarkt setzt die DEMIRE auf einen aktiven und transparenten Dialog mit allen aktuellen und potenziellen Investoren. Mit dem Rückhalt bestehender Aktionäre und dem langfristig angestrebten weiteren Wachstum sollen zukünftig die Steigerung der Marktkapitalisierung und die Visibilität der DEMIRE am Kapitalmarkt weiter vorangetrieben werden. Mit dem perspektivischen Ziel der Aufnahme in die Indizes der DAX-Familie soll die Wahrnehmung unter nationalen und internationalen Investoren erhöht werden.

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

## Analystencoverage

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

### RATING DER DEMIRE – STAND FEBRUAR 2023

Bank/Broker	Analyst	Aktuelles Rating	Aktuelles Kursziel in EUR
Hauck & Aufhäuser	Philipp Sennewald	Halten	2,50
Pareto Securities	Dr. Philipp Häßler	Halten	2,50
Baader Bank	Andre Remke	Reduce	2,65





<b>UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE</b>	<b>2</b>
Brief des Vorstands	3
Vorstand und Aufsichtsrat	6
Bericht des Aufsichtsrats	8
DEMIRE am Kapitalmarkt	11
<b>Corporate Governance</b>	<b>15</b>
Portfolio im Überblick	26
<b>AUF GUTEM KURS</b>	<b>28</b>
<b>ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT</b>	<b>43</b>
<b>KONZERNABSCHLUSS</b>	<b>109</b>
<b>WEITERE ANGABEN</b>	<b>205</b>

# CORPORATE GOVERNANCE

## Erklärung zur Unternehmensführung 2022 gemäß § 315d und § 289f HGB inkl. Entsprechenserklärung gemäß § 161 AktG

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

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

### Bekanntnis

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

### Organisation und Steuerung

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

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

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

### Zusammensetzung und Arbeitsweise von Vorstand und Aufsichtsrat

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



<b>UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE</b>	<b>2</b>
Brief des Vorstands	3
Vorstand und Aufsichtsrat	6
Bericht des Aufsichtsrats	8
DEMIRE am Kapitalmarkt	11
<b>Corporate Governance</b>	<b>15</b>
Portfolio im Überblick	26
<b>AUF GUTEM KURS</b>	<b>28</b>
<b>ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT</b>	<b>43</b>
<b>KONZERNABSCHLUSS</b>	<b>109</b>
<b>WEITERE ANGABEN</b>	<b>205</b>

## Führungs- und Kontrollstruktur

### VORSTAND

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

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

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

Herr Ingo Hartlief (FRICS) war bis zum 31. Dezember 2022 stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrats der Fair Value REIT-AG.

Herr Tim Brückner nimmt keine Ämter in gesetzlich zu bildenden Aufsichtsräten oder vergleichbaren Kontrollgremien oder in vergleichbaren in- oder ausländischen Kontrollgremien von Wirtschaftsunternehmen wahr.

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

### AUFSICHTSRAT

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

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

---



<b>UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE</b>	<b>2</b>
Brief des Vorstands	3
Vorstand und Aufsichtsrat	6
Bericht des Aufsichtsrats	8
DEMIRE am Kapitalmarkt	11
<b>Corporate Governance</b>	<b>15</b>
Portfolio im Überblick	26
<b>AUF GUTEM KURS</b>	<b>28</b>
<b>ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT</b>	<b>43</b>
<b>KONZERNABSCHLUSS</b>	<b>109</b>
<b>WEITERE ANGABEN</b>	<b>205</b>

Alle Mitglieder des Aufsichtsrats verfügen über die erforderlichen Kenntnisse, Fähigkeiten und fachlichen Erfahrungen zur ordnungsgemäßen Wahrnehmung ihrer Aufgaben. Bei der Zusammensetzung des Aufsichtsrats wird auf ein ausgewogenes Kompetenzprofil Wert gelegt. Hierbei bringt Frank Hölzle den Sachverstand auf dem Gebiet der Rechnungslegung ein und Prof. Dr. Alexander Goepfert den Sachverstand auf dem Gebiet der Abschlussprüfung. Prof. Kerstin Hennig bringt ihre Kenntnisse auf dem Gebiet der Immobilienentwicklung und des Immobilienmanagements als Expertin ein.

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

Über seine Tätigkeit im Geschäftsjahr 2022 berichtet der Aufsichtsrat in seinem [▶ Bericht an die Aktionärinnen und Aktionäre](#). Die Vergütung der Aufsichtsratsmitglieder wird im [▶ Kapitel Vergütungsbericht](#) des zusammengefassten Konzernlageberichts und Lageberichts der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG erläutert.

Eine Selbstbeurteilung hat der Aufsichtsrat im Jahr 2022 nicht durchgeführt. Aufgrund der geringen Mitgliederzahl und des stattfindenden regelmäßigen Austauschs der Mitglieder untereinander wird derzeit durch eine Selbstbeurteilung kein erheblicher weiterer Erkenntnisgewinn erwartet. Die Gestaltung der Zusammenarbeit sieht der Aufsichtsrat als sehr effektiv an.

Im Geschäftsjahr 2022 haben sich keine Änderungen an der Besetzung des Aufsichtsrats ergeben. Im Hinblick auf die erfolgten Änderungen zum 1. Januar 2023 wird auf das Kapitel [▶ Vorstand und Aufsichtsrat](#) verwiesen.



<b>UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE</b>	<b>2</b>
Brief des Vorstands	3
Vorstand und Aufsichtsrat	6
Bericht des Aufsichtsrats	8
DEMIRE am Kapitalmarkt	11
<b>Corporate Governance</b>	<b>15</b>
Portfolio im Überblick	26
<b>AUF GUTEM KURS</b>	<b>28</b>
<b>ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT</b>	<b>43</b>
<b>KONZERNABSCHLUSS</b>	<b>109</b>
<b>WEITERE ANGABEN</b>	<b>205</b>

#### MANDATE DES AUFSICHTSRATS IN AUFSICHTSRÄTEN ANDERER UNTERNEHMEN ODER VERGLEICHBAREN KONTROLLGREMIIEN

Name	Unternehmen	Funktion
Prof. Dr. Alexander Goepfert (Vorsitzender des Aufsichtsrats) (von 27. Juni 2018 bis 31. Dezember 2022)	shareDnC GmbH, Köln	Einfaches Mitglied des Beirats
	EBS Real Estate Management Institute, Wiesbaden	Vorsitzender des Kuratoriums
	Proximus Real Estate AG, Köln	Mitglied des Aufsichtsrats
Frank Hölzle (stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrats) (seit 14. Februar 2017)	Institut der Deutschen Immobilienwirtschaft e.V. (iddiw), Frankfurt	Vizepräsident
	Grey Sky Properties AG, Basel	Mitglied des Verwaltungsrats
	clickworker GmbH, Essen	Vorsitzender des Beirats
	Care4 AG, Care4 Holding AG, IRESI AG, Basel	Mitglied des Beirats
	rankingCoach GmbH, Köln	Vorsitzender des Beirats
	SIC Invent AG, Basel/Schweiz	Mitglied des Verwaltungsrats
	sevDesk GmbH, Offenburg	Mitglied des Beirats
	Fair Value REIT-AG, Frankfurt	Aufsichtsratsvorsitzender
	Evana AG, Saarbrücken	Mitglied des Aufsichtsrats
	KUGU Home GmbH, Berlin	Mitglied des Beirats
Prof. Dr. Kerstin Hennig (seit 29. Mai 2019)	Allmyhomes GmbH, Berlin	Mitglied des Beirats
	DWS Grundbesitz GmbH, Frankfurt	Einfaches Mitglied des Aufsichtsrats
	Urban Land Institute (ULI), Washington D. C.	Mitglied des Executive Committee
	pbb Deutsche Pfandbriefbank AG, München	Einfaches Mitglied des Aufsichtsrats
	Institutionelle Investoren Hotel, Frankfurt	Mitglied des Beirats
	Institut der deutschen Immobilienwirtschaft e.V. (iddiw), Frankfurt	Mitglied des Präsidiums
	ZIA Deutschland Mitte	Mitglied des Vorstands



<b>UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE</b>	<b>2</b>
Brief des Vorstands	3
Vorstand und Aufsichtsrat	6
Bericht des Aufsichtsrats	8
DEMIRE am Kapitalmarkt	11
<b>Corporate Governance</b>	<b>15</b>
Portfolio im Überblick	26
<b>AUF GUTEM KURS</b>	<b>28</b>
<b>ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT</b>	<b>43</b>
<b>KONZERNABSCHLUSS</b>	<b>109</b>
<b>WEITERE ANGABEN</b>	<b>205</b>

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

Die DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG hat zum 31. Dezember 2022 107.777.324 Aktien ausgegeben.

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

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

Aktien im Besitz von Großaktionären zum Ende des Geschäftsjahres 2022: Nach Informationen der Gesellschaft hielt die Apollo (AEPF III 15 S.à r.l.) einen Anteil von 58,61 % der ausgegebenen Aktien der Gesellschaft und die Wecken-Gruppe einen Anteil von 32,14 % der ausgegebenen Aktien der Gesellschaft.

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

## AKTIONÄRE UND HAUPTVERSAMMLUNG

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

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

## RECHNUNGSLEGUNG UND ABSCHLUSSPRÜFUNG

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



<b>UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE</b>	<b>2</b>
Brief des Vorstands	3
Vorstand und Aufsichtsrat	6
Bericht des Aufsichtsrats	8
DEMIRE am Kapitalmarkt	11
<b>Corporate Governance</b>	<b>15</b>
Portfolio im Überblick	26
<b>AUF GUTEM KURS</b>	<b>28</b>
<b>ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT</b>	<b>43</b>
<b>KONZERNABSCHLUSS</b>	<b>109</b>
<b>WEITERE ANGABEN</b>	<b>205</b>

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

Die Hauptversammlung wählt den Abschlussprüfer für die DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG und den Konzern sowie für die prüferische Durchsicht von unterjährigen Finanzberichten und -mitteilungen. Der Aufsichtsrat vergibt nach Wahl durch die Hauptversammlung das Mandat für die Abschlussprüfung und trifft die Honorarvereinbarung mit dem Abschlussprüfer. Zum Abschlussprüfer und zum Konzernabschlussprüfer der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG für das Geschäftsjahr 2022 sowie zum Abschlussprüfer für eine etwaige prüferische Durchsicht verkürzter Abschlüsse und Zwischenmitteilungen wurde die Wirtschaftsprüfungsgesellschaft PricewaterhouseCoopers GmbH, Frankfurt am Main, bestellt. Von dieser wurde die vom Deutschen Corporate Governance Kodex vorgesehene Erklärung zur Unabhängigkeit eingeholt.

Mit dem Abschlussprüfer bestehen die folgenden Vereinbarungen:

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

## KOMMUNIKATION UND TRANSPARENZ

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

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



<b>UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE</b>	<b>2</b>
Brief des Vorstands	3
Vorstand und Aufsichtsrat	6
Bericht des Aufsichtsrats	8
DEMIRE am Kapitalmarkt	11
<b>Corporate Governance</b>	<b>15</b>
Portfolio im Überblick	26
<b>AUF GUTEM KURS</b>	<b>28</b>
<b>ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT</b>	<b>43</b>
<b>KONZERNABSCHLUSS</b>	<b>109</b>
<b>WEITERE ANGABEN</b>	<b>205</b>

## ANGABEN ZU UNTERNEHMENSPRAKTIKEN

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

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

Den hohen Stellenwert von Corporate Governance unterstreicht die DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG mit ihrer Mitgliedschaft beim Institut für Corporate Governance (ICG), wofür im Jahr 2019 eine erfolgreiche Zertifizierung und im Jahr 2021 eine erfolgreiche Rezertifizierung erfolgte.

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

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

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

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

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



<b>UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE</b>	<b>2</b>
Brief des Vorstands	3
Vorstand und Aufsichtsrat	6
Bericht des Aufsichtsrats	8
DEMIRE am Kapitalmarkt	11
<b>Corporate Governance</b>	<b>15</b>
Portfolio im Überblick	26
<b>AUF GUTEM KURS</b>	<b>28</b>
<b>ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT</b>	<b>43</b>
<b>KONZERNABSCHLUSS</b>	<b>109</b>
<b>WEITERE ANGABEN</b>	<b>205</b>

## DIVERSITÄT

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

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

Vorstand und Aufsichtsrat der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG („Gesellschaft“) überwachen die Einhaltung des Deutschen Corporate Governance Kodex. Sie erklären hiermit, dass die DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG den Empfehlungen der Regierungskommission Deutscher Corporate Governance Kodex in der Fassung vom 16. Dezember 2019 entspricht bzw. entsprechen wird. Hiervon gelten die folgenden Ausnahmen:

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

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

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

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

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

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

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

**C. I. C. 1:** „Der Aufsichtsrat soll für seine Zusammensetzung konkrete Ziele benennen und ein Kompetenzprofil für das Gesamtgremium erarbeiten. Dabei soll der Aufsichtsrat auf Diversität achten. Vorschläge des Aufsichtsrats an die Hauptversammlung sollen diese Ziele berücksichtigen und gleichzeitig die Ausfüllung des Kompetenzprofils für das Gesamtgremium anstreben. Der Stand der Umsetzung soll in der Erklärung zur Unternehmensführung veröffentlicht werden. Diese soll auch über die nach Einschätzung der Anteilseignervertreter im Aufsichtsrat angemessene Anzahl unabhängiger Anteilseignervertreter und die Namen dieser Mitglieder informieren.“

Der Aufsichtsrat hat keine konkreten Ziele verschriftlicht und kein Kompetenzprofil für das Gesamtgremium erarbeitet. Bei der aktuellen Besetzung des Aufsichtsrats wurde bereits auf Diversität und Unabhängigkeit geachtet. Sollten sich personelle Veränderungen ergeben, wird der Aufsichtsrat für den Vorschlag eines neuen Aufsichtsratsmitglieds individuell die erforderlichen Kompetenzen erarbeiten und darauf achten, dass diese das Gesamtgremium bestmöglich ergänzen.





<b>UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE</b>	<b>2</b>
Brief des Vorstands	3
Vorstand und Aufsichtsrat	6
Bericht des Aufsichtsrats	8
DEMIRE am Kapitalmarkt	11
<b>Corporate Governance</b>	<b>15</b>
Portfolio im Überblick	26
<b>AUF GUTEM KURS</b>	<b>28</b>
<b>ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT</b>	<b>43</b>
<b>KONZERNABSCHLUSS</b>	<b>109</b>
<b>WEITERE ANGABEN</b>	<b>205</b>

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

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

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

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

**D. II. 2. D. 5:** „Der Aufsichtsrat soll einen Nominierungsausschuss bilden, der ausschließlich mit Vertretern der Anteilseigner besetzt ist und dem Aufsichtsrat geeignete Kandidaten für dessen Vorschläge an die Hauptversammlung zur Wahl von Aufsichtsratsmitgliedern benennt.“

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

**D. IV. D. 12:** „Die Gesellschaft soll die Mitglieder des Aufsichtsrats bei ihrer Amtseinführung sowie den Aus- und Fortbildungsmaßnahmen angemessen unterstützen und über durchgeführte Maßnahmen im Bericht des Aufsichtsrats berichten.“

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

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

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

Am 27. Juni 2022 trat der Deutsche Corporate Governance Kodex in der Fassung vom 28. April 2022 in Kraft. Vorstand und Aufsichtsrat erklären hiermit, dass die DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG den Empfehlungen der Regierungskommission Deutscher Corporate Governance Kodex in der Fassung vom 28. April 2022 entspricht bzw. entsprechen wird. Hiervon gelten die folgenden Ausnahmen:

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

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

---



<b>UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE</b>	<b>2</b>
Brief des Vorstands	3
Vorstand und Aufsichtsrat	6
Bericht des Aufsichtsrats	8
DEMIRE am Kapitalmarkt	11
<b>Corporate Governance</b>	<b>15</b>
Portfolio im Überblick	26
<b>AUF GUTEM KURS</b>	<b>28</b>
<b>ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT</b>	<b>43</b>
<b>KONZERNABSCHLUSS</b>	<b>109</b>
<b>WEITERE ANGABEN</b>	<b>205</b>

---

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

Derzeit besteht kein schriftliches Konzept zu einer Nachfolgeplanung. Rechtzeitig vor Beendigung des jeweiligen Vorstandsdienstvertrages werden zwischen Vorstand und Aufsichtsrat Gespräche über die Verlängerung geführt. Sollten die Gespräche nicht in einer weiteren Zusammenarbeit münden, ist der Aufsichtsrat der Ansicht, mit genügend zeitlichem Vorlauf die Nachfolge sicherstellen zu können, ohne dass es hierfür eines schriftlichen Konzepts bedarf.

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

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

**C. I. C. 1:** „Der Aufsichtsrat soll für seine Zusammensetzung konkrete Ziele benennen und ein Kompetenzprofil für das Gesamtgremium erarbeiten. Dabei soll der Aufsichtsrat auf Diversität achten. Das Kompetenzprofil des Aufsichtsrats soll auch Expertise zu den für das Unternehmen bedeutsamen Nachhaltigkeitsfragen umfassen. Vorschläge des Aufsichtsrats an die Hauptversammlung sollen diese Ziele berücksichtigen und gleichzeitig die Ausfüllung des Kompetenzprofils für das Gesamtgremium anstreben. Der Stand der Umsetzung soll in Form einer Qualifikationsmatrix in der Erklärung zur Unternehmensführung offengelegt werden. Diese soll auch über die nach Einschätzung der Anteilseignervertreter im Aufsichtsrat angemessene Anzahl unabhängiger Anteilseignervertreter und die Namen dieser Mitglieder informieren.“

Der Aufsichtsrat hat keine konkreten Ziele verschriftlicht und kein Kompetenzprofil für das Gesamtgremium erarbeitet. Entsprechend erfolgt keine Offenlegung einer Qualifikationsmatrix im Rahmen der Erklärung zur Unternehmensführung. Bei der aktuellen Besetzung des Aufsichtsrats wurde bereits auf Diversität und Unabhängigkeit geachtet. Sollten sich personelle Veränderungen ergeben, wird der Aufsichtsrat für den Vorschlag eines neuen Aufsichtsratsmitglieds individuell die erforderlichen Kompetenzen erarbeiten und darauf achten, dass diese das Gesamtgremium bestmöglich ergänzen.

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

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

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

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

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

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



<b>UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE</b>	<b>2</b>
Brief des Vorstands	3
Vorstand und Aufsichtsrat	6
Bericht des Aufsichtsrats	8
DEMIRE am Kapitalmarkt	11
<b>Corporate Governance</b>	<b>15</b>
Portfolio im Überblick	26
<b>AUF GUTEM KURS</b>	<b>28</b>
<b>ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT</b>	<b>43</b>
<b>KONZERNABSCHLUSS</b>	<b>109</b>
<b>WEITERE ANGABEN</b>	<b>205</b>

**D. IV. D. 10:** „Der Prüfungsausschuss soll mit dem Abschlussprüfer die Einschätzung des Prüfungsrisikos, die Prüfungsstrategie und Prüfungsplanung sowie die Prüfungsergebnisse diskutieren. Der Vorsitzende des Prüfungsausschusses soll sich regelmäßig mit dem Abschlussprüfer über den Fortgang der Prüfung austauschen und dem Ausschuss hierüber berichten. Der Prüfungsausschuss soll regelmäßig mit dem Abschlussprüfer auch ohne den Vorstand beraten.“

Im Jahr 2022 fanden keine Beratungen des Prüfungsausschusses mit dem Abschlussprüfer ohne den Vorstand statt. Im Jahr 2023 sind entsprechende Beratungen vorgesehen.

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

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

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

Der Aufsichtsrat der DEMIRE umfasst lediglich drei Mitglieder und stellt daher auch gleichzeitig den Prüfungsausschuss. Aufgrund dieser geringen Mitgliederzahl einerseits und des ständig vorhandenen Austauschs – auch zu Effizienzfragen der Aufgabenerfüllung – zwischen den Aufsichtsratsmitgliedern findet grundsätzlich regelmäßig eine Selbstbeurteilung in informeller Form statt. Eine formale Selbstbeurteilung fand im Jahr 2022 nicht statt, ist jedoch für 2023 vorgesehen.

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

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

Diese Erklärung wird den Aktionären durch die unmittelbare Wiedergabe auf der [Website](#) zugänglich gemacht. Die Entsprechenserklärung zum Kodex der in den Konzernabschluss einbezogenen Fair Value REIT-AG vom 17. Februar 2023 ist auf deren [Website](#) veröffentlicht.

Frankfurt am Main, am 17. Februar 2023

Vorstand der DEMIRE  
Deutsche Mittelstand Real Estate AG

Prof. Dr. Alexander Goepfert  
(Vorstandsvorsitzender)

Tim Brückner  
(Finanzvorstand)

Für den Aufsichtsrat der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG

Markus Hofmann  
(Aufsichtsratsvorsitzender)



**UNTERNEHMEN UND  
AKTIONÄRE**

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

**Portfolio im Überblick** 26

**AUF GUTEM KURS** 28

**ZUSAMMENGEFASSTER  
LAGEBERICHT** 43

**KONZERNABSCHLUSS** 109

**WEITERE ANGABEN** 205

# PORTFOLIO IM ÜBERBLICK

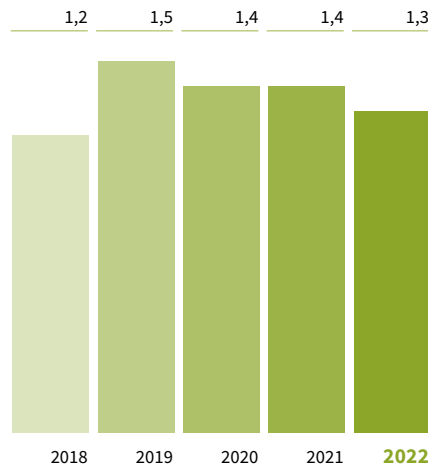
Wir konzentrieren uns auf Gewerbeimmobilien, die sich dazu eignen, sie langfristig in unserem Portfolio zu halten. Das wichtigste Kriterium ist für uns die Standortqualität. Neben der Mikro- und Makrolage schauen wir uns auch die langfristigen Perspektiven des Standorts sehr genau an. Bei unseren Investitionsentscheidungen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

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

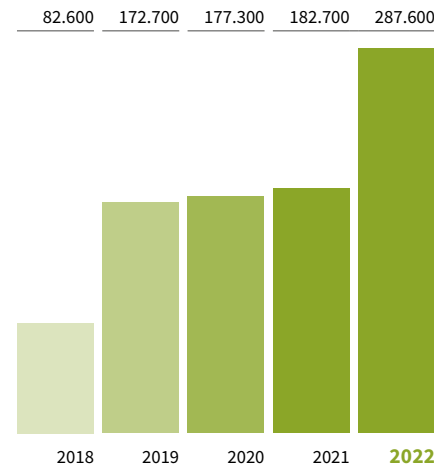
uns mit dem Fokus auf B-Standorte richtig positionieren, belegen beispielsweise die gemeinsam mit bulwiengesa erstellten Analysen in der Studie „Büroimmobilienmarkt – Investmentchancen an Sekundärstandorten“. Danach verfügen insbesondere Büroimmobilien an Sekundärstandorten über ein vergleichsweise hohes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

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

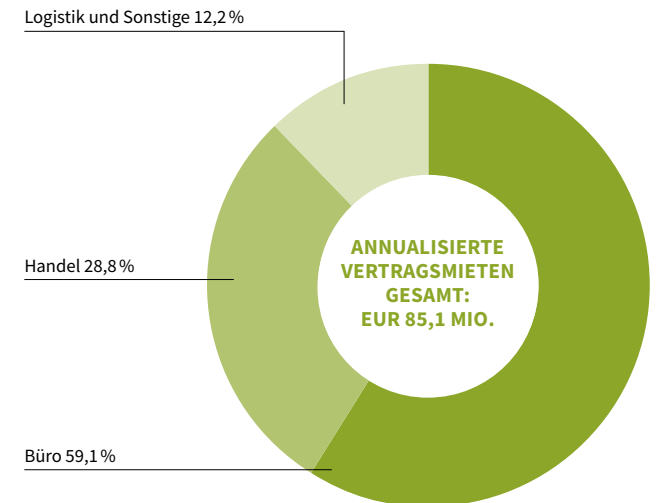
**MARKTWERT (IN EUR MRD.)**



**VERMIETUNGSLEISTUNG (IN M²)**



**ANNUALISIERTE VERTRAGSMIETEN NACH ASSETKLASSE**

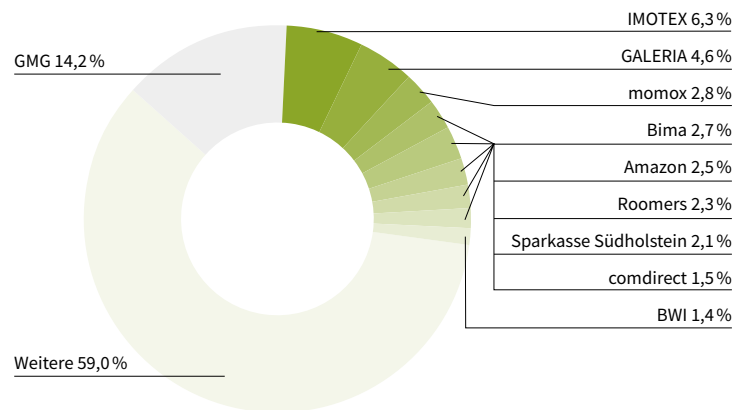




<b>UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE</b>	<b>2</b>
Brief des Vorstands	3
Vorstand und Aufsichtsrat	6
Bericht des Aufsichtsrats	8
DEMIRE am Kapitalmarkt	11
Corporate Governance	15
<b>Portfolio im Überblick</b>	<b>26</b>
<b>AUF GUTEM KURS</b>	<b>28</b>
<b>ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT</b>	<b>43</b>
<b>KONZERNABSCHLUSS</b>	<b>109</b>
<b>WEITERE ANGABEN</b>	<b>205</b>

Aus einer breiten Immobilienkompetenz heraus können wir bei der Suche nach den passenden Objekten eine Vielzahl an Assetklassen abdecken. Auch geografisch setzen wir auf breite Diversifikation. Wir investieren potenziell in allen deutschen Regionen. So können wir regionale Immobilienzyklen nutzen. Unsere Immobilien werden ganz überwiegend von solventen Mietern genutzt, die über eine gute Reputation und stabile Geschäftsaussichten verfügen. Mit unseren zehn größten Mietern erzielen wir einen Anteil der Mieteinnahmen von 40,4%. Der Mix aus einigen großen und zahlreichen mittleren Mietern ermöglicht es uns, den Bewirtschaftungsaufwand in einem günstigen Aufwand-Nutzen-Verhältnis zu halten.

**VERTEILUNG DER ANNUALISIERTEN VERTRAGSMIETEN NACH MIETERN**



**BESTANDSVERTEILUNG NACH REGION**





# AUF GUTEM KURS

---

Durch starke Leistung zum Allzeithoch	29
Unser Nachhaltigkeitsweg gewinnt an Profil	35



<b>UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE</b>	<b>2</b>
<b>AUF GUTEM KURS</b>	<b>28</b>
<b>Durch starke Leistung zum Allzeithoch</b>	<b>29</b>
Unser Nachhaltigkeitsweg gewinnt an Profil	35
<b>ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT</b>	<b>43</b>
<b>KONZERNABSCHLUSS</b>	<b>109</b>
<b>WEITERE ANGABEN</b>	<b>205</b>

# DURCH STARKE LEISTUNG ZUM ALLZEITHOCH

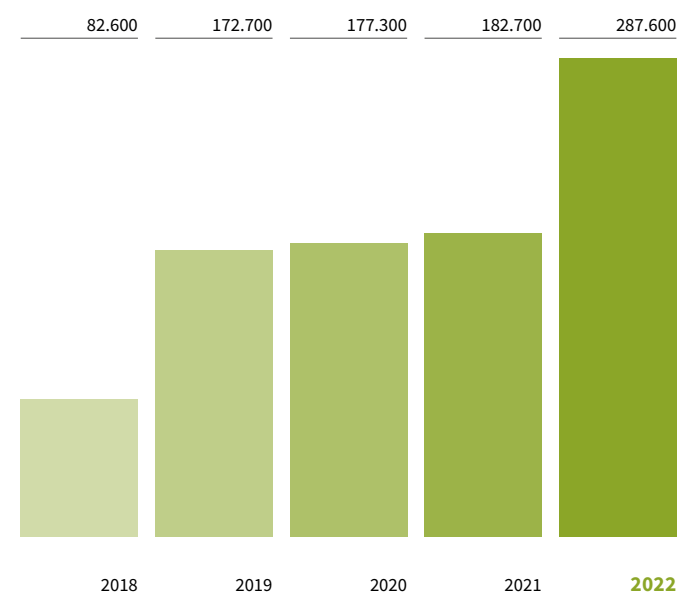
Für 2022 verzeichneten wir eine noch einmal deutlich höhere Vermietungsleistung als im Vorjahr. Im vergangenen Jahr konnten wir insgesamt rund 287.600 m<sup>2</sup> an Fläche vermieten. Die Vertragsmieten wuchsen auf vergleichbarer Flächenbasis um 10,2% auf EUR 85,1 Millionen. Zur starken Leistung trugen zum einen die Indexierungen unserer Mietkontrakte bei. Zum anderen sorgen wir mit einem professionellen Immobilienmanagement dafür, dass unsere Objekte attraktiv bleiben.

Ein Beleg für die hohe Attraktivität unserer Immobilien sind die erfolgreichen Weiterveräußerungen, wenn wir ein Immobilienprojekt abgeschlossen haben. Ein anderer ist die rasche und erfolgreiche Anschlussvermietung, wenn ein Mietvertrag zur Verlängerung ansteht bzw. beendet wird. Gerade bei Neuvermietungen waren wir im vergangenen Jahr sehr erfolgreich: Insgesamt konnten wir 90.500 m<sup>2</sup> neu vermieten bzw. ein Mietvolumen über die gesamte Laufzeit von EUR 144,4 Millionen durch Neuvermietungen erzielen.

## WIE WIR UNSERE OBJEKTE ERFOLGREICH IN DER WERTSCHÖPFUNG HALTEN

- laufende Sicherung der Objektqualität
- enge Mieterbegleitung
- detailliertes Wertemonitoring
- permanente Standortbeobachtung
- enge Netzwerkpflge vor Ort

VERMIETETE FLÄCHE PRO JAHR (in m<sup>2</sup>)





**UNTERNEHMEN UND  
AKTIONÄRE** 2

**AUF GUTEM KURS** 28

**Durch starke Leistung  
zum Allzeithoch** 29

Unser Nachhaltigkeitsweg  
gewinnt an Profil 35

**ZUSAMMENGEFASSTER  
LAGEBERICHT** 43

**KONZERNABSCHLUSS** 109

**WEITERE ANGABEN** 205

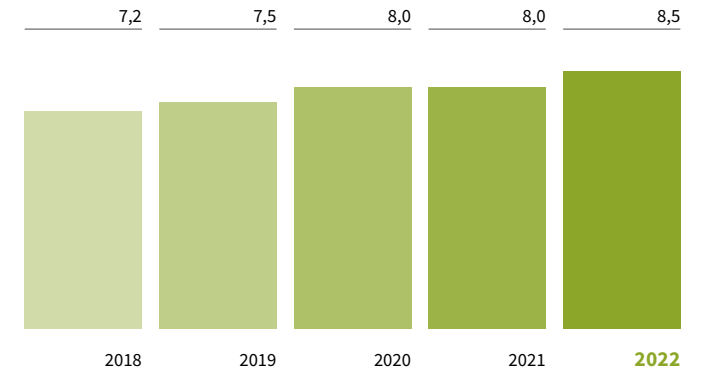
In eher schwierigen Zeiten zeigen sich zudem auch besonders die Vorteile unseres Investmentfokus: Er liegt auf Sekundärstandorten. Diese Märkte zeichnen sich in Krisen tendenziell durch eine geringere Volatilität aus. Sie sind resilienter und stabiler in der Mietentwicklung – natürlich vorausgesetzt, man ist in den richtigen Objekten bzw. Mikrostandorten investiert, so wie die DEMIRE.



Prof. Dr. Goepfert  
Vorstandsvorsitzender

„Unsere starke operative Leistung ist Ergebnis eines erfahrenen, eingespielten Teams bei der DEMIRE.“

**DURCHSCHNITTLICHE VERTRAGSMIETE (pro m<sup>2</sup>)**



Teil der Strategie der DEMIRE: Starke Sekundärlagen in A-Städten – das Cielo Objekt in Frankfurt am Main.





UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE	2
AUF GUTEM KURS Durch starke Leistung zum Allzeithoch	28 29
Unser Nachhaltigkeitsweg gewinnt an Profil	35
ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	43
KONZERNABSCHLUSS	109
WEITERE ANGABEN	205

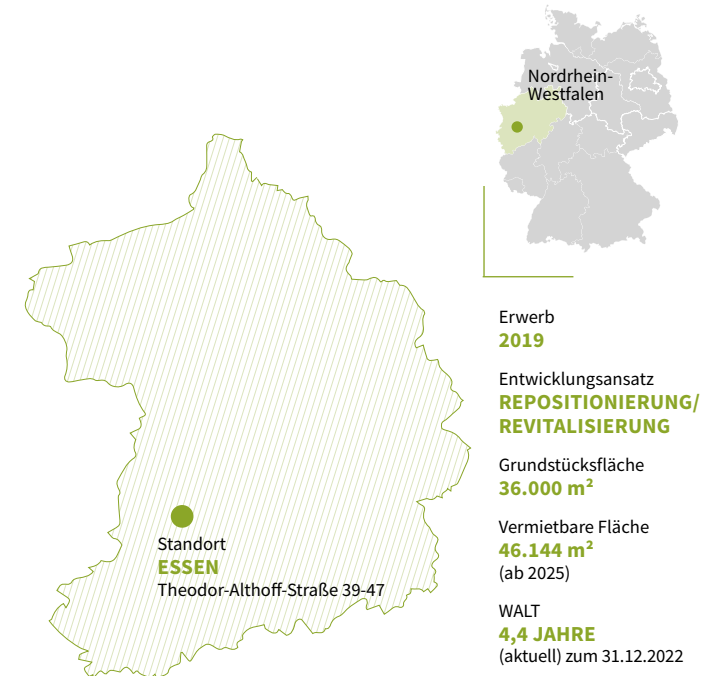
## Essen: Mit dem Land NRW in die Vollvermietung

Im vergangenen November konnten wir im Essener Büropark Bredeneu in der Theodor-Althoff-Straße 39-47 eine Fläche von rund 24.100 m<sup>2</sup> langfristig an das Land Nordrhein-Westfalen vermieten. Im Vorfeld des Vertragsabschlusses konnten wir den neuen Mieter im Rahmen einer öffentlichen Ausschreibung mit einem modernen Flächenkonzept, einem umfassenden Nachhaltigkeitsansatz und einer guten architektonischen Gestaltung für das neue Polizeipräsidium Essen überzeugen.

Der Mietvertrag wurde über 20 Jahre abgeschlossen; der Bezug durch die Polizei Essen ist für 2025 vorgesehen. Im Zuge der Neuvermietung wird ein Gebäudeteil entkernt, umfassend saniert und energetisch auf den BEG-55-Standard gebracht. Zusätzlich zur ökologischen Optimierung, u. a. durch den Einbau von Wärmepumpen und die Installation einer Photovoltaikanlage, wird das Gebäude durch einen Neubau erweitert. Eine neu gestaltete Fassade wird zudem eine städtebauliche Landmarke in exponierter Lage des Stadtteils Essen-Bredeneu setzen.

## ÖKOLOGISCHE OPTIMIERUNG durch den Einbau von Wärmepumpen und die Installation einer Photovoltaikanlage.

### IMMOBILIENSTANDORT ESSEN



Mit rund **45.600 m<sup>2</sup>**

zählt der Büropark Bredeneu zu den größten Büroimmobilien unseres Portfolios.



**UNTERNEHMEN UND  
AKTIONÄRE**

2

**AUF GUTEM KURS**

28

**Durch starke Leistung  
zum Allzeithoch**

29

Unser Nachhaltigkeitsweg  
gewinnt an Profil

35

**ZUSAMMENGEFASSTER  
LAGEBERICHT**

43

**KONZERNABSCHLUSS**

109

**WEITERE ANGABEN**

205

Der Büropark Bredeneu zählt mit rund 45.600 m<sup>2</sup> zu den größten Büroimmobilien unseres Portfolios. Der Komplex wurde 1996 errichtet und von uns 2019 erworben. Der Standort ist gut an den öffentlichen Personennahverkehr und über den Anschluss an die Autobahn A52 an das Fernstraßennetz angebunden. Es besteht zudem eine direkte Anbindung an das Stadtzentrum, den Essener Hauptbahnhof und den Flughafen Düsseldorf.

Mit der Unterzeichnung dieses Mietvertrags ist die Immobilie vollvermietet. Bereits 2021 konnten wir einen seit 2011 bestehenden Mietvertrag über 3.000 m<sup>2</sup> mit dem Medizinischen Dienst des Spitzenverbandes der Gesetzlichen Krankenkassen (MDS) um fünf Jahre verlängern. 2020 schlossen wir im selben Bürogebäude für rund 7.000 m<sup>2</sup> einen langfristigen Kontrakt mit der Autobahn GmbH des Bundes. Insbesondere die Vertragsverlängerung mit dem MDS betrachten wir vor dem Hintergrund der aktuellen Homeoffice-Diskussion als Bestätigung für die hohe Attraktivität des Bürostandorts.



Essener Büropark Bredeneu: Der Mietvertrag wurde über 20 Jahre abgeschlossen; der Bezug durch die Polizei Essen ist für 2025 vorgesehen.



UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE	2
AUF GUTEM KURS	28
Durch starke Leistung zum Allzeithoch	29
Unser Nachhaltigkeitsweg gewinnt an Profil	35
ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	43
KONZERNABSCHLUSS	109
WEITERE ANGABEN	205

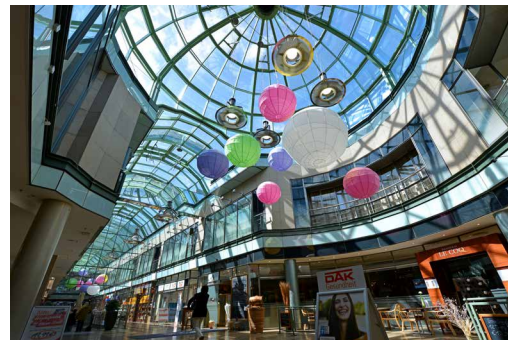
## Kassel: Hotelmarke Premier Inn für die Kurfürsten Galerie

Im September 2022 konnten wir für die Kurfürsten Galerie am Standort Kassel die Hotelmarke Premier Inn als neuen Ankermieter gewinnen. Der Mietvertrag wurde über 20 Jahre abgeschlossen; der Bezug ist für 2025 vorgesehen.

Die Kurfürsten Galerie in Kassel gehört seit 2015 zu unserem Portfolio. Das Mixed-Use-Objekt wurde 1991 eröffnet und verfügt über eine Gesamtmietfläche von 20.000 m<sup>2</sup>. Davon entfallen rund 7.000 m<sup>2</sup> auf den Hotelbetrieb. Einzelhandelsgeschäfte, Gastronomieangebote, Praxen, Büros, Wohnungen sowie die Kasseler Spielbank verteilen sich auf die übrigen Flächen. Über die in der zentral gelegenen Kurfürsten Galerie befindliche größte Tiefgarage der Stadt mit 734 Stellplätzen stehen auch den Hotelgästen ausreichend Parkmöglichkeiten zur Verfügung.

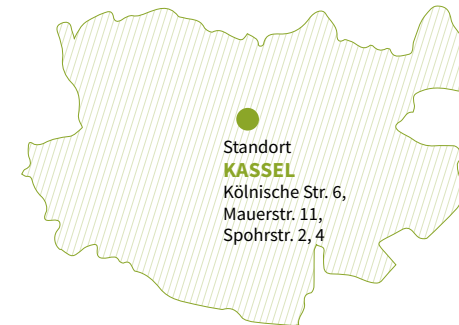
Das ursprünglich von der Mövenpick-Gruppe und später von der Best Western Gruppe betriebene Hotel wird im Zuge des Betreiberwechsels umfassend modernisiert und umgebaut sowie an aktuelle technische Anforderungen angepasst. Die Anzahl der Zimmer wird durch die geplanten Umbaumaßnahmen von 128 auf 165 Zimmer steigen. Premier Inn bietet ein frisches Design-Konzept und ein überzeugendes Übernachtungsangebot – zwei Elemente, die hervorragend zum Mischkonzept der Kurfürsten Galerie passen.

Für den neuen Mieter gehört Kassel bereits länger zu den Standortpräferenzen in Deutschland. Die Stadt ist nicht nur wegen der kulturellen Highlights als Übernachtungsstandort gefragt, sondern auch aufgrund ihrer Funktion als wirtschaftsstarke Obermetropole.



Als erste Einkaufsgalerie Kassels liegt die Kurfürsten Galerie sehr zentral.

### IMMOBILIENSTANDORT KASSEL



- Erwerb **2015**
- Entwicklungsansatz **REPOSITIONIERUNG/ REVITALISIERUNG**
- Grundstücksfläche **8.697 m<sup>2</sup>**
- Vermietbare Fläche **21.502 m<sup>2</sup>**
- Vermietungsgrad **89 %**
- WALT **2,0 JAHRE**

# Über 20 Jahre

wurde der Mietvertrag mit Premier Inn abgeschlossen.



<b>UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE</b>	<b>2</b>
<b>AUF GUTEM KURS</b>	<b>28</b>
<b>Durch starke Leistung zum Allzeithoch</b>	<b>29</b>
Unser Nachhaltigkeitsweg gewinnt an Profil	35
<b>ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT</b>	<b>43</b>
<b>KONZERNABSCHLUSS</b>	<b>109</b>
<b>WEITERE ANGABEN</b>	<b>205</b>

## Wismar: NEW YORKER direkt ins Rathaus-Umfeld

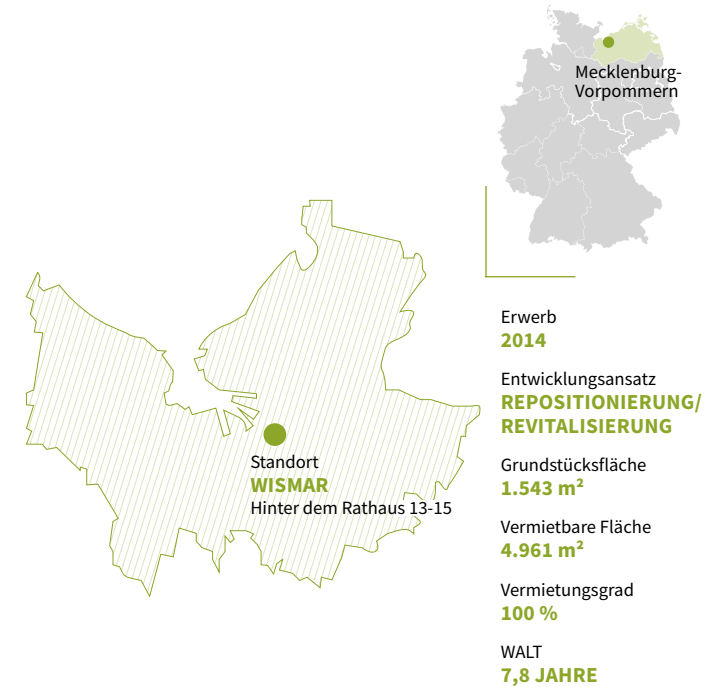
Der Textileinzelhandel geht zurzeit durch eine schwierige Marktphase. Wachsender Onlinehandel und die Pandemie beeinflussten in den vergangenen Jahren das Kaufverhalten ausgesprochen stark. Trotzdem gelang es uns, für unsere innerstädtische Immobilie am Standort Wismar mit dem Bekleidungsunternehmen NEW YORKER einen Mietvertrag über zehn Jahre abzuschließen. Die Fläche in der Fußgängerzone umfasst rund 2.000 m<sup>2</sup> und wurde von NEW YORKER im November 2022 in die Nutzung gebracht. Damit ist auch diese unmittelbar am Rathaus gelegene Immobilie langfristig vermietet. Weitere Mieter des Objekts sind Büro- und Wohnungsmieter.

NEW YORKER gehört mit 1.150 Filialen in 47 Ländern und über 21.000 Mitarbeitern zu den größten internationalen Modemarken. Das inhabergeführte Unternehmen hat seinen Hauptsitz in Braunschweig. Die Mixed-Use-Immobilie in bester Innenstadtlage wurde im Jahr 2000 errichtet und umfasst eine Gesamtmietfläche von rund 5.000 m<sup>2</sup>.



Unser Objekt in der bei Touristen beliebten Hansestadt Wismar liegt zentral in der Fußgängerzone.

### IMMOBILIENSTANDORT WISMAR



# Rund 5.000 m<sup>2</sup>

umfasst die Gesamtmietfläche der Mixed-Use-Immobilie in bester Innenstadtlage.



UNTERNEHMEN UND  
AKTIONÄRE

2

AUF GUTEM KURS

28

Durch starke Leistung  
zum Allzeithoch

29

Unser Nachhaltigkeitsweg  
gewinnt an Profil

35

ZUSAMMENGEFASSTER  
LAGEBERICHT

43

KONZERNABSCHLUSS

109

WEITERE ANGABEN

205

# UNSER NACHHALTIGKEITSWEG GEWINNT AN PROFIL

Mit den veränderten Rahmenbedingungen in den vergangenen Jahren hat sich das Thema Nachhaltigkeit auch in unserem Konzern zu einem steuerungsrelevanten Handlungsfeld entwickelt. Wir betrachten die gewissenhafte Bearbeitung der ESG-Facetten – Environment, Social und Governance – als eine Voraussetzung dafür, dass sich unser Unternehmen auch in Zukunft im Markt erfolgreich entwickeln kann.

Zu den strategischen Stoßrichtungen auf unserem Weg gehören Maßnahmen, die die Umwelt für zukünftige Generationen erhalten: zum Klimaschutz, zum Einsatz erneuerbarer Energien, zur Steigerung der Ressourceneffizienz und zur Minimierung von Luft- und Abwasseremissionen.

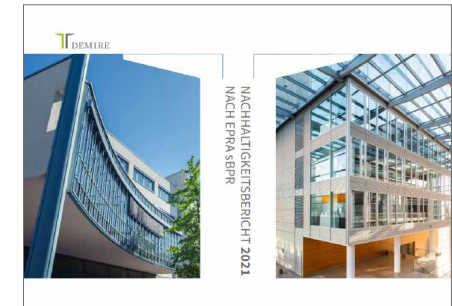
Genauso wichtig ist für uns der soziale Aspekt der Unternehmensentwicklung. Darunter fallen die Gewährleistung der Rechte unserer Beschäftigten, die Arbeitssicherheit und der Gesundheitsschutz, eine angemessene Vergütung und die Einhaltung von Nachhaltigkeitsstandards in der Lieferkette.



Tim Brückner  
Finanzvorstand

„Die Entwicklung einer umfassenden Nachhaltigkeitsstrategie verstehen wir als integrativen Teil unseres wirtschaftlichen Handelns.“

2022 haben wir erstmals einen Nachhaltigkeitsbericht nach EPRA-Standards erstellt und im Sommer veröffentlicht.



2022 haben wir erstmals einen Nachhaltigkeitsbericht nach EPRA-Standards erstellt und im Sommer 2022 veröffentlicht. Mit ihm haben wir für unser Unternehmen eine Bestandsaufnahme zu den Tätigkeiten in den Bereichen ESG vorgenommen und erste Schritte definiert, mit denen wir das Thema in den kommenden Jahren ganzheitlich und strategisch weiterentwickeln wollen. In der regulären Berichterstattung wollen wir zukünftig die Sustainability Best Practices Recommendations (sBPR) der European Public Real Estate Association (EPRA) anwenden und damit die Empfehlungen des Interessenverbands der europäischen börsennotierten Immobilienunternehmen umsetzen. Zudem werden wir je nach Erfordernis auch weiteren Informationspflichten folgen, wie sie sich zum Beispiel in den kommenden Jahren aus der Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD) ergeben.

## AUSGEZEICHNET

Für unseren ersten EPRA-Bericht 2022 wurden wir von der EPRA European Public Real Estate Association mit Silber ausgezeichnet und erhielten eine Auszeichnung in der Kategorie „Most Improved“.



**UNTERNEHMEN UND  
AKTIONÄRE** 2

**AUF GUTEM KURS** 28

Durch starke Leistung  
zum Allzeithoch 29

**Unser Nachhaltigkeitsweg  
gewinnt an Profil** 35

**ZUSAMMENGEFASSTER  
LAGEBERICHT** 43

**KONZERNABSCHLUSS** 109

**WEITERE ANGABEN** 205

## Environmental: Schritt für Schritt, mit realistischen Zielen

Im Umweltbereich sehen wir für uns zurzeit das größte Aufgabenfeld. Hier streben wir mittelfristig eine technische Verbesserung des Portfolios an. Als Grundlage für Entscheidungen zu technischen Verbesserungen dienen die ermittelten Verbrauchswerte. Wichtig für die Datenerhebung ist eine umfassende digitale Infrastruktur. Um diese herzustellen, ersetzen wir zum Beispiel sukzessive die konventionellen Zähler für Energie (Strom und Wärme) sowie Wasser durch digitale Zähler.

Nachhaltigkeitsthemen werden regelmäßig unter Vorsitz des Vorstands in einem ESG-Team besprochen. Als Grundlage der Besprechung dient ein sogenannter E-Maßnahmenplan, der neben konkreten Maßnahmenvorschlägen die jeweiligen Ziele, Zuständigkeiten und den Status quo beschreibt.

Zur Planung und Umsetzung einzelner Maßnahmen binden wir externe Partner ein, insbesondere bei der Erneuerung von technischen Ausstattungen und der Verbesserung der objektweisen Anlagentechnik zur Reduzierung von Verbräuchen, aber auch bei der Datenaufbereitung, der Erstellung und ab 2023 auch der Auditierung des EPRA-Reports.

**Im Rahmen des Teilprojekts  
„Portfolio-Optimierung“ streben wir  
den Abschluss von sogenannten**

# GRÜNEN MIET- VERTRÄGEN<sup>an</sup>.



Zur Herstellung der digitalen Infrastruktur werden die konventionellen Zähler sukzessive durch digitale Zähler ersetzt.

Mit unserem E-Maßnahmenplan „Next Steps 2022/2023“ haben wir unsere mittelfristigen Vorhaben auf einen überschaubaren Zeitraum heruntergebrochen. So haben wir in den vergangenen Monaten zahlreiche sichtbare Fortschritte erzielt:

Im Rahmen des Teilprojekts „Company-Optimierung“ konnten wir für unseren Hauptstandort die Ressourcenverbrauchsdaten der DEMIRE-Flächen retrospektiv über drei Jahre vervollständigen. Wir haben eine Machbarkeitsuntersuchung für die Ausstattung unserer Flächen mit Smart Metering durchgeführt. Der Strom, den wir auf unseren eigenen Flächen am Hauptstandort beziehen und selbst verbrauchen, ist seit 1. Januar 2023 auf 100 % Ökostrom umgestellt.



<b>UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE</b>	<b>2</b>
<b>AUF GUTEM KURS</b>	<b>28</b>
Durch starke Leistung zum Allzeithoch	29
<b>Unser Nachhaltigkeitsweg gewinnt an Profil</b>	<b>35</b>
<b>ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT</b>	<b>43</b>
<b>KONZERNABSCHLUSS</b>	<b>109</b>
<b>WEITERE ANGABEN</b>	<b>205</b>

Darüber hinaus verbrauchen wir als Mieter auch indirekt Strom, der als Allgemeinstrom für das Objekt objektweise eingekauft wird. Gleiches gilt für die Energie, die zur Wärmeerzeugung benötigt wird (Gas). Auch hier ist geplant, die beiden Energiearten zukünftig durch grüne Energie zu ersetzen.

Im Rahmen des Teilprojekts „Portfolio-Optimierung“ streben wir den Abschluss von sogenannten grünen Mietverträgen, Verbesserungen bei der Datenerhebung im Bestand sowie mögliche Rahmenverträge für grüne Energie in unseren Objekten an. In weiteren Teilprojekten nahmen wir Themen wie stromsparende Maßnahmen bei der Beleuchtung, intelligente Verbrauchssteuerung über Sensorik/KI und Optionen für die Errichtung einer E-Ladeinfrastruktur in den Blick. Daneben waren und sind wir gerade intensiv damit befasst, für unsere Objekte Energieaudits zu initiieren und mithilfe entsprechender Tools objektspezifische Dekarbonisierungspfade zu definieren.

### WENIGER EMISSIONEN – WAS WIR IN UNSEREM UNMITTELBAREN EINFLUSSBEREICH SCHON GETAN HABEN:

- weniger Arbeitswege durch mobiles Arbeiten
- weniger Wärme-/Kälte-Leistung auf den Büroflächen durch Anpassen der Heiz-/Klimatechnik
- weniger und emissionsärmere Dienstfahrzeuge
- CO<sub>2</sub>-kompensiertes Bahnfahren und weniger Flugreisen

### WENIGER KOMPENSATION – WAS WIR DAFÜR TUN:

- Förderung der Nutzung von ÖPNV und CO<sub>2</sub>-armen Verkehrsmitteln für die Arbeitswege
- weitere Reduktion von Dienstfahrzeugen und Fokussierung auf CO<sub>2</sub>-arme Antriebskonzepte
- strikte Limitierung von Flugreisen
- weitere Verbrauchsreduzierung auf den Büroflächen
- Beschaffung von Ökostrom und Biogas für die allgemeine Energieversorgung an unserem Hauptstandort

2022 haben wir erstmals unsere Scope 1, 2 und 3-Emissionen in Höhe von 79,34 t CO<sub>2</sub> für unser Unternehmen erfasst, extern validieren lassen und vollständig über atmosphärisch kompensiert. Damit haben wir im Kalenderjahr 2022 rechnerisch CO<sub>2</sub>-neutral gewirtschaftet. Unser Immobilienbestand ist noch nicht erfasst. Dieser ist der nächste Baustein, den wir intensiv bearbeiten.

Uns ist bewusst, dass die CO<sub>2</sub>-Emissionen des Unternehmens weiter reduziert werden müssen und mittel- und langfristige Kompensationsmodelle nur bedingt zielführend sind. Daher haben wir bereits weitere Maßnahmen identifiziert, die wir kurz- und mittelfristig umsetzen werden. Mittelfristig streben wir an, insgesamt CO<sub>2</sub>-neutral zu wirtschaften und auf Kompensationsmöglichkeiten zu verzichten.



<b>UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE</b>	<b>2</b>
<b>AUF GUTEM KURS</b>	<b>28</b>
Durch starke Leistung zum Allzeithoch	29
<b>Unser Nachhaltigkeitsweg gewinnt an Profil</b>	<b>35</b>
<b>ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT</b>	<b>43</b>
<b>KONZERNABSCHLUSS</b>	<b>109</b>
<b>WEITERE ANGABEN</b>	<b>205</b>

## Social: Spielraum für Leistungsträger

Wir leben bei der DEMIRE den Grundsatz der flachen Hierarchien und kurzen Entscheidungswege: Vorstand und Abteilungsleiter pflegen im Team eine Kultur des Austauschs und binden die Mitarbeitenden in relevante Entscheidungen aktiv mit ein. Wichtig ist für uns, dass sich die Mitarbeitenden bei der DEMIRE dauerhaft wohlfühlen.

In Zeiten des demografischen Wandels, und damit eines enger werdenden Arbeitsmarkts gewinnt das Thema Personalbindung auch für uns zunehmend an Bedeutung. Deshalb stärken wir die Identifikation mit unserem Unternehmen, u. a. über ein regelmäßiges Angebot gemeinsamer Veranstaltungen. Sie ermöglichen ein besseres Kennenlernen und unterstützen das Teambuilding. Im vergangenen Jahr 2022 veranstalteten wir z. B. ein gemeinsames Koch-Event und eine Floßbauaktion.

An unserem Bürostandort in Langen bieten wir unseren Mitarbeitenden attraktive Büroräumlichkeiten mit einem großen Lounge-Bereich. Wir beteiligen uns über eine zeitgemäße App-Lösung an der Möglichkeit des arbeitgebermitfinanzierten Essens, bieten unserem Team in unseren Räumlichkeiten kostenfrei Obst und Müsli sowie diverse Getränke und ermöglichen kostenfreies Parken. Für die Zukunft planen wir die Mitarbeitenden bei der emissionsärmeren Fahrt ins Büro zu unterstützen.



## Auf die fachliche und persönliche **WEITER- ENTWICKLUNG** der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter legen wir großen Wert.

Der zentrale Motor für eine erfolgreiche Unternehmensentwicklung ist und bleibt der Mensch. Auch deshalb legen wir großen Wert darauf, dass sich unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter fachlich und persönlich weiterentwickeln können. Dazu halten wir jährlich ein Budget für Weiterbildung vor, das die Mitarbeitenden jederzeit nutzen können. Die Fortbildungen erfolgen nach individueller Absprache und werden auf die persönlichen Bedürfnisse abgestimmt. Jungen Potenzialträgern ermöglichen wir auch das Absolvieren eines (mit-)finanzierten berufsbegleitenden (Aufbau-)Studiums. Derzeit kooperieren wir insbesondere mit der EBS Universität für Wirtschaft und Recht in Wiesbaden. Abgesehen davon können unsere Mitarbeitenden jederzeit an Fachvorträgen/-veranstaltungen und branchenrelevanten Messe- und sonstigen Informations-, Arbeits- sowie Networking-Veranstaltungen teilnehmen.

Mit der Investition in Wissen und Fähigkeiten stärken wir die Zufriedenheit des Einzelnen und stellen sicher, dass wir als Unternehmen den wachsenden Anforderungen des Markts auch in Zukunft gerecht werden.





<b>UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE</b>	<b>2</b>
<b>AUF GUTEM KURS</b>	<b>28</b>
Durch starke Leistung zum Allzeithoch	29
<b>Unser Nachhaltigkeitsweg gewinnt an Profil</b>	<b>35</b>
<b>ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT</b>	<b>43</b>
<b>KONZERNABSCHLUSS</b>	<b>109</b>
<b>WEITERE ANGABEN</b>	<b>205</b>

Die hohe Bedeutung der Gesundheit ist uns nicht erst seit der Corona-Krise bewusst. Mitarbeitende, die ihre Gesundheit pflegen, fallen nicht nur seltener aus, sie sind auch leistungsfähiger. Als Gesundheits- und Fitnessbeitrag gewähren wir unseren Beschäftigten Zuschüsse zu den Kosten von Fitnessstudioverträgen. Auch 2022 war die Pandemie noch nicht durchschritten. Deshalb hielten wir an den Sensibilisierungs- und Schutzmaßnahmen fest, stellten Tests zur Verfügung und machten den Mitarbeitenden ein Impfangebot gegen Corona und Influenza. In gesundheitlichen Alltagsfragen arbeiten wir mit dem Dienstleister MEDITÜV zusammen.

In den vergangenen Jahren stark an Bedeutung gewonnen hat das Thema Work-Life-Balance. Mit Corona ist die gesellschaftliche Sensibilität für die Vereinbarkeit von Beruf und Familie noch einmal gestiegen. Über Angebote wie mobiles Arbeiten und die Möglichkeit des Arbeitens in Teilzeit versuchen wir, die individuellen Lebensumstände der Beschäftigten so weit wie möglich zu berücksichtigen. Die jüngsten Erfahrungen zeigen: Die neuen Formen des Zusammenarbeitens beeinträchtigen die Leistungsfähigkeit unseres Teams nicht. Im Gegenteil: Klassische Stresspunkte haben sich aufgelöst, und die durch die wegfallenden Fahrzeiten gewonnene Zeit kommt auch unserem Unternehmen zugute.

Wir fördern eine integrative Arbeitsumgebung und eine offene Arbeitskultur, die individuelle Unterschiede achtet und Vielfalt fördert. Den Anspruch auf Diversität und Chancengleichheit haben wir in unserem Verhaltenskodex festgehalten. Alle Mitarbeitenden werden zur Kenntnisnahme verpflichtet und sind aufgefordert, die Prinzipien im Alltag zu leben. Wir begegnen jeder Form von Diskriminierung mit einer klaren Positionierung bzw. – wo erforderlich – mit entsprechenden Sanktionen. Wir setzen auf ein vielfältiges Team, in dem jeder Einzelne seine individuellen Potenziale und Stärken voll entfalten kann. Diskriminierung beginnt unserer Auffassung nach mit den Kleinigkeiten des Alltags. Deshalb beugen wir bereits hier vor: So achten wir bei Team-Events und sonstigen regelmäßig stattfindenden Mitarbeiterveranstaltungen darauf, dass jedes persönliche Statement und jeder Themenbeitrag seinen Platz findet, sofern nicht klare Gründe dagegensprechen.

## Das Thema

# WORK-LIFE-BALANCE

hat in den vergangenen Jahren stark an Bedeutung gewonnen.



Bei uns sind Beruf und Familie gut miteinander vereinbar.



<b>UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE</b>	<b>2</b>
<b>AUF GUTEM KURS</b>	<b>28</b>
Durch starke Leistung zum Allzeithoch	29
<b>Unser Nachhaltigkeitsweg gewinnt an Profil</b>	<b>35</b>
<b>ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT</b>	<b>43</b>
<b>KONZERNABSCHLUSS</b>	<b>109</b>
<b>WEITERE ANGABEN</b>	<b>205</b>

Neue Positionen und Aufgaben vergeben wir grundsätzlich nach dem Leistungsprinzip. Unsere Stellenausschreibungen formulieren wir bewusst offen. Auch an einer Teilzeitbeschäftigung Interessierte können bei uns eine Tätigkeit finden. Um sicherzustellen, dass wir unserem Vielfalts- und Gleichheitsanspruch im Alltag entsprechen, prüfen Vorstand und HR-Abteilung regelmäßig und explizit, wie bei unseren Personalneueinstellungen die Kriterien Diversität und Chancengleichheit berücksichtigt werden.

Um unsere ehrgeizigen Ziele zu erreichen, brauchen wir auch neue Kräfte – sowohl auf Nachwuchsebene als auch im Expertenbereich. Um sie für uns zu gewinnen, zeigen wir uns auf dem Bewerbermarkt und auf Hochschulmessen als attraktiver Arbeitgeber mit unseren Stärken: Wir bieten den Mitarbeitenden vom Tag ihres Onboardings verantwortungsvolle Aufgaben in attraktiven Betätigungsfeldern an. Um neue Mitarbeiter von Anfang an gut aufzunehmen und ins Unternehmen zu integrieren, gibt es bei uns zudem ein „Buddy-Programm“. Im Zuge dessen wird jedem neuen Mitarbeiter ein erfahrener Mitarbeiter aus einer anderen Abteilung als „Buddy“ zur Seite gestellt, welcher als zusätzliche Anlaufstelle für alle Fragen des neuen Mitarbeiters fungiert. Zudem zahlen wir leistungsorientierte Gehälter, stellen eine erstklassige technische Ausstattung bereit und geben unseren Beschäftigten Freiräume, die sie selbst entwickeln können. Wer bei uns mitmacht, genießt unser volles Vertrauen. Dies hat sich in der Vergangenheit bewährt. Und wir sind uns sicher: Das wird es auch in Zukunft.

**Flache Hierarchien und kurze Kommunikationsweg sind TYPISCH FÜR UNSERE ARBEITSWEISE bei der DEMIRE.**

**Jedem neuen Mitarbeiter wird ein erfahrener Mitarbeiter aus einer anderen Abteilung als „BUDDY“ zur Seite gestellt.**

Die Fluktuationsrate im langjährigen Mittel zeigt, dass uns der Markt als einen attraktiven Arbeitgeber wahrnimmt. Wenn wir einmal, wie im vergangenen Jahr, Abgänge verzeichnen mussten, konnten wir die freien Stellen trotz des herausfordernden Arbeitsmarktumfelds rasch kompensieren und erfolgreich mit qualifiziertem Personal nachbesetzen.



☰

UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE	2
AUF GUTEM KURS	28
Durch starke Leistung zum Allzeithoch	29
Unser Nachhaltigkeitsweg gewinnt an Profil	35
ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	43
KONZERNABSCHLUSS	109
WEITERE ANGABEN	205

## Governance: Verbindlichkeit für Vertrauen

Wir wollen, dass unsere Stakeholder uns als vertrauenswürdigen und zuverlässigen Partner wahrnehmen und schätzen. Dazu pflegen wir eine gute Corporate Governance, die im gesamten Unternehmen gelebt und im Arbeitsalltag umgesetzt wird. Wir verstehen unter Corporate Governance eine verantwortungsbewusste und auf langfristige Wertschöpfung ausgerichtete Führung und Kontrolle des Unternehmens.

Das Einhalten der Governance- und Compliance-Prinzipien bildet die Grundlage für das Vertrauen unserer Aktionäre, Kunden, Mitarbeiter, Geschäftspartner und auch der Öffentlichkeit in unser Unternehmen. Durch unsere Mitgliedschaft im Institut für Corporate Governance in der Immobilienwirtschaft e. V. (ICG), welches ein entsprechendes Audit voraussetzt, stellen wir dies sicher.

Als Verantwortungsträger fühlen sich Vorstand und Aufsichtsrat der guten Corporate Governance in besonderer Weise verpflichtet. Dies drücken das Führungs- bzw. das Kontrollgremium einmal im Jahr über die Abgabe der Erklärung zur Unternehmensführung gemäß § 315d und § 289f HGB bzw. der Entsprechenserklärung zum Deutschen Corporate Governance Kodex (DCGK) gemäß § 161 AktG aus. Beide



Markus Hofmann  
Aufsichtsratsvorsitzender

„Ganzheitlich verantwortliches Handeln ist für die DEMIRE über die gesetzlichen Anforderungen hinaus ein zentrales Leitmotiv.“

# Als VERANTWORTUNGSTRÄGER

**fühlen sich Vorstand und Aufsichtsrat der guten Corporate Governance in besonderer Weise verpflichtet.**



Erklärungen werden auf der Internetseite unserer Gesellschaft veröffentlicht. Mit den Erklärungen bekennt sich unsere gesamte Organisation zur Einhaltung der Prinzipien und Grundsätze des DCGK. Sie sind Maßstab und Orientierung für alle Mitarbeiter in der Führungs- und Geschäftstätigkeit.

Auch im Alltag trägt unsere Unternehmensführung das Verständnis aktiv in die Organisation. Einfach zugängliche Dokumentationen und Handlungsanweisungen stellen sicher, dass alle im Unternehmen die geltenden Prinzipien sowie die strengen internen Regelungen und Richtlinien kennen.



**UNTERNEHMEN UND  
AKTIONÄRE** 2

**AUF GUTEM KURS** 28

Durch starke Leistung  
zum Allzeithoch 29

**Unser Nachhaltigkeitsweg  
gewinnt an Profil** 35

**ZUSAMMENGEFASSTER  
LAGEBERICHT** 43

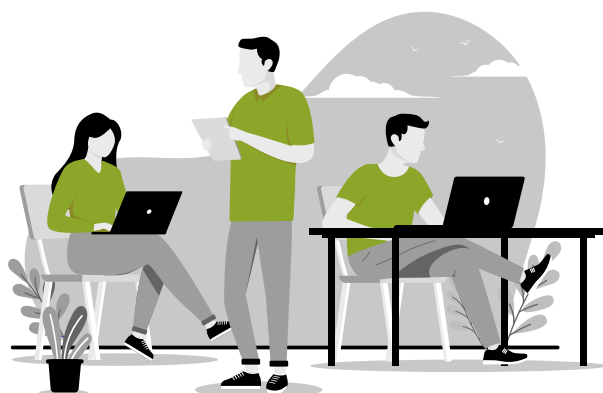
**KONZERNABSCHLUSS** 109

**WEITERE ANGABEN** 205

In einem Verhaltenskodex legen wir für unser Unternehmen dar, wie wir als Mitarbeitende des Unternehmens unsere ethisch-rechtliche Verantwortung wahrnehmen. Er ist zugleich Ausdruck unserer Unternehmenswerte, die besonderen Fokus auf einen fairen Umgang miteinander und in der Zusammenarbeit mit Kapitalgebern, Kunden und Geschäftspartnern legen. Neue Mitarbeitende werden zu Beginn der Zusammenarbeit mit dem Verhaltenskodex vertraut gemacht. Später sorgen regelmäßige Schulungen dafür, dass der Wissensstand stets aktuell ist.

Seit 2021 verpflichten wir unsere Dienstleister auf einen Code of Conduct, der das Miteinander im Geschäftsalltag regelt. Im laufenden Jahr wird der Code of Conduct auf alle unsere Geschäftspartner erweitert.

Ein wichtiges Instrument zum Schutz vor Reputationsverlust und wirtschaftlichen Schäden für unser Unternehmen ist unser Compliance-Management-System: Mit seiner Hilfe stellen wir die Einhaltung aller Gesetze und internen Regelungen durch die Mitarbeiter der DEMIRE sicher. Das System gibt uns und unseren Kunden und



**Seit 2021 verpflichten  
wir unsere Dienstleister auf einen**

# CODE OF CONDUCT.

Partnern Sicherheit im täglichen Handeln und hilft uns, die Integrität unseres Unternehmens zu schützen. Es umfasst die Aufgaben Prävention, Identifikation und Sanktion von Rechts- und Regelverstößen. Verantwortlich für die Einhaltung der Compliance ist der Vorstand.

Eine Compliance-Beauftragte stellt sicher, dass das Thema im Alltag verankert wird und die Mitarbeitenden damit über jährliche Schulungen vertraut bleiben. Bei Fragen oder Bedenken bezüglich der Einhaltung von Compliance-Regeln steht die Compliance-Beauftragte den Mitarbeitenden jederzeit zur Verfügung. Auch der Vorstand ist jederzeit ansprechbar. Wer einen Verdachtsfall anzeigen möchte, kann dies auch anonymisiert über eine Meldeadresse tun. Hinweisen oder Verdachtsfällen gehen wir konsequent nach. Der Aufsichtsrat wird vom Vorstand regelmäßig, zeitnah und umfassend über die Compliance im Unternehmen informiert. Bei Verstößen prüfen wir arbeitsrechtliche und strafrechtliche Mittel und ergreifen gegebenenfalls Sanktionen. Im Bedarfsfall ziehen wir auch externe anwaltliche Expertise zur Abstimmung hinzu. Im Berichtszeitraum wurden keine Compliance-Verstöße angezeigt.

Im vergangenen Jahr 2022 haben wir mit externer Unterstützung ein neues Schulungskonzept (Dilemma-Trainings und Online-Schulungen) entwickelt und ein neues Datenschutz-Tool eingesetzt. Im laufenden Jahr werden wir das Schulungskonzept in den Teams umsetzen und das Datenschutz-Tool in den Prozessalltag integrieren.

# ZUSAMMEN- GEFASSTER LAGEBERICHT

---

Grundlagen des Konzerns	44
Wirtschaftsbericht	53
Weitere rechtliche Angaben	74
Chancen und Risiken	96
Prognosebericht	107





<b>UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE</b>	<b>2</b>
<b>AUF GUTEM KURS</b>	<b>28</b>
<b>ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT</b>	<b>43</b>
<b>Grundlagen des Konzerns</b>	<b>44</b>
Wirtschaftsbericht	53
Weitere rechtliche Angaben	74
Chancen und Risiken	96
Prognosebericht	107
<b>KONZERNABSCHLUSS</b>	<b>109</b>
<b>WEITERE ANGABEN</b>	<b>205</b>

# 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 2022. Die Gesellschaft bilanziert nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuchs (HGB) sowie nach den Vorschriften des Aktiengesetzes (AktG). Der Konzern bilanziert nach den International Financial Reporting Standards (IFRS), wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315e Abs. 1 HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften. Die Zusammensetzung des Konsolidierungskreises, der integraler Bestandteil des Konzernabschlusses ist, wird [im Konzernanhang ab Seite 185](#) aufgeführt.

## Aufstellung und Ausrichtung

### Geschäftstätigkeit

#### Erwerb und wertorientierte Entwicklung von Gewerbeimmobilien

Die DEMIRE erwirbt und hält Gewerbeimmobilien in Regionalzentren, Mittelstädten und aufstrebenden Randlagen von Ballungsgebieten in ganz Deutschland. Aus diesem Fokus heraus hat das Unternehmen den ABBA-Ansatz entwickelt: Er gibt vor, dass die DEMIRE sich mit ihren Investitionen an den sogenannten A-Standorten auf B-Lagen und an den B-Standorten auf A-Lagen konzentriert. Das Portfolio zeichnet sich durch immobilienwirtschaftliche Potenziale aus sowie durch Attraktivität sowohl für international agierende als auch für regionale Mieter.

Dabei wiesen diese Märkte aufgrund der tendenziell hohen Stabilität von in der Region ansässigen mittelständischen Unternehmen eine besondere Preisresilienz auf. Auf der anderen Seite erfordert ein effizientes Immobilienmanagement in derartigen Regionen ein besonderes Verständnis für die regionalen Märkte sowie ein gut funktionierendes Netzwerk – über beides verfügt DEMIRE in besonderem Maße.

Das Unternehmen richtet seinen Portfoliofokus vom Grundsatz her auf einen Mix aus Büro-, Handels- und Hotelobjekten. Mit einer aktuellen Übergewichtung von Büroimmobilien betrachtet die DEMIRE die Rendite-/Risikostruktur für das Geschäftsfeld Gewerbeimmobilien für die aktuelle Phase als angemessen.

Die Gesellschaft legt Wert auf Verträge mit solventen Mietern sowie das Realisieren von Potenzialen. Dies ist nach Bewertung des Vorstands der Fall. Daher rechnet die DEMIRE auch weiterhin mit stabilen und nachhaltigen Mieteinnahmen und soliden Werten.

Der Geschäftsansatz ist grundsätzlich auf Portfoliowachstum ausgerichtet, wobei die Gesellschaft nicht strategiekonforme Objekte wieder abgibt. Um sich auf die im Jahr 2024 anstehende Refinanzierung, insbesondere die der Unternehmensanleihe 2019/2024, vorzubereiten, strebt die Gesellschaft seit Sommer 2022 an, die Liquiditätssituation und den Verschuldungsgrad mit Hilfe von Objektverkäufen zu verbessern und aktives Liability Management zu betreiben. Im Jahr 2022 wurde daher u. a. die einzig verbliebene Logistikkimmobilie verkauft und EUR 50 Millionen Nominal der Unternehmensanleihe 2019/2024 zurückgekauft.


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

#### Börsennotierung ermöglicht Aktionären Beteiligung am Wachstum

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

Im Mittelpunkt der unternehmerischen Weiterentwicklung steht für die DEMIRE die Erfüllung der Interessen der Aktionärinnen und Aktionäre. In ihrem Sinne soll der Portfoliowert des Unternehmens weiter wachsen. Gleichzeitig strebt das Unternehmen die Erwirtschaftung stabiler Erträge an, die an die Anleger über regelmäßige Dividenden ausgeschüttet werden.

---



<b>UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE</b>	<b>2</b>
<b>AUF GUTEM KURS</b>	<b>28</b>
<b>ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT</b>	<b>43</b>
<b>Grundlagen des Konzerns</b>	<b>44</b>
Wirtschaftsbericht	53
Weitere rechtliche Angaben	74
Chancen und Risiken	96
Prognosebericht	107
<b>KONZERNABSCHLUSS</b>	<b>109</b>
<b>WEITERE ANGABEN</b>	<b>205</b>

Bei möglichen Zukäufen konzentriert sich das Unternehmen auf Assets mit Potenzialen. Verkauft werden wirtschaftlich reife Assets und weiterhin kleinere, nicht zum Kernbestand gehörende Objekte. Zum Bilanzstichtag verfügte die DEMIRE über einen Immobilienbestand von 62 Objekten mit einer Vermietungsfläche von rund 0,9 Millionen m<sup>2</sup> und einem Marktwert von rund EUR 1,3 Milliarden. Die Büroimmobilie Cielo in Frankfurt am Main ist in diesen Kennzahlen nicht enthalten, da sie in einem Joint Venture gehalten und at-equity bilanziert wird.

#### **Gliederung des Geschäfts in drei Segmente**

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

### **Ziele und Strategie**

#### **REALIZE POTENTIAL**

2019 hat die DEMIRE einen strategischen Mittelfrist-Plan für ihre weitere Entwicklung aufgestellt und unter dem Begriff „REALize Potential“ zusammengefasst. Auch im Berichtsjahr gab dieser Plan die Rahmenbedingungen vor, wurde jedoch aufgrund der Marktgegebenheiten und der 2024 anstehenden Refinanzierungen angepasst. Er richtet sich an folgenden Zielen aus:

1. Ausbau des Portfoliovolumens auf mehr als EUR 2 Milliarden
2. Sicherstellung 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** – Optimierung der Portfoliostruktur bei kurzfristiger Schaffung zusätzlicher Liquidität für die Refinanzierung unter Beibehaltung des mittelfristigen Ziels des Portfoliowachstums in ABBA-Lagen (A-Lagen von B-Städten und B-Lagen von A-Städten)
2. **Management** – Realisierung von Immobilienpotenzialen durch aktives und wertorientiertes Immobilienmanagement
3. **Financials** – Refinanzierung der 2024 auslaufenden Verbindlichkeiten
4. **Processes** – Realisierung von Optimierungspotenzialen in Abläufen und Strukturen

Im Detail lassen sich diese Hebel wie folgt beschreiben:

#### **Transactions**

Dem mittelfristigen Ziel, den Portfoliowert auf mehr als EUR 2 Milliarden zu steigern, wird 2023 und 2024 das kurzfristige Ziel übergeordnet, eine Liquiditätsreserve für die Refinanzierung von 2024 auslaufenden Verbindlichkeiten zu schaffen. Für den weiteren Aufbau der Liquiditätsreserve sollen Immobilien verkauft werden, womit sich der Immobilienbestand in den nächsten Jahren voraussichtlich vorübergehend verkleinern kann.

---



<b>UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE</b>	<b>2</b>
<b>AUF GUTEM KURS</b>	<b>28</b>
<b>ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT</b>	<b>43</b>
<b>Grundlagen des Konzerns</b>	<b>44</b>
Wirtschaftsbericht	53
Weitere rechtliche Angaben	74
Chancen und Risiken	96
Prognosebericht	107
<b>KONZERNABSCHLUSS</b>	<b>109</b>
<b>WEITERE ANGABEN</b>	<b>205</b>

Strategisch fokussiert sich die Gesellschaft bei Zukäufen auf Regionalzentren, Mittelstädte und aufstrebende Randlagen von Ballungsgebieten in ganz Deutschland. Zur weiteren Optimierung der Risikostruktur diversifiziert die DEMIRE das Portfolio in einem dem deutschen Gewerbeimmobilienmarkt angemessenen Verhältnis in die Nutzungsarten Büro, Handel und Sonstige (inkl. Hotel). Den Schwerpunkt legt die Gesellschaft gegenwärtig auf Büroobjekte.

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

### Management

Über ein kontinuierlich verbessertes wertorientiertes Immobilienmanagement will die Gesellschaft weitere Immobilienpotenziale heben. Zu den Maßnahmen zählen u. a. der Ausbau der internen Portfolio- und Asset-Management-Kapazitäten. Diese Kapazitätsstärkung ermöglicht dem Portfolio- und Asset-Management bspw. die Entwicklung dezidierter Einzelobjektstrategien, hält die Management Attention auf Bestandsmieterbetreuung und Neuvermietung hoch und ermöglicht die Optimierung von Kostenstrukturen auf Einzelobjektebene durch die intensive Steuerung des Property- und Facility-Managements.

Im Rahmen des Portfoliomanagements arbeitet die Gesellschaft aktiv an der Optimierung der Portfoliostruktur und der konsequenten Umsetzung der ABBA-Strategie. Dabei werden kleine, wenig rentierliche Objekte in nicht-strategischen Standorten und Lagen abgegeben und strategiekonforme Objekte erworben. Objekte, die aufgrund sich veränderter Marktgegebenheiten einer Restrukturierung bedürfen, werden mit dem aktiven Asset-Management-Ansatz der DEMIRE neu positioniert.

Darüber hinaus baut die DEMIRE ihr regionales Netzwerk zu Verwaltungen, Wirtschaftsverbänden, Maklern und anderen regionalen Immobilienakteuren aus.

### Financials

Die DEMIRE prüft laufend die finanziellen Leistungsindikatoren und verbessert sie, wo es möglich ist. Dabei richtet das Unternehmen sein besonderes Augenmerk auf die Kostenstrukturen. Neben dem Monitoring der Leistungsindikatoren werden insbesondere nicht-operative Kosten regelmäßig überprüft und einem Benchmarking unterzogen.

Mit einem proaktiven Liquiditätsmanagement sollen schrittweise finanzielle Reserven für die Rückzahlung der Anleihe 2019/24 aufgebaut werden (nominal EUR 550). Insgesamt sanken die Finanzverbindlichkeiten gegenüber dem Jahresende 2021 (EUR 891 Millionen) auf EUR 829 Millionen.

Die laufenden Verwaltungskosten wurden 2022 erneut gesenkt (-4,9% zum Vorjahr). In der positiven Entwicklung des Finanzergebnis spiegelt sich der Ertrag an der Beteiligung am Joint Venture Cielo wider. Der Nettoverschuldungsgrad (Net-Loan-to-Value) stieg, primär bedingt durch die Abwertung der Immobilien, gegenüber dem Jahresende 2021 (49,7%) auf 54,0%. Durch den Verkauf des LogPark in Leipzig und des Objekts in Ludwigsburg wird der Nettoverschuldungsgrad durch den Zahlungsmiteileingang wieder sinken.

### Processes

Zur DEMIRE-Unternehmenskultur gehört die stetige Arbeit an der Verbesserung der bestehenden Prozesse, Abläufe und Strukturen. 2022 hat der DEMIRE-Konzern seine Prozesse weiter optimiert und vereinheitlicht. Das Property-Management erfolgt konzernweit ab 2022 durch die STRABAG, das Asset-Management konzernweit durch die DEMIRE AG. Damit wurde die Grundlage für weitere Effizienzgewinne sowohl bei immobilienwirtschaftlichen als auch administrativen Abläufen geschaffen.





<b>UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE</b>	<b>2</b>
<b>AUF GUTEM KURS</b>	<b>28</b>
<b>ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT</b>	<b>43</b>
<b>Grundlagen des Konzerns</b>	<b>44</b>
Wirtschaftsbericht	53
Weitere rechtliche Angaben	74
Chancen und Risiken	96
Prognosebericht	107
<b>KONZERNABSCHLUSS</b>	<b>109</b>
<b>WEITERE ANGABEN</b>	<b>205</b>

## Unternehmenssteuerung

### Steuerung: Kenngrößen richten sich auf Ertrags- und Wertentwicklung aus

Zur Steuerung unseres Unternehmens nutzen wir eine Reihe von wirtschaftlichen Kennzahlen. Sie beziehen sich auf die Dimensionen Ertrag und Liquidität sowie auf der bilanziellen Seite auf den Wert.

Auf der Ertragsseite nutzt die DEMIRE die Kennzahlen Mieterträge sowie den operativen Cashflow (Funds from Operations nach Steuern, vor Minderheiten [FFO I]). Zur Steigerung des FFO I hat das Management die Aufgabe, den Cashflow der Bestandsimmobilien im Zeitablauf sowie durch aktives Portfoliomanagement zu verbessern. Dafür werden auf operativer Ebene insbesondere die Entwicklung des Vermietungsstands, die Ist-Nettokaltemiete pro m<sup>2</sup>, die laufenden Instandhaltungs- und Betriebskosten, umlagefähige Nebenkosten, Mietausfälle sowie das Nettobetriebsergebnis der Immobilien (NOI) durch regelmäßige Soll-Ist-Vergleiche überwacht und aktiv gesteuert. Eine integrierte Cashflow-Planung verknüpft sowohl die Geschäftsbereiche als auch die einzelnen Objekte miteinander.

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

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

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

Eine weitere Steuerungsgröße im Konzern stellt der Net-Loan-to-Value (Net-LTV) dar, der gemäß der Definition der Unternehmensanleihe 2019/2024 als Finanz- und

Leasingverbindlichkeiten abzüglich Zahlungsmittelbestand im Verhältnis zu den gesamten Aktiva abzüglich Firmenwert und Zahlungsmittelbestand berechnet wird (siehe [Seite 61](#)).

### 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 Geschäftsjahr bestand der Vorstand aus zwei Mitgliedern: dem Vorstandsvorsitzenden Ingo Hartlief (FRICS) und Tim Brückner als Finanzvorstand. Ingo Hartlief verließ das Unternehmen auf eigenen Wunsch zum Jahresende 2022. Als neuer Vorstandsvorsitzender wurde zum 1. Januar 2023 Prof. Dr. Alexander Goepfert berufen. Zugleich wird der Vorstand ab April 2023 durch Ralf Bongers für die Bereiche Transaktionen und Asset-Management ergänzt.

Die Überwachung des Vorstands erfolgt durch den Aufsichtsrat. Dieser bestand aus drei Mitgliedern, die auf der Hauptversammlung 2022 im Amt bestätigt wurden. Den Vorsitz hatte Prof. Dr. Alexander Goepfert inne, weitere Mitglieder waren der Stellvertreter Frank Hölzle und Prof. Dr. Kerstin Hennig. Mit der Berufung von Prof. Dr. Alexander Goepfert zum Vorstandsvorsitzenden wurde als neuer Vorsitzender des Aufsichtsrates Markus Hofmann bestellt.

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



<b>UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE</b>	<b>2</b>
<b>AUF GUTEM KURS</b>	<b>28</b>
<b>ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT</b>	<b>43</b>
<b>Grundlagen des Konzerns</b>	<b>44</b>
Wirtschaftsbericht	53
Weitere rechtliche Angaben	74
Chancen und Risiken	96
Prognosebericht	107
<b>KONZERNABSCHLUSS</b>	<b>109</b>
<b>WEITERE ANGABEN</b>	<b>205</b>

## Portfolio

### Diversifizierter Bestand mit Schwerpunkt auf Büroimmobilien



Am 31. Dezember 2022 umfasste das Bestandsportfolio 62 Gewerbeimmobilien (Vorjahr: 64) mit einer vermietbaren Gebäudefläche von insgesamt rund 912.704 m<sup>2</sup> (Vorjahr: 912.724 m<sup>2</sup>).

Der **Marktwert** der Immobilien betrug insgesamt EUR 1.329,8 Millionen (Vorjahr: EUR 1.412,5 Millionen). Von diesem Bestand machten gemessen am Marktwert Büroimmobilien mit etwa 62 % (31. Dezember 2021: 60%) den größten Anteil aus. Ungefähr 24 % entfallen auf Handelsimmobilien (31. Dezember 2021: 25%). Etwa 14 % gehen auf sonstige Immobilien (inklusive Hotels) zurück (31. Dezember 2021: 15 % inkl. Logistik). Der Marktwert je Quadratmeter beträgt durchschnittlich EUR 1.457 und liegt über alle Immobilienklassen hinweg unter den Wiederherstellungskosten, also den Kosten für die Errichtung eines vergleichbaren Neubaus.

#### PORTFOLIO NACH ASSETKLASSEN

	Anzahl Immobilien	Marktwert in EUR Mio.	Anteil nach Marktwert in %	Mietfläche in Tsd. m <sup>2</sup>	Marktwert pro m <sup>2</sup>	Vertragsmiete in EUR Mio. p. a.	Vertragsmiete pro m <sup>2</sup>	Mietrendite in %	EPRA-Leerstandsquote <sup>1</sup> in %	WALT in Jahren
Büro	40	821,1	61,7	504,4	1.628	50,3	9,57	6,1	12,0	3,3
Einzelhandel	17	320,1	24,1	220,1	1.455	24,5	9,69	7,6	3,0	5,6
Logistik und Sonstige	5	188,5	14,2	188,2	1.002	10,4	5,22	5,5	18,0	10,1
<b>Gesamt 31.12.2022</b>	<b>62</b>	<b>1.329,8</b>	<b>100,0</b>	<b>912,7</b>	<b>1.457</b>	<b>85,1</b>	<b>8,46</b>	<b>6,4</b>	<b>9,5</b>	<b>4,8</b>
<b>Gesamt 31.12.2021</b>	<b>64</b>	<b>1.412,5</b>	<b>100,0</b>	<b>912,7</b>	<b>1.548</b>	<b>78,1</b>	<b>8,00</b>	<b>5,5</b>	<b>11,0</b>	<b>4,7</b>
Veränderung (in %/pp)	-2	-5,9	0,0	0,0	-5,9	9,0	5,7	0,9	-1,5	0,1

<sup>1</sup> Exklusive zur Veräußerung gehaltene und als Projektentwicklung klassifizierte Immobilien

	
	
<b>UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE</b>	<b>2</b>
<b>AUF GUTEM KURS</b>	<b>28</b>
<b>ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT</b>	<b>43</b>
<b>Grundlagen des Konzerns</b>	<b>44</b>
Wirtschaftsbericht	53
Weitere rechtliche Angaben	74
Chancen und Risiken	96
Prognosebericht	107
<b>KONZERNABSCHLUSS</b>	<b>109</b>
<b>WEITERE ANGABEN</b>	<b>205</b>

## Portfolio- und Asset-Management

Die DEMIRE definiert proaktives 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 die hohe Vermietungsleistung des Vorjahrs erneut gesteigert 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.

Die letzte Bewertung des Gesamtportfolios erfolgte zum Stichtag 31. Dezember 2022 durch den unabhängigen Immobiliengutachter Savills. Die Wertveränderung gegenüber dem Vorjahr von EUR 1.412,5 Millionen auf EUR 1.329,8 Millionen geht im Wesentlichen auf Verkäufe von zwei Immobilien mit einem Marktwert zum 31. Dezember 2021 von insgesamt EUR 13,4 Millionen und einem Bruttobewertungsergebnis zum Jahresende 2022 von EUR –61,4 Millionen zurück.

## Vermietungsleistung

Die Vermietungsleistung im Jahr 2022 lag mit rund 287.600 m<sup>2</sup> deutlich über dem Niveau des Vorjahres (rund 182.700 m<sup>2</sup>). 31,5 % der Vermietungsleistung 2022 entfallen auf Neuvermietungen und 68,5 % auf Anschlussvermietungen. Dennoch war der Mietertrag mit EUR 81,1 Millionen aufgrund von Verkäufen im Vorjahr leicht rückläufig (Vorjahr: EUR 82,3 Millionen).

Die EPRA-Leerstandsquote des Bestandsportfolios – ohne die zur Veräußerung gehaltenen Immobilien und Projektentwicklungen – belief sich zum Bilanzstichtag auf 9,5 % und liegt damit unter dem Vorjahreswert von 11,0 %. Eine wesentliche Ursache für den gesunkenen Leerstand ist die hohe Vermietungsleistung im Geschäftsjahr, unter anderem in den Objekten in Bad Vilbel, Kassel und Freiburg.

Die durchschnittliche Restlaufzeit (WALT) des gesamten Portfolios stieg geringfügig an und liegt bei 4,8 Jahren, nach 4,7 Jahren am 31. Dezember 2021.


Die annualisierten Vertragsmieten des Immobilienportfolios sind im Geschäftsjahr like-for-like um 10,2 % gestiegen. Betrachtet man das Mietwachstum differenzierter nach Assetklassen, ergibt sich folgendes Bild:

### ENTWICKLUNG ANNUALISIERTE VERTRAGSMIETEN IN 2022

Assetklasse	Like-for-like Mietwachstum
Büro	8,4%
Handel	7,3%
Logistik und Sonstige	28,9%
<b>Summe</b>	<b>10,2%</b>

## Aktives Portfoliomanagement

Im Geschäftsjahr 2022 wurden die zwei Immobilien in Bremen und Ludwigsburg für insgesamt EUR 11,7 Millionen veräußert, das entspricht einem kumulierten Abschlag auf den Marktwert des Vorjahres von 12,6 %. Darunter befand sich das Objekt in Ludwigsburg, für welches das aktuelle Marktwertgutachten von November 2022 EUR 8,15 Millionen ausweist und der Verkaufspreis bei EUR 8,2 Millionen lag (0,6 % Aufschlag). Im Berichtszeitraum wurde zudem der Verkaufsvertrag für das Logistikobjekt LogPark in Leipzig über EUR 121,0 Millionen unterzeichnet (Marktwert zum 31. Dezember 2021: EUR 141,6 Millionen, Marktwert zum 30. November 2022: EUR 120,6 Millionen). Der Nutzen-Lasten-Wechsel erfolgt voraussichtlich im Sommer 2023.

	
<b>UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE</b>	<b>2</b>
<b>AUF GUTEM KURS</b>	<b>28</b>
<b>ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT</b>	<b>43</b>
<b>Grundlagen des Konzerns</b>	<b>44</b>
Wirtschaftsbericht	53
Weitere rechtliche Angaben	74
Chancen und Risiken	96
Prognosebericht	107
<b>KONZERNABSCHLUSS</b>	<b>109</b>
<b>WEITERE ANGABEN</b>	<b>205</b>

## VERÄUßERUNGEN 2022

Lokation	Assetklasse	Marktwert (31.12.2021) in EUR	Verkaufspreis in EUR
Bremen	Büro	3.280.000	3.490.000
Ludwigsburg	Büro	10.100.000	8.200.000
<b>Summe</b>		<b>13.380.000</b>	<b>11.690.000</b>

## Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

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

### Mitarbeiter

#### KOMPETENZTRÄGER UND ZENTRALE ENTWICKLUNGSTREIBER

Zum 31. Dezember 2022 beschäftigte der Konzern ohne den Vorstand 34 Mitarbeiter (31. Dezember 2021: 35 Mitarbeiter). In die Zahlen einbezogen sind alle konsolidierten und nichtkonsolidierten Gesellschaften.

Die DEMIRE begrüßt und fördert die Vielfalt im Unternehmen. Die Altersstruktur der Mitarbeiter fächert sich breit auf. Rund 6% der Mitarbeiter sind jünger als 30 Jahre, in der Altersgruppe 30–40 Jahre finden sich rund 41% der Mitarbeiter und rund 32% im Bereich 40–50 Jahre. Über 50, aber unter 60 Jahre sind knapp 15% der Mitarbeiter und über 60 Jahre rund 6%.

Die DEMIRE setzt in ihrer Unternehmensstruktur auf flache Hierarchien. Wir bieten motivierten und engagierten Mitarbeitern 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 Mitarbeiter der Kern unseres Unternehmenserfolgs sind und ein wesentlicher Baustein für das Erreichen der mittel- bis langfristigen Unternehmensziele.

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

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

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



<b>UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE</b>	<b>2</b>
<b>AUF GUTEM KURS</b>	<b>28</b>
<b>ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT</b>	<b>43</b>
<b>Grundlagen des Konzerns</b>	<b>44</b>
Wirtschaftsbericht	53
Weitere rechtliche Angaben	74
Chancen und Risiken	96
Prognosebericht	107
<b>KONZERNABSCHLUSS</b>	<b>109</b>
<b>WEITERE ANGABEN</b>	<b>205</b>

Die flachen Hierarchien sowie die Bildung von bereichsübergreifenden Projektgruppen begünstigen die Kommunikation zwischen den Abteilungen und Mitarbeitern mit unterschiedlichen Berufserfahrungen. Als Beitrag zur Gesundheit und Fitness der Beschäftigten werden Zuschüsse zu den Kosten von Fitnessstudioverträgen geleistet. Angebote wie mobiles Arbeiten und die Möglichkeit des Arbeitens in Teilzeit berücksichtigen werden die individuellen Lebensumstände der Beschäftigten.

#### **DIE DEMIRE BEGRÜßT DIVERSITÄT UND VIELFALT**

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

### **Mieter- und Netzwerkpflege**

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

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 (u. a. Juristen, Architekten, Baufachleute) und solche Partner, die über besondere Vor-Ort-Kenntnisse verfügen (u. a. Makler, lokale Behörden).

#### **ENGE BEGLEITUNG DER MIETER**

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

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

Die enge Begleitung der Mieter bewährte sich auch im vergangenen Jahr. Durch konstruktiven Dialog gelang es in den weit überwiegenden Fällen, individuelle Lösungen zu finden, sodass Mietausfallrisiken in Grenzen gehalten werden konnten.

#### **VERNETZUNG**

Die DEMIRE ist Mitglied in der EPRA European Public Real Estate Association, der Vertretung der börsennotierten europäischen Immobilienunternehmen. Im Zuge dessen unterstützen wir die EPRA-Best-Practice-Empfehlungen für eine transparente Darstellung der wesentlichen Leistungsindikatoren börsennotierter Immobiliengesellschaften. Seit dem Geschäftsjahr 2020 legen wir umfangreiche Kennzahlen nach Definition der EPRA vor ([EPRA-Kennzahlen](#)). Die EPRA vergab für dieses Reporting der DEMIRE einen Gold-Award für die Umsetzung der Best Practice Recommendations. Im Sommer 2022 veröffentlichten wir den ersten EPRA-Nachhaltigkeitsbericht, der mit dem Silver-Award sowie mit einem Sonderpreis für die größte Verbesserung des Reportings ausgezeichnet wurde.

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.



<b>UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE</b>	<b>2</b>
<b>AUF GUTEM KURS</b>	<b>28</b>
<b>ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT</b>	<b>43</b>
<b>Grundlagen des Konzerns</b>	<b>44</b>
Wirtschaftsbericht	53
Weitere rechtliche Angaben	74
Chancen und Risiken	96
Prognosebericht	107
<b>KONZERNABSCHLUSS</b>	<b>109</b>
<b>WEITERE ANGABEN</b>	<b>205</b>

## Nachhaltigkeit

### EPRA SILBER FÜR DEN ERSTEN NACHHALTIGKEITSBERICHT

In den vergangenen Jahren gewannen neben den wirtschaftlichen Aspekten auch die Sozial- und Umweltfaktoren erheblich an Bedeutung. Aus diesem Grund vertieft die DEMIRE zurzeit die Auseinandersetzung mit dem Thema und erstellte 2022 den ersten EPRA-Nachhaltigkeitsbericht. Dieser wurden von der EPRA mit dem Silver Award und mit dem Most Improved Award ausgezeichnet. Wir streben eine weitere Verbesserung des ESG-Berichtswesens an und wollen die Transparenz zu den ESG-Auswirkungen unserer Geschäftstätigkeit 2023 weiter erhöhen.

### ESG – ENVIRONMENTAL, SOCIAL & GOVERNANCE

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

Unser Unternehmen ist bestrebt, Nachhaltigkeit durch die Implementierung von Leitlinien im Konzern weiter zu verankern, wofür unter anderem eine abteilungsübergreifende Arbeitsgruppe gebildet wurde, um eine Nachhaltigkeitsstrategie als festen Bestandteil des Unternehmenshandelns zu integrieren. Als erste Ziele wurden insbesondere eine spürbare Senkung des unternehmenseigenen CO<sub>2</sub>-Ausstoßes (Scope 1 und 2), die Erfassung der CO<sub>2</sub>-Emissionen und Verbräuche unserer Immobilien sowie Einsparungen über optimierte Gebäudetechnik identifiziert. Zugleich gewinnt die Revitalisierung älterer Bestandsgebäude auf den neuesten energetischen Standard an Bedeutung für die DEMIRE. Die größte Neuvermietung der Firmengeschichte an die Polizei NRW in Essen basiert auf einem umfassenden Nachhaltigkeitskonzept zur Revitalisierung einer Büroimmobilie aus dem Bestand, die gegenüber einem Neubau auf ressourcenschonende Weise neue Mietflächen schafft.

2019 hat sich unsere Gesellschaft einem externen Audit zur Dokumentation und Anwendung der Grundsätze guter Unternehmensführung anhand der Standards des Instituts für Corporate Governance (ICG) unterzogen und wurde nach erfolgreicher Zertifizierung 2020 als Mitglied aufgenommen. Endes des Jahres 2021 fand ein weiteres Audit statt, welches abermals die Einhaltung der Standards bestätigte. Im Jahr 2022 fand nochmals mit dem Auditor eine Aktualisierung des Berichts statt. Im Jahr 2023 wird die geforderte Selbstauditierung erfolgen.



<b>UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE</b>	<b>2</b>
<b>AUF GUTEM KURS</b>	<b>28</b>
<b>ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT</b>	<b>43</b>
Grundlagen des Konzerns	44
<b>Wirtschaftsbericht</b>	<b>53</b>
Weitere rechtliche Angaben	74
Chancen und Risiken	96
Prognosebericht	107
<b>KONZERNABSCHLUSS</b>	<b>109</b>
<b>WEITERE ANGABEN</b>	<b>205</b>

# WIRTSCHAFTSBERICHT

## Wirtschaftliches Umfeld

### Gesamtwirtschaftliche Situation

Die gesamtwirtschaftliche Lage wurde in Deutschland 2022 maßgeblich von den Folgen des Kriegs in der Ukraine, den extremen Energiepreiserhöhungen sowie einem starken Anstieg der Inflationsrate geprägt. Trotz belastender Material- und Lieferengpässe, massiv steigender Preise, des Fachkräftemangels und der andauernden, wenn auch im Jahresverlauf nachlassenden Corona-Pandemie konnte sich die deutsche Wirtschaft gut behaupten. Das Statistische Bundesamt (destatis) weist für das Jahr 2022 ein Wachstum des preis-, saison- und kalenderbereinigten Bruttoinlandsprodukts (BIP) von 1,9% gegenüber dem Vorjahr aus. Damit lag die Wirtschaftsleistung rund 0,7% oberhalb des Jahres 2019, dem Jahr vor dem Beginn der Corona-Pandemie. Die Erholung am Arbeitsmarkt setzte sich 2022 fort. Mit 5,3% lag die jahresdurchschnittliche Arbeitslosenquote 0,4 Prozentpunkte unter dem Vorjahresniveau.

Auffällig ist der im langjährigen Vergleich starke Anstieg der Inflationsrate. Auf Basis des Verbraucherpreisindex ergibt sich eine Steigerung von 7,9% gegenüber dem Jahr 2021. Diese Entwicklung ist laut Statistischem Bundesamt vor allem auf deutliche Preisanstiege für Energieprodukte und Nahrungsmittel seit Beginn des Kriegs in der Ukraine zurückzuführen.

Infolge der signifikant gestiegenen Inflationsrate erhöhte die EZB mehrfach den Leitzins von 0% zu Jahresbeginn auf 2,5% im Dezember 2022, womit sich gleichfalls Finanzierungen von Immobilieninvestitionen spürbar verteuerten.

### ENTWICKLUNG DER IMMOBILIEN- UND BAUWIRTSCHAFT

Nach dem Rekordjahr 2021 sank das Transaktionsvolumen am deutschen Immobilieninvestmentmarkt 2022 deutlich. Laut dem Investmentmarktüberblick des internationalen Maklerhauses Jones Lang Lasalle (JLL) wurden im Berichtszeitraum Immobilien mit einem Transaktionsvolumen von 66 Milliarden Euro gehandelt und damit 41% weniger als im Vorjahr. Hauptursache für das vergleichsweise schwache Ergebnis ist das zweite Halbjahr, das von zunehmender Zurückhaltung und Marktbeobachtung der Investoren geprägt war. Die Gründe für die verhaltenen Aktivitäten der Investoren werden in den voranschreitenden Anhebungen der Leitzinsen durch die Europäische Zentralbank (EZB) gesehen, wodurch Anlagealternativen wie Bundesanleihen wieder an Attraktivität gewinnen. JLL sieht weiterhin ausreichend Kapital verfügbar, erwartet dessen Einsatz für Immobilieninvestments jedoch erst wieder nach Rekalibrierung des Preisniveaus.

Das Baugewerbe hatte insbesondere in der ersten Jahreshälfte 2022 mit Lieferengpässen bei Vorprodukten zu kämpfen. Der Branchenverband BAU INDUSTRIE rechnet mit einem Umsatzwachstum von 10,5% im Vergleich zu 2021. Aufgrund der äußerst dynamischen Preisentwicklung wird ein realer Rückgang von -5,3% erwartet. Getragen wird die real negative Veränderung laut Branchenverband unter anderem von hohen Materialpreisen, steigenden Zinsen und der ausgelaufenen Neubauförderung im Wohnungsbau, der sich 2022 überdurchschnittlich negativ entwickelte.

Im Folgenden wird die Entwicklung der für die DEMIRE relevantesten Teilmärkte im Jahr 2022 skizziert.



<b>UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE</b>	<b>2</b>
<b>AUF GUTEM KURS</b>	<b>28</b>
<b>ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT</b>	<b>43</b>
Grundlagen des Konzerns	44
<b>Wirtschaftsbericht</b>	<b>53</b>
Weitere rechtliche Angaben	74
Chancen und Risiken	96
Prognosebericht	107
<b>KONZERNABSCHLUSS</b>	<b>109</b>
<b>WEITERE ANGABEN</b>	<b>205</b>

## DER BÜROIMMOBILIENMARKT

Der Bürovermietungsmarkt zeigt sich 2022 noch einmal dynamischer als 2021. Das international aktive Maklerhaus JLL verzeichnete in sogenannten A-Städten (Berlin, Düsseldorf, Frankfurt am Main, Hamburg, Köln, München und Stuttgart) einen Büroflächenumsatz von 3,5 Millionen m<sup>2</sup>; das sind gut 6,5% mehr als im Vorjahr. Der Leerstand an den Topstandorten lag bei 4,9% und damit 9% bzw. 40 Basispunkte über dem Vorjahreswert. JLL führt dies auf ein steigendes Angebot in Form von kurzfristig verfügbaren Flächen (Leerstände) und fertiggestellten Neubauflächen zurück. Derweil lässt sich eine Entkopplung von Anstieg des Leerstands und steigenden Spitzenmieten beobachten, der sich in der verstärkten Nachfrage nach qualitativ hochwertigen, modernen Flächen begründen lässt. Im Jahresvergleich legten die Spitzenmieten um insgesamt 13% zu.

Der Büroinvestmentmarkt hat sich im Vergleich zum Vorjahr hingegen abgekühlt. Mit Blick auf das deutschlandweite Transaktionsvolumen zeigen die Zahlen des internationalen Maklerhauses BNP Paribas Real Estate EUR 22,3 Milliarden, womit das starke Vorjahresergebnis um 28% und der Zehnjahresdurchschnitt um rund 10% verfehlt wurden. Bürotransaktionen blieben mit einem Anteil von 41% an allen gewerblichen Immobilieninvestments auch 2022 die dominierende Assetklasse des Transaktionsgeschehens, büßten aber im Vergleich zum Vorjahr sieben Prozentpunkte ein. Bei den Spitzenrenditen verzeichneten die A-Städte einen durchschnittlichen Anstieg um 30 Basispunkte auf eine Renditespanne von 3,2% bis 4,0%.

## DER LOGISTIKIMMOBILIENMARKT

Der Industrie- und Logistikimmobilienmarkt konnte nach Erhebungen des internationalen Maklerunternehmens Savills die Marktdynamik der Vorjahre noch einmal leicht übertreffen. Trotz wirtschaftlicher Belastungsfaktoren überwogen die positiven strukturellen Einflüsse aus zunehmender Lagerhaltung angesichts fragilerer Lieferketten. Das Transaktionsvolumen stieg im Jahr 2022 um rund 2% im Vergleich zum Vorjahr auf rund 9,3 Millionen m<sup>2</sup>, womit das zweithöchste jemals gemessene Transaktionsergebnis erzielt wurde. Die Zinswende führte zu steigenden Nettoanfangsrenditen, die in den Top-7-Logistikregionen in einer Bandbreite von 3,7–4,1% (+70–110 Basispunkte seit Q1) lagen. Savills erwartet, dass damit bereits ein Großteil der Renditeexpansion erfolgt ist.

## DER MARKT FÜR EINZELHANDELSIMMOBILIEN

Aufgrund der deutlich gestiegenen Verbraucherpreise, unter anderem für Energie und Lebensmittel, ist der Umsatz des deutschen Einzelhandels im Jahr 2022 real um 0,6% gesunken, wie das Statistische Bundesamt (destatis) vermeldet. Während beispielsweise für den Lebensmittelhandel starke Umsatzrückgänge verzeichnet wurden, konnte der Einzelhandel mit Textilien, Bekleidung, Schuhen und Lederwaren seine Position ausbauen. Der E-Commerce gehörte auch 2022 zu einem der wichtigsten Profiteure. Laut statista wuchs der Umsatzanteil des Onlinehandels auf rund 16%.





<b>UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE</b>	<b>2</b>
<b>AUF GUTEM KURS</b>	<b>28</b>
<b>ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT</b>	<b>43</b>
Grundlagen des Konzerns	44
<b>Wirtschaftsbericht</b>	<b>53</b>
Weitere rechtliche Angaben	74
Chancen und Risiken	96
Prognosebericht	107
<b>KONZERNABSCHLUSS</b>	<b>109</b>
<b>WEITERE ANGABEN</b>	<b>205</b>

Das Transaktionsvolumen für Einzelhandelsimmobilien war 2022 leicht rückläufig. CBRE verzeichnet für den deutschen Markt einen Rückgang des Transaktionsvolumens im Jahresvergleich von rund 4% auf rund EUR 9,4 Milliarden und lag damit nahe am zehnjährigen Durchschnitt. Fachmärkte und Fachmarktzentren waren mit 48% (Vorjahr: 60%) weiterhin die wichtigste Subassetklasse, gefolgt von Shoppingcentern mit 29% (Vorjahr: 10%) und 1A-Einzelhandelsimmobilien mit 15% (Vorjahr: 20%).

Die Bruttoanfangsrenditen für Objekte fielen je nach Nutzungsart und Lage zum Jahresende 2022 unterschiedlich aus. Sie reichten von rund 3,9% (+70 Basispunkte zum Vorjahr) für Handelsimmobilien in den A-Lagen der Topstädte über rund 4,3% (+70 Basispunkte zum Vorjahr) für Lebensmittelmärkte und Fachmarktzentren bis zu 5,1% (+25 Basispunkte zum Vorjahr) für Shoppingcenter an A-Standorten.

### DER HOTELIMMOBILIENMARKT

Nach Analysen von BNP Paribas Real Estate sank das Transaktionsvolumen im Vorjahresvergleich um rund 25% auf EUR 1,9 Milliarden. Damit lag das Investitionsvolumen rund 45% unterhalb des zehnjährigen Durchschnitts. Insbesondere Portfoliotransaktionen fehlten im Markt. Im vierten Quartal 2022 wurde das zweitbeste Quartalsergebnis seit Beginn der Pandemie registriert, sodass sich eine Belebung des Transaktionsgeschehens im Hotelimmobilienmarkt abzeichnet.


### Auswirkungen auf die DEMIRE

Die gesamtwirtschaftlichen und immobilienpezifischen Rahmenbedingungen waren im Berichtsjahr 2022 herausfordernd. Die DEMIRE profitierte jedoch auch in dieser Phase von der Konzentration des Portfolios auf wirtschaftsstarke deutsche Sekundärstandorte. Sekundärstandorte zeichnen sich durch geringere Marktschwankungen im Vergleich zu A-Standorten aus, wie gemeinsame Studien der DEMIRE und bulwiengesa in der Vergangenheit aufgezeigt haben.

## Gesamteinschätzung des Vorstands

### Gesamtaussage zum Geschäftsverlauf und zur Lage des Konzerns

Das Geschäftsjahr 2022 hat die DEMIRE einmal mehr und insbesondere unter Berücksichtigung der nach wie vor widrigen Umstände operativ in Hinblick auf die Steuerungsgrößen erfolgreich abgeschlossen, musste aber marktbedingt durch Abwertungen des Immobilienportfolios ein negatives Jahresergebnis ausweisen. Mieterträge und FFO als wesentliche Steuerungsgrößen haben sich gut und im Rahmen unserer Erwartungen entwickelt oder diese sogar übertroffen. Wie schon in den Vorjahren waren auch im Jahr 2022 die Auswirkungen der Pandemie im Ergebnis nicht signifikant, haben aber erneut einen Teil der Managementkapazitäten, insbesondere in der ersten Jahreshälfte, gebunden. Auch wenn die Pandemie zu Beginn des Jahres 2022 nach wie vor das Leben und die Wirtschaft beherrschte, wurden die wesentlichen Einschränkungen des öffentlichen Lebens ab dem Frühling schrittweise zurückgenommen. Der intensive Kontakt zu den Mietern ist aber nicht nur der Pandemie geschuldet, sondern schon seit 2019 integraler Bestandteil unserer Strategie, und hat darüber hinaus im Jahr 2022 zu der hohen Vermietungsleistung beigetragen. Nach der erfolgreichen Portfoliobereinigung der vergangenen Jahre erfolgte 2022 der Verkauf von zwei weiteren nicht mehr strategiekonformen Objekten und einer Grundstücksgesellschaft in Rumänien. Dadurch sowie aufgrund der Umgliederung des Objektes LogPark in Leipzig als zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte und der Abwertungen im Immobilienbestand in Höhe von EUR 61,2 Millionen, verringerte sich der Wert des Portfolios zum Stichtag auf EUR 1.231,1 Millionen (Vorjahr: EUR 1.433,1 Millionen). Der Verkauf des LogPark, der zum Ende des Jahres unterzeichnet wurde, wird allerdings erst nach Abschluss der Transaktion im Laufe des Jahres 2023 in den Portfoliozahlen sichtbar. Der Abschluss des Verkaufsvertrags führte zu einer Fair Value-Anpassung bei dem Objekt von EUR –37,7 Millionen. Die Verkäufe sind Teil unserer Bestrebungen, die im Sommer 2022 angekündigt wurden und Teil der Strategie, weitere Liquidität für die Refinanzierung von im Jahr 2024 auslaufenden Verbindlichkeiten zu schaffen.

	
	
<b>UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE</b>	<b>2</b>
<b>AUF GUTEM KURS</b>	<b>28</b>
<b>ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT</b>	<b>43</b>
Grundlagen des Konzerns	44
<b>Wirtschaftsbericht</b>	<b>53</b>
Weitere rechtliche Angaben	74
Chancen und Risiken	96
Prognosebericht	107
<b>KONZERNABSCHLUSS</b>	<b>109</b>
<b>WEITERE ANGABEN</b>	<b>205</b>

Dies bietet uns eine ausgezeichnete Grundlage unsere strategischen Ziele, allen voran die operative Performance unserer Immobilien, auch im Jahr 2023 weiter zu verfolgen und sich eröffnende Opportunitäten zu nutzen.

#### SOLL-IST-ABGLEICH

Kennzahl/Zeitpunkt in EUR Mio.	IST 2021	Prognose 17. März 2022	IST 2022
Mieterträge	82,3	78,0–80,0	81,1
FFO I (nach Steuern, vor Minderheiten)	39,8	38,5–40,5	41,8

In den Ergebnissen des Jahres 2022 spiegeln sich abermals die Erfolge der Strategie „REALize Potential“ an zahlreichen Stellen wider. Die schon zu Beginn des Jahres 2019 formulierte und daraufhin implementierte Strategie hat unter den besonderen Umständen der Corona-Pandemie ihre Richtigkeit und Effizienz unter Beweis gestellt. Diese strategische Ausrichtung ist ein wesentliches Unterscheidungsmerkmal zu den Wettbewerbern der DEMIRE. Der aktive Managementansatz wird uns auch zukünftig helfen, Bewertungspotenziale zu heben, steigende Mieteinnahmen zu generieren und Kosten zu reduzieren. Außerdem lassen sich in diese funktionierende Plattform zukünftige Akquisitionen leicht und zu geringen Grenzkosten integrieren. Die dadurch langfristig verbesserte Profitabilität ist die Grundlage für eine angestrebte nachhaltige Dividendenfähigkeit der DEMIRE.

Nach den umfassenden Refinanzierungsaktivitäten in den Vorjahren hat die Gesellschaft 2022 weiterhin und maßgeblich von niedrigen Finanzierungskosten profitiert.

Das Immobilienportfolio wurde im abgelaufenen Geschäftsjahr aktiv gestaltet, auch wenn die Entwicklung des Transaktionsmarktes für Immobilien angesichts steigender Zinsen für eine sich im Verlauf des Jahres 2022 abschwächende Nachfrage nach Immobilieninvestitionen sorgte. Zwei nicht mehr strategiekonforme Objekte konnten für in Summe EUR 11,7 Millionen veräußert und mit dem Verkauf einer Grundstücksgesellschaft in Rumänien die historisch bedingte letzte ausländische Investition vollständig beendet werden. Die annualisierten Vertragsmieten stiegen like-for-like, also ohne Berücksichtigung von An- und Verkäufen, um rekordhohe 10,2% (Vorjahr: – 1,4%), wesentlich bedingt durch den Beginn mehrerer, teils großer Mietverträge in Leipzig, Kassel, Düsseldorf und Wismar sowie Indierungen bestehender Mietverhältnisse und Verlängerungen. Die EPRA-Leersandsquote, die zur Veräußerung gehaltene oder in der Projektentwicklung befindliche Objekte ausnimmt, sank dementsprechend im Stichtagsvergleich aufgrund der sehr guten Vermietungsleistung um 150 Basispunkte auf 9,5%. Der WALT stieg gegenüber dem Jahresende 2021 leicht auf 4,8 Jahre (Vorjahr: 4,7 Jahre).

Zusammenfassend lässt sich sagen, dass sich die DEMIRE im Geschäftsjahr 2022 operativ erfolgreich in Hinblick auf die Steuerungskennzahlen und angesichts der besonderen Situation gut entwickelt hat, wenngleich die Abwertung des Immobilienportfolios zu einem negativen Jahresergebnis führt. Im Zuge der weiterhin mittelfristig angelegten Umsetzung der „REALize Potential“-Strategie liegt der Fokus im Geschäftsjahr 2023 zuvorderst auf der Refinanzierung bestehender Verbindlichkeiten, die 2024 planmäßig auslaufen. Aufgrund der damit einhergehenden Verkäufe erwartet die Gesellschaft für das Geschäftsjahr 2023 einen Rückgang des Mietergebnisses und der FFO I (nach Steuern, vor Minderheiten). Mittelfristig bleiben die Ziele der DEMIRE, ein Investment-Grade-Rating zu erlangen, das Portfolio weiter auszubauen und eine attraktive und nachhaltige Dividende an ihre Aktionäre auszuschütten.



**UNTERNEHMEN UND  
AKTIONÄRE** 2

**AUF GUTEM KURS** 28

**ZUSAMMENGEFASSTER  
LAGEBERICHT** 43

Grundlagen des Konzerns 44

**Wirtschaftsbericht** 53

Weitere rechtliche Angaben 74

Chancen und Risiken 96

Prognosebericht 107

**KONZERNABSCHLUSS** 109

**WEITERE ANGABEN** 205

## Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage

### Ertragslage

Die Mieterträge (EUR 81,1 Millionen; Vorjahr: EUR 82,3 Millionen) und das Ergebnis aus der Vermietung (EUR 62,3 Millionen; Vorjahr: EUR 67,6 Millionen) haben sich gegenüber dem Vorjahr aufgrund der Verkäufe im Jahr 2021 erwartungsgemäß leicht reduziert. Zusätzlich erhöhte sich der operative Aufwand der Immobilienbewirtschaftung durch die gestiegene Kostenbasis angetrieben durch die Inflation. Das Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien (EUR – 8,2 Millionen; Vorjahr: EUR 1,4 Millionen) fällt negativ aus, da unterhalb des Marktwertes des Vorjahres verkauft wurde. Aufgrund der Marktlage ist das Ergebnis aus der Fair-Value-Anpassung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien (EUR – 61,2 Millionen; Vorjahr: EUR 47,0 Millionen) negativ und übersteigt nahezu das Ergebnis aus der Vermietung von Immobilien. Zusätzlich ergibt sich ein negativer Beitrag aus der Fair-Value-Anpassung der zum Verkauf gehaltenen Immobilien (EUR – 37,7 Millionen; Vorjahr: EUR 1,8 Millionen), worunter der LogPark in Leipzig fällt. Somit kommt es zu einem negativen Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EUR – 72,9 Millionen; Vorjahr: EUR 101,9 Millionen). Das Finanzergebnis (EUR – 0,4 Millionen; Vorjahr: EUR – 21,1 Millionen) verbessert sich hingegen deutlich durch den gestiegenen Beitrag aus dem Joint Venture Cielo und dem Anleiherückkauf unter pari.



**UNTERNEHMEN UND  
AKTIONÄRE**

2

**AUF GUTEM KURS**

28

**ZUSAMMENGEFASSTER  
LAGEBERICHT**

43

Grundlagen des Konzerns

44

**Wirtschaftsbericht**

53

Weitere rechtliche Angaben

74

Chancen und Risiken

96

Prognosebericht

107

**KONZERNABSCHLUSS**

109

**WEITERE ANGABEN**

205

**KONZERNGEWINN- UND -VERLUSTRECHNUNG<sup>1</sup>**

in TEUR	2022	2021	Veränderung	in %
Mieterträge	81.079	82.325	-1.246	-1,5
Erträge aus Nebenkostenumlagen	28.065	20.206	7.859	38,9
Betriebliche Aufwendungen zur Erzielung von Mieterträgen <sup>1</sup>	-46.832	-34.959	-11.873	34,0
<b>Ergebnis aus der Vermietung von Immobilien<sup>1</sup></b>	<b>62.312</b>	<b>67.572</b>	<b>-5.260</b>	<b>-7,8</b>
Erträge aus der Veräußerung von Immobilien und Immobiliengesellschaften	12.743	104.106	-91.363	-87,8
Aufwendungen aus der Veräußerung von Immobilien und Immobiliengesellschaften	-20.907	-102.665	81.758	-79,6
<b>Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien und Immobiliengesellschaften</b>	<b>-8.164</b>	<b>1.441</b>	<b>-9.605</b>	<b>&gt;100</b>
Ergebnis aus der Fair-Value-Anpassung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-61.228	46.996	-108.224	>100
Ergebnis aus der Fair-Value-Anpassung der zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerte	-37.650	1.781	-39.432	>100
Wertminderungen von Forderungen	-1.501	-3.475	1.974	-56,8
Sonstige betriebliche Erträge <sup>1</sup>	800	797	3	0,4
Allgemeine Verwaltungsaufwendungen <sup>1</sup>	-10.699	-11.410	711	-6,2
Sonstige betriebliche Aufwendungen <sup>1</sup>	-16.793	-1.836	-14.957	>100
<b>Ergebnis vor Zinsen und Steuern</b>	<b>-72.925</b>	<b>101.866</b>	<b>-174.791</b>	<b>&gt;100</b>
Finanzerträge	18.411	3.167	15.244	>100
Finanzaufwendungen	-19.296	-18.331	-965	5,3
Ergebnis aus den at-equity bewerteten Unternehmen	-266	1.084	-1.350	>100
Ergebnisanteile von Minderheitsgesellschaftern	770	-6.972	7.742	>100
<b>Finanzergebnis</b>	<b>-381</b>	<b>-21.052</b>	<b>20.671</b>	<b>-98,2</b>
<b>Ergebnis vor Steuern</b>	<b>-73.306</b>	<b>80.814</b>	<b>-154.120</b>	<b>&gt;100</b>
Laufende Ertragsteuern	-6.841	-6.663	-178	2,7
Latente Steuern	8.644	-12.564	21.208	>100
<b>Periodenergebnis</b>	<b>-71.502</b>	<b>61.587</b>	<b>-133.090</b>	<b>&gt;100</b>
davon entfallen auf nicht beherrschende Anteilseigner	-5.758	3.089	-8.847	>100
davon entfallen auf Anteilseigner des Mutterunternehmens	-65.745	58.499	-124.244	>100
Unverwässertes Ergebnis je Aktie (in EUR)	-0,62	0,55	-1,17	>100
Gewichtete Anzahl der ausgegebenen Aktien (in Tsd.)	105.513	105.513	0	0,0
Verwässertes Ergebnis je Aktie (in EUR)	-0,62	0,55	-1,17	>100
Gewichtete verwässerte Anzahl der ausgegebenen Aktien (in Tsd.)	106.023	106.023	0	0,0

<sup>1</sup> Zum Zwecke der besseren Vergleichbarkeit mit der Berichtsperiode wurden folgende Ausweisänderungen in Bezug auf die Angaben des Vorjahres durchgeführt:

Die Erträge aus Versicherungsschädigungen werden nun unter den Betrieblichen Aufwendungen zur Erzielung von Mieterträgen dargestellt und nicht mehr unter den sonstigen betrieblichen Erträgen.

In Folge dessen wurde ein Betrag von TEUR 391 bei den Vorjahresangaben umgliedert. Desweiteren wurden folgende Aufwendungen von den sonstigen betrieblichen Aufwendungen in die Verwaltungskosten zugeordnet:

Weiterbildungskosten und Fachliteratur TEUR 84, Beiträge und Mitgliedschaften TEUR 47 und Aufwendungen für Facility-Management TEUR 27.



<b>UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE</b>	<b>2</b>
<b>AUF GUTEM KURS</b>	<b>28</b>
<b>ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT</b>	<b>43</b>
Grundlagen des Konzerns	44
<b>Wirtschaftsbericht</b>	<b>53</b>
Weitere rechtliche Angaben	74
Chancen und Risiken	96
Prognosebericht	107
<b>KONZERNABSCHLUSS</b>	<b>109</b>
<b>WEITERE ANGABEN</b>	<b>205</b>

## ENTWICKLUNG DER WESENTLICHEN POSITIONEN DER GEWINN- UND -VERLUSTRECHNUNG

Im Geschäftsjahr 2022 erzielte der DEMIRE-Konzern **Mieterträge** von insgesamt EUR 81,1 Millionen (Vorjahr: EUR 82,3 Millionen). Der geringfügige Rückgang geht erwartungsgemäß auf die Verkäufe im Jahr 2021 zurück, dem stehen gegenläufige Effekte aus Mietindexierungen und Neuvermietungen gegenüber. Die Mieterträge übertreffen das obere Ende der im März 2022 veröffentlichten Prognose von EUR 78,0 bis 80,0 Millionen leicht.

Die **Erträge aus Nebenkostenumlagen** in Höhe von EUR 28,1 Millionen (Vorjahr: EUR 20,2 Millionen) umfassen die Betriebskostenvorauszahlungen der Mieter. Die Aufwendungen zur Erzielung von Mieterträgen beinhalten Mietnebenkosten und betragen im Berichtsjahr EUR 46,8 Millionen (Vorjahr: EUR 35,4 Millionen). Insgesamt ist das Ergebnis aus der Vermietung von Immobilien im Geschäftsjahr um 7,2 % auf EUR 62,3 Millionen (Vorjahr: EUR 67,2 Millionen) zurückgegangen aufgrund von höheren Instandhaltungskosten, sinkenden Mieteinnahmen nach Verkäufen und höheren sonstigen nicht umlagefähigen Kosten.

Das **Ergebnis aus der Veräußerung** von Immobilien erreichte im Geschäftsjahr 2022 EUR – 8,2 Millionen (Vorjahr: EUR 1,4 Millionen), resultierend aus Verkäufen von zwei nicht strategiekonformen Objekten in Bremen und Ludwigsburg und einer Grundstücksgesellschaft in Rumänien mit einem Volumen von EUR 12,7 Millionen. Für das Objekt in Ludwigsburg weist das Marktwertgutachten vom November 2022 EUR 8,15 Millionen aus und der Verkaufspreis lag bei EUR 8,2 Millionen (0,6 % Aufschlag). Im Saldo enthalten sind zudem die mit den Verkäufen verbundenen notwendigen Aufwendungen für Makler und Berater, darunter auch Kosten für die Veräußerung des Objektes LogPark in Leipzig (EUR 6,8 Millionen).

Das **Ergebnis aus der Fair-Value-Anpassung** der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien (Bewertungsergebnis) belief sich auf EUR – 61,2 Millionen oder 4,8 % des Portfoliowerts (Vorjahr: EUR 47,0 Millionen). Eine Vielzahl der Objekte des Portfolios erfuhren Abwertungen, insbesondere Einzelhandelsobjekte, die an Galerie Karstadt-Kaufhof vermietet sind, verloren überdurchschnittlich stark an Wert. Dem gegenüber stehen vereinzelt Aufwertungen, insbesondere nach erfolgreichen Neuvermietungen wie in Essen. Das Ergebnis aus der Fair-Value-Anpassung der zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerte belief sich auf EUR – 37,7 Millionen und ist auf die Logistikimmobilie LogPark in Leipzig zurückzuführen (Vorjahr: EUR 1,8 Millionen).

Die **Wertminderungen** von Forderungen betragen in der Berichtsperiode EUR 1,5 Millionen (Vorjahr: EUR 3,5 Millionen) und beziehen sich primär auf Wertminderungen von Finanzinstrumenten.

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

Die **allgemeinen Verwaltungsaufwendungen** reduzierten sich 2022 mit EUR 10,7 Millionen (Vorjahr: EUR 11,4 Millionen) weiter. Dies spiegelt die zu Beginn der Pandemie 2020 getroffenen Effizienzmaßnahmen auf annualisierter Basis wider und verdeutlicht das Ergebnispotenzial der Gesellschaft und die Fähigkeit, mittels Kostendisziplin die operativen Ergebnisse zu verbessern.

Die **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** sind mit EUR 16,8 Millionen insbesondere aufgrund der Abwertung des Goodwills der Anteile an der Fair Value REIT-AG im Vergleich zum Vorjahr signifikant gestiegen (Vorjahr: EUR 1,9 Millionen).



**UNTERNEHMEN UND  
AKTIONÄRE** 2

**AUF GUTEM KURS** 28

**ZUSAMMENGEFASSTER  
LAGEBERICHT** 43

Grundlagen des Konzerns 44

**Wirtschaftsbericht** 53

Weitere rechtliche Angaben 74

Chancen und Risiken 96

Prognosebericht 107

**KONZERNABSCHLUSS** 109

**WEITERE ANGABEN** 205

Als Folge all dessen beläuft sich das **Ergebnis vor Zinsen und Steuern** (EBIT) auf EUR – 72,9 Millionen, nach EUR 101,9 Millionen im Vorjahr.

Das **Finanzergebnis** verbesserte sich 2022 auf EUR – 0,4 Millionen (Vorjahr: EUR – 21,1 Millionen). Die Finanzerträge (plus EUR 15,2 Millionen auf EUR 18,4 Millionen) stiegen durch die Beteiligung am Objekt Cielo, die 2022 zum ersten Mal für ein ganzes Jahr ertragswirksam wurde, und den Anleiherückkauf unter par deutlich an. Nach einem positiven Ergebnisanteil von Minderheitsgesellschaftern in Höhe von EUR 7,0 Millionen im Vorjahr kam es, insbesondere aufgrund der Abwertung des Immobilienportfolios und der außerplanmäßigen Abschreibung von Mietanreizen, zu einem negativen Ergebnisanteil von Minderheitsgesellschaftern in Höhe von EUR 0,8 Millionen im Geschäftsjahr. Gegenläufig erhöhten sich die Finanzaufwendungen (um EUR 1,0 Millionen auf EUR 19,3 Millionen) durch Kosten im Rahmen des teilweisen Anleiherückkaufs.

Das **Periodenergebnis** (Ergebnis nach Steuern) belief sich im Geschäftsjahr 2022 auf EUR – 71,5 Millionen, nach EUR 61,6 Millionen im Vorjahr.



**UNTERNEHMEN UND  
AKTIONÄRE** 2

**AUF GUTEM KURS** 28

**ZUSAMMENGEFASSTER  
LAGEBERICHT** 43

Grundlagen des Konzerns 44

**Wirtschaftsbericht** 53

Weitere rechtliche Angaben 74

Chancen und Risiken 96

Prognosebericht 107

**KONZERNABSCHLUSS** 109

**WEITERE ANGABEN** 205

## FUNDS FROM OPERATIONS (FFO)

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

### FFO-BERECHNUNG

in TEUR	2022	2021	Veränderung	in %
Ergebnis vor Steuern	- 73.306	80.815	- 154.120	>100
Ergebnisanteile von Minderheitsgesellschaftern	- 770	6.972	- 7.742	>100
<b>Ergebnis vor Steuern (EBT)</b>	<b>- 74.075</b>	<b>87.787</b>	<b>- 161.862</b>	<b>&gt;100</b>
± Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	8.164	- 1.441	9.605	>100
± Ergebnis aus der Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien und der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	98.878	- 48.777	147.655	>100
± Sonstige Bereinigungen <sup>1</sup>	11.636	6.033	5.603	92,9
<b>FFO I vor Steuern</b>	<b>44.603</b>	<b>43.602</b>	<b>1.001</b>	<b>2,3</b>
± Laufende Ertragsteuern	- 2.842	- 3.773	931	- 24,7
<b>FFO I nach Steuern</b>	<b>41.761</b>	<b>39.829</b>	<b>1.932</b>	<b>4,8</b>
davon Anteilseigner des Mutterunternehmens	33.406	35.018	- 1.612	- 4,6
davon nicht beherrschende Anteilseigner	8.355	4.810	3.545	73,7
± Ergebnis aus der Veräußerung von Immobiliengesellschaften/Immobilien (nach Steuern)	- 7.083	- 2.903	- 4.180	>100
<b>FFO II nach Steuern</b>	<b>34.678</b>	<b>36.925</b>	<b>- 2.247</b>	<b>- 6,1</b>
davon Anteilseigner des Mutterunternehmens	26.082	32.416	- 6.334	- 19,5
davon nicht beherrschende Anteilseigner	8.596	4.509	4.087	90,6
<b>FFO I nach Steuern und vor Minderheiten</b>				
Unverwässertes Ergebnis je Aktie (in EUR)	0,40	0,38	0,02	4,2
Gewichtete Anzahl der ausgegebenen Aktien (in Tsd.)	105.513	105.513	0	0,0
Verwässertes Ergebnis je Aktie (in EUR)	0,39	0,38	0,01	3,7
Gewichtete verwässerte Anzahl der ausgegebenen Aktien (in Tsd.)	106.023	106.023	0	0,0



<b>UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE</b>	<b>2</b>
<b>AUF GUTEM KURS</b>	<b>28</b>
<b>ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT</b>	<b>43</b>
Grundlagen des Konzerns	44
<b>Wirtschaftsbericht</b>	<b>53</b>
Weitere rechtliche Angaben	74
Chancen und Risiken	96
Prognosebericht	107
<b>KONZERNABSCHLUSS</b>	<b>109</b>
<b>WEITERE ANGABEN</b>	<b>205</b>

## FFO-BERECHNUNG

in TEUR	2022	2021	Veränderung	in %
<b>FFO II nach Steuern und vor Minderheiten</b>				
Unverwässertes Ergebnis je Aktie (in EUR)	0,33	0,35	-0,02	-6,1
Gewichtete Anzahl der ausgegebenen Aktien (in Tsd.)	105.513	105.513	-0	-0,0
Verwässertes Ergebnis je Aktie (in EUR)	0,33	0,35	-0,02	-6,5
Gewichtete verwässerte Anzahl der ausgegebenen Aktien (in Tsd.)	106.023	106.023	0	0,0

<sup>1</sup> Sonstige Bereinigungen beinhalten:

- Einmalige Refinanzierungskosten (EUR 3,1 Millionen, Vorjahr: EUR 2,4 Millionen)
- Rechts- und Beratungskosten (EUR 0,4 Millionen, Vorjahr: EUR 0,8 Millionen)
- Einmalige Verwaltungskosten (EUR 0,6 Millionen, Vorjahr: EUR 0,7 Millionen)
- Periodenfremde Aufwendungen/Erträge (EUR 0,7 Millionen, Vorjahr: EUR -0,2 Millionen)
- Aufwand aus Wertminderungen des Geschäfts- u. Firmenwerts u. sonstige außerordentliche Abschreibungen (EUR 6,8 Millionen, Vorjahr: EUR 2,3 Millionen)
- Einmalige Bußgelder/Gebühren (EUR 0,0 Millionen, Vorjahr: EUR 0,3 Millionen)

Die FFO I (nach Steuern, vor Minderheiten) konnten im Geschäftsjahr 2022 primär aufgrund geringerer Verwaltungskosten und niedrigerer FFO-relevanter Ertragsteuern erneut gesteigert werden und beliefen sich auf EUR 41,8 Millionen (Geschäftsjahr 2021: EUR 39,8 Millionen), nach Minderheiten und Steuern betragen die FFO I EUR 33,4 Millionen (Geschäftsjahr 2021: EUR 35,0 Millionen). Unter Berücksichtigung des Ergebnisses aus dem Verkauf von Immobilien lagen die Funds from Operations (FFO II) nach Steuern und vor Minderheiten bei EUR 34,7 Millionen (Geschäftsjahr 2021: EUR 36,9 Millionen), nach Steuern und nach Minderheiten bei EUR 26,1 Millionen (Geschäftsjahr 2021: EUR 32,4 Millionen). Die sonstigen Bereinigungen der FFO beliefen sich im Berichtszeitraum auf EUR 11,6 Millionen, nach EUR 6,0 Millionen im Vorjahr. Im Wesentlichen gehen die Bereinigungen im Berichtsjahr auf die Bereinigung von Effektivzinsen (EUR 3,1 Millionen) und die Abwertung des Goodwills für die Beteiligung an der Fair Value REIT-AG (EUR 6,8 Millionen) zurück.





<b>UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE</b>	<b>2</b>
<b>AUF GUTEM KURS</b>	<b>28</b>
<b>ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT</b>	<b>43</b>
Grundlagen des Konzerns	44
<b>Wirtschaftsbericht</b>	<b>53</b>
Weitere rechtliche Angaben	74
Chancen und Risiken	96
Prognosebericht	107
<b>KONZERNABSCHLUSS</b>	<b>109</b>
<b>WEITERE ANGABEN</b>	<b>205</b>

## 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 2022 entwickelten sich die wesentlichen Segmentdaten wie folgt:

## AUSGEWÄHLTE ANGABEN AUS DER KONZERNGEWINN- UND -VERLUSTRECHNUNG

in TEUR	Bestandsportfolio		Fair Value REIT		Zentralbereich/Sonstiges		Konzern	
	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021
Außenumsätze	97.577	168.116	23.256	38.521	1.053	-	121.887	206.637
Umsatzerlöse gesamt	97.577	168.116	23.256	38.521	1.053	-	121.887	206.637
Ergebnis aus der Fair-Value-Anpassung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-88.813	42.325	-10.066	6.452	-	-	-98.878	48.777
Sonstige Erträge	375	470	201	586	224	132	800	1.188
<b>Segmenterlöse</b>	<b>9.140</b>	<b>210.911</b>	<b>13.391</b>	<b>45.559</b>	<b>1.277</b>	<b>132</b>	<b>23.808</b>	<b>256.601</b>
Aufwendungen aus der Veräußerung von Immobilien	-20.907	-88.806	-	-13.859	-	-	-20.907	-102.665
Sonstige Aufwendungen	-41.235	-32.398	-25.689	-9.903	-8.902	-9.768	-75.826	-52.071
<b>Segmentaufwendungen</b>	<b>-62.142</b>	<b>-121.205</b>	<b>-25.689</b>	<b>-23.762</b>	<b>-8.902</b>	<b>-9.768</b>	<b>-96.733</b>	<b>-154.736</b>
<b>EBIT</b>	<b>-53.001</b>	<b>89.706</b>	<b>-12.297</b>	<b>21.797</b>	<b>-7.626</b>	<b>-9.636</b>	<b>-72.925</b>	<b>101.866</b>
Finanzerträge	70	217	26	0	18.315	2.950	18.411	3.167
Finanzaufwendungen	-18.068	-17.028	-1.228	-1.148	-0	-154	-19.296	-18.331
Ergebnis aus at-equity bewerteten Unternehmen	-266	1.084	-	-	-	-	-266	1.084
Ergebnisanteile von Minderheitsgesellschaftern	-	-	770	-6.972	-	-	770	-6.972
Ertragsteuern	-4.864	-5.476	1.212	-747	5.455	-13.004	1.803	-19.227
<b>Periodenergebnis</b>	<b>-76.128</b>	<b>68.502</b>	<b>-11.517</b>	<b>12.930</b>	<b>16.144</b>	<b>-19.845</b>	<b>-71.502</b>	<b>61.587</b>
<b>Wesentliche zahlungsunwirksame Positionen</b>	<b>102.669</b>	<b>-37.221</b>	<b>8.859</b>	<b>-7.825</b>	<b>-6.433</b>	<b>13.111</b>	<b>105.095</b>	<b>-31.934</b>
<b>Wertminderungen im Periodenergebnis</b>	<b>595</b>	<b>1.336</b>	<b>186</b>	<b>85</b>	<b>720</b>	<b>2.055</b>	<b>1.501</b>	<b>3.475</b>



<b>UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE</b>	<b>2</b>
<b>AUF GUTEM KURS</b>	<b>28</b>
<b>ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT</b>	<b>43</b>
Grundlagen des Konzerns	44
<b>Wirtschaftsbericht</b>	<b>53</b>
Weitere rechtliche Angaben	74
Chancen und Risiken	96
Prognosebericht	107
<b>KONZERNABSCHLUSS</b>	<b>109</b>
<b>WEITERE ANGABEN</b>	<b>205</b>

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

Das Segment „Bestandsportfolio“ erzielte 2022 Umsätze von EUR 97,6 Millionen, nach EUR 168,1 Millionen im Vorjahr. Das Periodenergebnis 2022 belief sich auf EUR – 76,1 Millionen, nach EUR 68,5 Millionen im Vorjahr.

Das Segment „Fair Value REIT“ erzielte 2022 Umsätze von EUR 23,3 Millionen, nach EUR 38,5 Millionen im Vorjahr. Das Periodenergebnis 2022 belief sich auf EUR – 11,5 Millionen, nach EUR 12,9 Millionen im Vorjahr.

Das Segment „Zentralbereich/Sonstiges“ erzielte 2022 Umsätze von EUR 1,1 Millionen, nach EUR 0 im Vorjahr. Das Periodenergebnis 2022 belief sich auf EUR 16,1 Millionen, nach EUR – 19,8 Millionen im Vorjahr.

Im Konzern wurden 2022 Umsätze von EUR 121,9 Millionen erzielt, nach EUR 206,6 Millionen im Vorjahr. Das Periodenergebnis des Konzerns belief sich 2022 auf EUR – 71,5 Millionen, nach EUR 61,6 Millionen im Jahr 2021.

Weitere Informationen zur Segmentberichterstattung finden Sie im [Konzernanhang ab Seite 169](#).

## 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	31.12.2022	31.12.2021	Veränderung	in %
Nettovermögenswert (NAV)	450.226	549.023	-98.797	-18,0
Latente Steuern	76.047	84.692	-8.644	-10,2
Firmenwert aus latenten Steuern	0	-4.738	4.736	-100,0
<b>NAV (unverwässert)</b>	<b>526.273</b>	<b>628.977</b>	<b>-102.704</b>	<b>-16,3</b>
Anzahl der ausgegebenen Aktien (unverwässert) (in Tsd.)	105.513	105.513	-0	-0,0
NAV je Aktie (unverwässert) (in EUR)	4,99	5,96	-0,97	-16,3
Effekt aus der Ausübung von Wandelschuldverschreibungen und weiteren Eigenkapitalinstrumenten	510	510	0	0,0
NAV (verwässert)	526.783	629.486	-102.703	-16,3
Anzahl der ausgegebenen Aktien (verwässert) (in Tsd.)	106.023	106.023	-0	-0,0
<b>NAV je Aktie (verwässert) (in EUR)</b>	<b>4,97</b>	<b>5,94</b>	<b>-0,97</b>	<b>-16,3</b>



<b>UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE</b>	<b>2</b>
<b>AUF GUTEM KURS</b>	<b>28</b>
<b>ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT</b>	<b>43</b>
Grundlagen des Konzerns	44
<b>Wirtschaftsbericht</b>	<b>53</b>
Weitere rechtliche Angaben	74
Chancen und Risiken	96
Prognosebericht	107
<b>KONZERNABSCHLUSS</b>	<b>109</b>
<b>WEITERE ANGABEN</b>	<b>205</b>

Im Jahr 2022 verringerte sich der verwässerte NAV um 16,3% auf EUR 526,8 Millionen, nach EUR 629,5 Millionen Ende 2021, maßgeblich aufgrund der Abwertung des Immobilienportfolios. Bezogen auf die Anzahl der ausgegebenen Aktien von EUR 106,0 Millionen ergibt sich ein verwässerter NAV je Aktie von EUR 4,97, nach EUR 5,94 Ende 2021. Die Anzahl der zugrundeliegenden Aktien blieb im Vergleich zum Vorjahr unverändert.

#### Bilanzsumme sinkt um 9,9 %

Die Bilanzsumme des DEMIRE-Konzerns belief sich zum 31. Dezember 2022 auf EUR 1.536,9 Millionen (31. Dezember 2021: EUR 1.705,6 Millionen) und ist im Jahresvergleich um 9,9% gesunken.

Für die Bestandsimmobilien (als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien) wurden zum Bilanzstichtag durch den externen Immobiliengutachter Savills Marktwerte von insgesamt EUR 1.208,8 Millionen (31. Dezember 2021: EUR 1.412,5 Millionen) ermittelt. Die Differenz zum bilanziellen Immobilienwert ergibt sich durch buchhalterische Abgrenzungen und Aktivierungen und wird im [Anhang unter Ziffer E.1.3](#) erläutert.

## AUSGEWÄHLTE ANGABEN AUS DER KONZERNBILANZ

### KONZERNBILANZ – AKTIVA

in TEUR	31.12.2022	31.12.2021	Veränderung	in %
<b>Vermögenswerte</b>				
Summe langfristige Vermögenswerte	1.325.808	1.543.819	-218.011	-14,1
Summe kurzfristige Vermögenswerte	90.043	161.775	-71.732	-44,3
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	121.000	0	121.000	-
<b>Summe Vermögenswerte</b>	<b>1.536.851</b>	<b>1.705.594</b>	<b>-168.743</b>	<b>-9,9</b>

Zum 31. Dezember 2022 verringerten sich die langfristigen Vermögenswerte um EUR 218,0 Millionen auf EUR 1.325,8 Millionen (31. Dezember 2021: EUR 1.543,8 Millionen). Größten Anteil hieran hatten die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien mit einem Rückgang von EUR 202,0 Millionen. Dieser Rückgang ist im Wesentlichen auf das negative Bewertungsergebnis (EUR -61,2 Millionen), Immobilienverkäufe (EUR -13,8 Millionen) und die Umgliederung des Objektes LogPark in Leipzig in zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte (EUR -158,7 Millionen) zurückzuführen. Aktivierte, wertsteigernde Ausbaumaßnahmen und Mietanreize (EUR 31,9 Millionen) wirken gegenläufig.



<b>UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE</b>	<b>2</b>
<b>AUF GUTEM KURS</b>	<b>28</b>
<b>ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT</b>	<b>43</b>
Grundlagen des Konzerns	44
<b>Wirtschaftsbericht</b>	<b>53</b>
Weitere rechtliche Angaben	74
Chancen und Risiken	96
Prognosebericht	107
<b>KONZERNABSCHLUSS</b>	<b>109</b>
<b>WEITERE ANGABEN</b>	<b>205</b>

Die Ausleihungen an at-equity bilanzierte Unternehmen wurden mit EUR 24,8 Millionen (Vorjahr: EUR 26,5 Millionen) ausgewiesen. Dabei handelt es sich um ein verzinsliches Gesellschafterdarlehen an das Joint Venture im Zusammenhang mit dem Ankauf des Cielo. Auch die Ausleihungen und finanzielle Vermögenswerte blieben mit EUR 62,8 Millionen (Vorjahr: EUR 64,3 Millionen) nahezu stabil.

Zum 31. Dezember 2022 sanken die kurzfristigen Vermögenswerte des DEMIRE-Konzerns um EUR 71,7 Millionen auf EUR 90,0 Millionen (31. Dezember 2021: EUR 161,8 Millionen). Der Rückgang resultiert insbesondere aus der Abnahme der Zahlungsmittel, die sich nunmehr auf EUR 57,4 Millionen belaufen (Vorjahr: EUR 139,6 Millionen), nach Rückkauf der Anleihe (EUR 36,8 Millionen) und Ausschüttungen einer Dividende (EUR 32,7 Millionen) im Jahr 2022.

Zum 31. Dezember 2022 wurde mit dem LogPark in Leipzig (EUR 121 Millionen) eine Immobilie als Vermögenswerte zum Verkauf gehalten (31. Dezember 2021: EUR 0 Millionen).

### Eigenkapitalquote mit 31,7% weiter solide

Das Konzerneigenkapital sank im Geschäftsjahr 2022 auf EUR 486,7 Millionen (Vorjahr: EUR 592,4 Millionen). Der Rückgang ist auf das negative Periodenergebnis von EUR – 71,5 Millionen und die Dividendenausschüttung im Jahr 2022 in Höhe von EUR 32,7 Millionen zurückzuführen. Die Eigenkapitalquote betrug aufgrund des gesunkenen Eigenkapitals 31,7% nach 34,7% zum Jahresende 2021. Darüber hinaus wurden im Konzernfremdkapital ausgewiesene nicht beherrschende Minderheitenanteile in Höhe von EUR 80,4 Millionen aufgrund der Rechtsform als Personengesellschaft gemäß IFRS unter den langfristigen Schulden und nicht im Eigenkapital ausgewiesen. Das entsprechend angepasste Konzerneigenkapital summierte sich demzufolge auf EUR 567,1 Millionen bzw. auf 36,9% der Konzernbilanzsumme (31. Dezember 2021: EUR 675,2 Millionen bzw. 39,6%).

Die langfristigen Schulden beliefen sich Ende 2022 auf EUR 996,0 Millionen (31. Dezember 2021: EUR 1.066,6 Millionen) und die kurzfristigen Schulden auf EUR 54,1 Millionen (31. Dezember 2021: EUR 46,7 Millionen). Die Summe der Schulden sank somit im DEMIRE-Konzern zum 31. Dezember 2022 auf EUR 1.050,2 Millionen (31. Dezember 2021: EUR 1.113,2 Millionen).

In den gesamten Finanzschulden in Höhe von EUR 829,1 Millionen (31. Dezember 2021: EUR 890,5 Millionen) sind die im Jahr 2019 emittierte Anleihe über EUR 600 Millionen, die nach Rückkauf von EUR 50 Millionen Nominal im November 2022 zum Stichtag mit einem Buchwert von EUR 546,4 Millionen ausgewiesen wird, und Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und Dritten in Höhe von rund EUR 282,7 Millionen (31. Dezember 2021: EUR 296,5 Millionen) enthalten. Der Anteil der unbesicherten Immobilien zum 31. Dezember 2022 beträgt 47,5% (31. Dezember 2021: 48,4%). Zum Bilanzstichtag bestand eine variable Zinsvereinbarung über EUR 5,5 Millionen. Der durchschnittliche nominale Zinssatz der Finanzverbindlichkeiten erhöhte sich im Wesentlichen aufgrund des variablen Darlehens im Berichtszeitraum zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2022 leicht um einen Basispunkt auf 1,67% p. a., nach 1,66% p. a. Ende 2021. Die durchschnittliche Restlaufzeit der Verbindlichkeiten reduzierte sich von 3,0 Jahren Ende 2021 auf 2,0 Jahre Ende 2022.

### KONZERNBILANZ – PASSIVA

in TEUR	31.12.2022	31.12.2021	Veränderung	in %
<b>Eigenkapital und Schulden</b>				
<b>Eigenkapital</b>				
Den Anteilseignern des Mutterunternehmens zurechenbares Eigenkapital	450.226	549.023	-98.797	-18,0
Anteile der nicht beherrschenden Anteilseigner	36.465	43.339	-6.874	-15,9
<b>Summe Eigenkapital</b>	<b>486.691</b>	<b>592.362</b>	<b>-105.671</b>	<b>-17,8</b>
<b>Schulden</b>				
Summe langfristige Schulden	996.049	1.066.581	-70.532	-6,6
Summe kurzfristige Schulden	54.111	46.651	7.460	16,0
<b>Summe Schulden</b>	<b>1.050.160</b>	<b>1.113.232</b>	<b>-63.072</b>	<b>-5,7</b>
<b>Summe Eigenkapital und Schulden</b>	<b>1.536.851</b>	<b>1.705.594</b>	<b>-168.743</b>	<b>-9,9</b>



<b>UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE</b>	<b>2</b>
<b>AUF GUTEM KURS</b>	<b>28</b>
<b>ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT</b>	<b>43</b>
Grundlagen des Konzerns	44
<b>Wirtschaftsbericht</b>	<b>53</b>
Weitere rechtliche Angaben	74
Chancen und Risiken	96
Prognosebericht	107
<b>KONZERNABSCHLUSS</b>	<b>109</b>
<b>WEITERE ANGABEN</b>	<b>205</b>

Zum 31. Dezember 2022 erhöhten sich die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten auf EUR 22,0 Millionen (31. Dezember 2021: EUR 17,7 Millionen).

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

### FINANZLAGE

#### Finanzmanagement

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

Regelmäßige Informationen über die Finanzlage an den Aufsichtsrat sind wesentlicher Bestandteil des Risikomanagementsystems der DEMIRE. Die Grundsätze und Ziele von Kapitalmanagement und -steuerung sind im [Anhang zum Konzernjahresabschluss](#) dargestellt. Die Zahlungsmittel in Höhe von EUR 57,4 Millionen (Vorjahr: EUR 139,6 Millionen) beinhalten Kassenbestände und Guthaben bei Kreditinstituten, die zum Nennwert bilanziert werden. Hiervon sind zum 31. Dezember 2022 Mittel in Höhe von EUR 4,9 Millionen (Vorjahr: EUR 3,2 Millionen) für Instandhaltungskosten zweckgebunden oder unterliegen Verfügungsbeschränkungen.

### AUSGEWÄHLTE ANGABEN AUS DER KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG

#### KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG<sup>1</sup>

in TEUR	2022	2021	Veränderung	in %
Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit	48.002	65.217	-17.215	-26,4
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-26.265	-238	-26.027	10.933,7
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-103.940	-26.980	-76.960	285,3
<b>Nettoveränderung der Zahlungsmittel</b>	<b>-82.204</b>	<b>37.999</b>	<b>-120.203</b>	<b>-316,3</b>
<b>Zahlungsmittel am Ende der Periode</b>	<b>57.415</b>	<b>139.619</b>	<b>-82.204</b>	<b>-58,9</b>

<sup>1</sup> In der Konzernkapitalflussrechnung werden die Ausschüttungen an Minderheitsgesellschafter/Dividenden nun im Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit dargestellt, entsprechend wurde auch die Kapitalflussrechnung des Vorjahres angepasst.

#### Der Liquiditätsspielraum bleibt komfortabel

Die Entwicklung des Cashflows im Geschäftsjahr 2022 ist insgesamt negativ. Während der operative Cashflow positiv ausfällt, spiegeln sich im Ausweis der Investitionstätigkeit die Auszahlungen für Modernisierungsinvestitionen wider. Der Cashflow aus Finanzierungstätigkeiten enthält als wichtigste Positionen den Rückkauf der Anleihe und Dividendenzahlungen.

Der Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit erreichte zum Ende des Geschäftsjahres 2022 EUR 48,0 Millionen (Vorjahr: EUR 65,2 Millionen).

Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit belief sich im Jahr 2022 auf EUR -26,3 Millionen nach EUR -0,2 Millionen im Jahr 2021. Darin sind Auszahlungen für Ausleihungen an at-equity bilanzierte Unternehmen von EUR -0,6 Millionen (Vorjahr: EUR -29,1 Millionen) und Auszahlungen für Modernisierungsmaßnahmen (EUR -32,4 Millionen, Vorjahr: EUR -24,7 Millionen) enthalten. Gegenläufig wirken Einzahlungen aus Ausleihungen an at-equity bilanzierte Unternehmen von EUR 2,1 Millionen (Vorjahr: EUR 2,4 Millionen) und Verkaufserlöse von EUR 4,5 Millionen (Vorjahr: EUR 103,1 Millionen).



<b>UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE</b>	<b>2</b>
<b>AUF GUTEM KURS</b>	<b>28</b>
<b>ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT</b>	<b>43</b>
Grundlagen des Konzerns	44
<b>Wirtschaftsbericht</b>	<b>53</b>
Weitere rechtliche Angaben	74
Chancen und Risiken	96
Prognosebericht	107
<b>KONZERNABSCHLUSS</b>	<b>109</b>
<b>WEITERE ANGABEN</b>	<b>205</b>

Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit lag bei EUR – 103,9 Millionen (Vorjahr: EUR – 27,0 Millionen). Hierin enthalten sind im Wesentlichen die Auszahlung für die Tilgung von Finanzschulden in Höhe von EUR – 51,2 Millionen (Vorjahr: – 10,6 Millionen) und die Dividendenausschüttungen von EUR – 35,4 Millionen (Vorjahr: – 67,8 Millionen).

Die Nettoveränderung der Zahlungsmittel betrug zum Geschäftsjahresende 2022 EUR – 82,2 Millionen (Vorjahr: EUR 38,0 Millionen). Die Zahlungsmittel zum Ende der Berichtsperiode beliefen sich auf EUR 57,4 Millionen (Vorjahr: EUR 139,6 Millionen).

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

Die ausführliche Konzernkapitalflussrechnung ist dem Konzernanhang vorangestellt.

### Nettoverschuldungsgrad erhöht sich leicht

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

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

in TEUR	31.12.2022	31.12.2021
Finanzschulden und Leasingverbindlichkeiten	855.655	914.986
Zahlungsmittel	57.415	139.619
<b>Nettoverschuldung</b>	<b>798.240</b>	<b>775.367</b>
Summe Vermögenswerte	1.536.851	1.705.594
Immaterielle Vermögenswerte	0	6.783
Zahlungsmittel	– 57.415	– 139.619
<b>Summe Vermögenswerte abzgl. immaterieller Vermögenswerte und Zahlungsmittel</b>	<b>1.479.436</b>	<b>1.698.811</b>
Net-LTV (in %)	54,0	49,7

Der Nettoverschuldungsgrad ist mit 54,0 % gegenüber dem Vorjahr mit 49,7 % aufgrund sinkender Vermögenswerte leicht angestiegen. Nach Abschluss des Verkaufs des LogPark und des Objekts in Ludwigsburg wird nach Eingang der Zahlungsmittel der Verschuldungsgrad wieder sinken. Die Finanzschulden und Leasingverbindlichkeiten sanken zugleich gegenüber dem Vorjahr um EUR 59,3 Millionen auf EUR 855,7 Millionen.



<b>UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE</b>	<b>2</b>
<b>AUF GUTEM KURS</b>	<b>28</b>
<b>ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT</b>	<b>43</b>
Grundlagen des Konzerns	44
<b>Wirtschaftsbericht</b>	<b>53</b>
Weitere rechtliche Angaben	74
Chancen und Risiken	96
Prognosebericht	107
<b>KONZERNABSCHLUSS</b>	<b>109</b>
<b>WEITERE ANGABEN</b>	<b>205</b>

Die Fälligkeiten der vorhandenen Darlehensvereinbarungen konzentrieren sich mit EUR 715,8 Millionen auf das Geschäftsjahr 2024, während 2023 keine Anschlussfinanzierungen anfallen und lediglich planmäßige Tilgungen zu leisten sind. Der Liquiditätsbedarf für Anschlussfinanzierungen und Tilgungen stellt sich in den nächsten Jahren wie folgt dar:

#### FÄLLIGKEITEN

in EUR Mio.	2023	2024	2025	2026	2027	ab 2028
	25,7	737,1	56,8	20,4	1,8	18,7

#### Covenants der Unternehmensanleihe eingehalten

Im Zuge der Emission der Unternehmensanleihe 2019/2024 hat sich die DEMIRE verpflichtet, verschiedene Covenants einzuhalten und regelmäßig zu berichten. Die Definitionen der zu berichtenden Covenants sind im Emissionsprospekt der Anleihe 2019/2024 aufgeführt.

#### ANLEIHE-COVENANTS 31.12.2022

	NET-LTV	NET-SECURED LTV	ICR
Covenant	max. 60 %	max. 40 %	min. 2,00
Wert	54,0 %	15,1 %	4,68

Zum 31. Dezember 2022 hat die DEMIRE alle Covenants der Anleihe 2019/2024 eingehalten. Zudem geht die Planung für das Jahr 2023 und darüber hinaus davon aus, dass alle Covenants jederzeit eingehalten werden können.

#### Sonstige finanzielle Verpflichtungen und Eventualverbindlichkeiten

Aus Kaufverträgen von Immobilien im Geschäftsjahr 2022, deren Vollzug zum Bilanzstichtag noch ausstand, resultieren zum 31. Dezember 2022 keine finanziellen Verpflichtungen. Auch im Vorjahr bestanden zum Bilanzstichtag keine finanziellen Verpflichtungen aus den Kaufverträgen.

Es bestehen Verpflichtungen für Um- und Ausbaumaßnahmen sowie Instandhaltungen und Modernisierungsmaßnahmen an den Immobilienobjekten insgesamt in Höhe von EUR 113,1 Millionen (Vorjahr: EUR 33,2 Millionen). Diese sind in ihrem Umfang festgelegt. Das Bestellobligo aus in Auftrag gegebenen Instandhaltungen beläuft sich zum Bilanzstichtag auf EUR 5,3 Millionen (Vorjahr: EUR 12,0 Millionen).

Zum 31. Dezember 2022 stehen keine nicht ausgenutzte Kreditlinien (Vorjahr: EUR 5,0 Millionen) zur allgemeinen Unternehmensfinanzierung inkl. zur Finanzierung von Capex und Wiedervermietungsmaßnahmen zur Verfügung.



**UNTERNEHMEN UND  
AKTIONÄRE** 2

**AUF GUTEM KURS** 28

**ZUSAMMENGEFASSTER  
LAGEBERICHT** 43

Grundlagen des Konzerns 44

**Wirtschaftsbericht** 53

Weitere rechtliche Angaben 74

Chancen und Risiken 96

Prognosebericht 107

**KONZERNABSCHLUSS** 109

**WEITERE ANGABEN** 205

## 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 2022 Umsatzerlöse aus erbrachten Managementleistungen für die Projektgesellschaften. Die Anzahl der Mitarbeiter ohne Vorstand ist im Berichtsjahr mit durchschnittlich 27 unverändert (Geschäftsjahr 2021: 27 Mitarbeiter).

Der Jahresabschluss der DEMIRE zum 31. Dezember 2022 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 Verkäufen. Gegenläufig jedoch nicht vollständig kompensierend, wirkten sonstige betriebliche Erträge aus dem Anleiherückkauf.

## ERTRAGSLAGE

### GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG (AUSZUG)

in TEUR	2022	2021	Veränderung	in %
Umsatzerlöse	3.940	4.206	-266	-6,3
Sonstige betriebliche Erträge	16.414	1.049	15.365	1.465,2
Personalaufwand	-5.354	-4.937	-417	8,5
Sonstige betriebliche Aufwendungen und Abschreibungen	-5.046	-5.320	275	-5,2
Erträge aus Beteiligungen	4.049	3.872	177	4,6
Erträge aus Gewinnabführungsverträgen	3.630	35.039	-31.409	-89,6
Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	20.983	19.535	1.449	7,4
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	56	512	-455	-89,0
Abschreibungen auf Finanzanlagen	-15.061	-650	-14.411	2.217,1
Aufwendungen aus Verlustübernahme	-30.070	-450	-29.620	6.582,2
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-13.998	-13.588	-411	3,0
Aufwendungen aus Ausgleichszahlungen an Minderheitsgesellschafter	-142	-142	0	0,0
<b>Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>	<b>-20.599</b>	<b>39.126</b>	<b>-59.725</b>	<b>-152,6</b>
Steuern von Einkommen und vom Ertrag	-5.365	-6.283	918	-14,6
<b>Jahresfehlbetrag (Vorj. Jahresüberschuss)</b>	<b>-25.964</b>	<b>32.843</b>	<b>-58.807</b>	<b>-179,1</b>
Gewinnvortrag	204	950	-746	-78,6
Entnahme aus der Kapitalrücklage und Verrechnung mit zur Einziehung erworbener Aktien	0	880	-880	-100,0
<b>Bilanzverlust (Vorj. Bilanzgewinn)</b>	<b>-25.761</b>	<b>31.912</b>	<b>-57.673</b>	<b>-180,7</b>





<b>UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE</b>	<b>2</b>
<b>AUF GUTEM KURS</b>	<b>28</b>
<b>ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT</b>	<b>43</b>
Grundlagen des Konzerns	44
<b>Wirtschaftsbericht</b>	<b>53</b>
Weitere rechtliche Angaben	74
Chancen und Risiken	96
Prognosebericht	107
<b>KONZERNABSCHLUSS</b>	<b>109</b>
<b>WEITERE ANGABEN</b>	<b>205</b>

Die **Umsatzerlöse** der Gesellschaft resultieren hauptsächlich aus Managementgebühren im Zusammenhang mit der Erbringung konzerninterner Dienstleistungen für die Tochter- und Enkelgesellschaften der DEMIRE. Da sich dieser Kreis von Tochter- und Enkelgesellschaften nicht wesentlich verändert hat, haben sich auch die Umsatzerlöse der DEMIRE nur leicht um EUR 0,3 Millionen auf EUR 3,9 Millionen verringert.

Die **sonstigen betrieblichen Erträge** haben sich deutlich um EUR 15,1 Millionen von EUR 1,3 Millionen im Jahr 2021 auf EUR 16,4 Millionen erhöht und umfassen im Wesentlichen Erträge aus der unter pari Rückzahlung von Teilen der Anleihe 2019/2024 in Höhe von EUR 13,8 Millionen (Geschäftsjahr 2021: EUR 0 Millionen), Zuschreibung von Forderungen gegen verbundene Unternehmen in Höhe von EUR 1,1 Millionen (Geschäftsjahr 2021: EUR 0 Millionen) und Auflösung von Rückstellungen in Höhe von EUR 0,9 Millionen (Geschäftsjahr 2021: EUR 0,5 Millionen).

Der **Personalaufwand** erhöhte sich moderat auf EUR 5,4 Millionen (Vorjahr: EUR 4,9 Millionen).

Die **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** sanken geringfügig um EUR 0,3 Millionen auf EUR 5,0 Millionen (Vorjahr: EUR 5,3 Millionen).

Im Geschäftsjahr 2022 wurde auf Basis der bestehenden **Beherrschungs- und Gewinnabführungsverträge** ein Ertrag in Höhe von insgesamt EUR 3,6 Millionen (Geschäftsjahr 2021: EUR 35,0 Millionen) vereinnahmt. Für den hohen Ertrag im Geschäftsjahr 2021 ist der Verkauf eines Objekts in Regensburg über Buchwert bei einem Tochterunternehmen, der bei diesem zu einem hohen Jahresergebnis führte, ausschlaggebend.

Die **Erträge aus Beteiligungen** lagen bei EUR 4,0 Millionen nach EUR 3,9 Millionen im Vorjahr.

Die **Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens** in Höhe von EUR 21,0 Millionen (Vorjahr: EUR 19,5 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.

Der **Finanzaufwand** betrug im Geschäftsjahr 2022 EUR –14,0 Millionen (Geschäftsjahr 2021: EUR –13,6 Millionen). Die Abschreibungen auf Finanzanlagen betragen im Geschäftsjahr 2022 EUR 15,1 Millionen (Geschäftsjahr 2021: EUR 0,7 Millionen) für Ausleihungen an verbundene Unternehmen (Geschäftsjahr 2021: Anteile an verbundenen Unternehmen). Die Aufwendungen aus Ausgleichszahlungen an Minderheitsgesellschafter betragen wie im Vorjahr EUR –0,1 Millionen.

Das **Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit** belief sich im Jahr 2022 auf EUR –20,6 Millionen, nach EUR 39,1 Millionen im Jahr 2021.

Das **Ergebnis nach Steuern** beträgt 2022 EUR –26,0 Millionen (Geschäftsjahr 2022: EUR 32,8 Millionen). Aus der freien Kapitalrücklage wurde im Jahr 2022 keine Entnahme getätigt und in den Bilanzgewinn eingestellt (Vorjahr: EUR 0,8 Millionen). Der Bilanzverlust beläuft sich demzufolge auf EUR –25,8 Millionen (Vorjahr Bilanzgewinn: EUR 32,0 Millionen).

## VERMÖGENSLAGE

### BILANZ – AKTIVA (AUSZUG)

in TEUR	31.12.2022	31.12.2021	Veränderung	in %
<b>Aktiva</b>				
Anlagevermögen	812.776	878.129	– 65.354	– 7,4
Umlaufvermögen/ Rechnungsabgrenzungsposten	38.822	93.104	– 54.281	– 58,3
<b>Aktiva gesamt</b>	<b>851.598</b>	<b>971.233</b>	<b>– 119.635</b>	<b>– 12,3</b>



**UNTERNEHMEN UND  
AKTIONÄRE** 2

**AUF GUTEM KURS** 28

**ZUSAMMENGEFASSTER  
LAGEBERICHT** 43

Grundlagen des Konzerns 44

**Wirtschaftsbericht** 53

Weitere rechtliche Angaben 74

Chancen und Risiken 96

Prognosebericht 107

**KONZERNABSCHLUSS** 109

**WEITERE ANGABEN** 205

**BILANZ – PASSIVA (AUSZUG)**

in TEUR	31.12.2022	31.12.2021	Veränderung	in %
<b>Passiva</b>				
Eigenkapital	239.632	298.306	-58.674	-19,7
Rückstellungen	13.418	11.203	2.215	19,8
Verbindlichkeiten	598.547	661.725	-63.178	-9,5
<b>Passiva gesamt</b>	<b>851.598</b>	<b>971.233</b>	<b>-119.635</b>	<b>-12,3</b>

Die Bilanzsumme der Gesellschaft lag zum Stichtag 31. Dezember 2022 bei EUR 851,6 Millionen. Das entspricht einem Rückgang von 12,3% gegenüber dem Vorjahreswert von EUR 971,2 Millionen.

Das Anlagevermögen verringerte sich im Geschäftsjahr gegenüber dem Vorjahr um EUR 65,4 Millionen auf EUR 812,8 Millionen (Vorjahr: EUR 878,1 Millionen), was insbesondere auf geringere Ausleihungen an verbundene Unternehmen zurückzuführen ist. Das Umlaufvermögen inklusive Rechnungsabgrenzungsposten reduzierte sich um 58,3% auf EUR 38,8 Millionen, nach EUR 93,1 Millionen zum Vorjahresstichtag. Die liquiden Mittel belaufen sich auf EUR 3,3 Millionen (Vorjahr: EUR 7,3 Millionen).

Auf der Passivseite der Bilanz reduzierte sich das Eigenkapital der Gesellschaft von EUR 298,3 Millionen zum 31. Dezember 2021 durch die Dividendenausschüttung einerseits und den Jahresfehlbetrag 2022 andererseits auf EUR 239,6 Millionen zum 31. Dezember 2022.

Die Eigenkapitalquote reduzierte sich entsprechend von 30,7% am 31. Dezember 2021 auf 28,1% zum 31. Dezember 2022.

Die Rückstellungen in Höhe von EUR 13,4 Millionen zum 31. Dezember 2022 (31. Dezember 2021: EUR 11,2 Millionen) betreffen im Wesentlichen Kosten für sonstige Personalkosten, Rechts- und Beratungskosten sowie Kosten für die Jahresabschluss- bzw. Konzernabschlusserstellung und -prüfung.

Die Verbindlichkeiten der Gesellschaft verringern sich im Wesentlichen durch den Teiltrückkauf der Anleihe 2019/24 von EUR 661,7 Millionen zum 31. Dezember 2021 auf EUR 598,5 Millionen zum 31. Dezember 2022.

**FINANZLAGE**

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

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

**KAPITALFLUSSRECHNUNG (AUSZUG)**

in TEUR	2022	2021	Veränderung	in %
Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit	42.552	16.332	26.220	160,5
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	50.365	-14.274	64.639	-452,8
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-96.909	-49.073	-47.836	97,5
<b>Nettoveränderung der Zahlungsmittel</b>	<b>-3.992</b>	<b>-47.015</b>	<b>43.024</b>	<b>-91,5</b>
<b>Zahlungsmittel am Ende der Periode</b>	<b>3.308</b>	<b>7.299</b>	<b>-3.992</b>	<b>-54,7</b>

Aus der betrieblichen Geschäftstätigkeit ergab sich im Jahr 2022 ein Mittelzufluss von EUR 42,6 Millionen, nach einem Mittelzufluss von EUR 16,3 Millionen im Vorjahr.

Der Cashflow aus Investitionstätigkeit beläuft sich auf EUR 50,4 Millionen, nach EUR -14,3 Millionen im Jahr 2021.

Aus Finanzierungstätigkeit erwirtschaftete die DEMIRE AG im Geschäftsjahr 2022 einen Cashflow von EUR -96,9 Millionen, nach EUR -49,1 Millionen im Jahr 2021.



<b>UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE</b>	<b>2</b>
<b>AUF GUTEM KURS</b>	<b>28</b>
<b>ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT</b>	<b>43</b>
Grundlagen des Konzerns	44
<b>Wirtschaftsbericht</b>	<b>53</b>
Weitere rechtliche Angaben	74
Chancen und Risiken	96
Prognosebericht	107
<b>KONZERNABSCHLUSS</b>	<b>109</b>
<b>WEITERE ANGABEN</b>	<b>205</b>

Die DEMIRE war im Geschäftsjahr 2022 jederzeit in der Lage, allen Zahlungsverpflichtungen nachzukommen.

### PROGNOSEBERICHT

Das für 2022 prognostizierte Jahresergebnis ist stärker als erwartet gesunken und negativ ausgefallen aufgrund höherer Abschreibungen auf Finanzanlagen bei der DEMIRE AG und Tochtergesellschaften mit Ergebnisabführungsverträgen. Für das Geschäftsjahr 2023 wird insbesondere aufgrund der zu erwartenden Verkaufserlöse aus der Liegenschaft LogPark in Leipzig mit einem gegenüber 2022 leicht steigenden Jahresergebnis gerechnet. Das Ergebnis aus dem Verkauf fließt der DEMIRE AG durch den Ergebnisabführungsvertrag zu.

### EREIGNISSE NACH DEM STICHTAG

Der Aufsichtsrat hat Herrn Prof. Dr. Alexander Goepfert mit Wirkung ab dem 1. Januar 2023 zum neuen Mitglied des Vorstands bestellt und zugleich zum Vorstandsvorsitzenden ernannt. Herr Prof. Dr. Goepfert hat den Aufsichtsrat darüber informiert, dass er sein Amt als Vorsitzender des Aufsichtsrats mit Wirkung zum 31. Dezember 2022 niederlegt und aus dem Gremium ausscheidet.

Die durch den Wechsel von Herrn Prof. Dr. Goepfert zum 1. Januar 2023 entstehende Vakanz im Aufsichtsrat wurde mit Wirkung zum 1. Januar 2023 durch eine gerichtliche Ersatzbestellung von Herrn Markus Hofmann geschlossen. Herr Hofmann wurde am 25. Januar 2023 zum neuen Vorsitzenden des Aufsichtsrats gewählt. Darüber hinaus bestellte der Aufsichtsrat Herrn Ralf Bongers mit Wirkung ab dem 1. April 2023 als weiteres Mitglied des Vorstands.

Anfang März 2023 deutet sich an, dass GKK beabsichtigt, den Mietvertrag für das Objekt in Celle im Rahmen des laufenden Insolvenzverfahrens zu kündigen. Bis dahin war man in aussichtsreichen Verhandlungen über eine Verlängerung des

Mietvertrages, da Einigkeit über die relevanten Konditionen der Verträge bestand. Diese wurden von den internen Gremien der DEMIRE freigegeben. Die aus den Verhandlungen resultierende Unsicherheit bezüglich der zukünftigen Mieterträge wurde im Rahmen der Immobilienbewertung zum Jahresende berücksichtigt und die entsprechenden vereinbarten Konditionen angesetzt. Durch die geplante Fortführung des Mietvertrages zu geringeren Konditionen wurde die Immobilie in Celle im Vergleich zum Vorjahr um 57,2% auf EUR 7,9 Millionen abgewertet und mit diesem Wert zum 31. Dezember 2022 bilanziert. Die nunmehr im März erfolgte Kündigung war in diesem Wertansatz noch nicht reflektiert. Durch die jetzt erfolgte Kündigung wird das Objekt voraussichtlich ab dem 1. Juli 2023 vorübergehend keine Mieteinnahmen generieren. Der Vorstand prüft in den nächsten Monaten die weitere Nutzung und Vermietung. Aufgrund der nun aufkommenden Unsicherheit bezüglich der weiteren Vermietung des Objektes in Celle wird es vermutlich in der Zukunft zu weiteren Abwertungen des Objektes kommen, je nachdem wie schnell und zu welchen Konditionen ein Nachmieter für die Immobilie gefunden wird.

### SCHLUSSEKTLÄRUNG ZUM ABHÄNGIGKEITSBERICHT GEMÄß § 312 AKTG

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

### Dividende

Im Berichtszeitraum hat die DEMIRE eine Dividende in Höhe von EUR 0,31 je Aktie für das Geschäftsjahr 2021 ausgeschüttet. Aufgrund des fehlenden Bilanzgewinns wird für das Geschäftsjahr 2022 keine Dividende ausgeschüttet.



<b>UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE</b>	<b>2</b>
<b>AUF GUTEM KURS</b>	<b>28</b>
<b>ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT</b>	<b>43</b>
Grundlagen des Konzerns	44
Wirtschaftsbericht	53
<b>Weitere rechtliche Angaben</b>	<b>74</b>
Chancen und Risiken	96
Prognosebericht	107
<b>KONZERNABSCHLUSS</b>	<b>109</b>
<b>WEITERE ANGABEN</b>	<b>205</b>

# WEITERE RECHTLICHE ANGABEN

## Angaben gemäß § 289a/315a HGB

### ZUSAMMENSETZUNG DES GEZEICHNETEN KAPITALS

#### a) per 31. Dezember 2022

Die Gesellschaft verfügte per 31. Dezember 2022 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 2022

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 2022

Im Jahr 2022 ist der Gesellschaft eine Stimmrechtsmitteilung der BRH Holdings GP, Ltd. zugegangen, die auf der englischsprachigen [Homepage der DEMIRE](#) veröffentlicht ist. Ohne Veränderung des Aktienanteils hat es innerhalb der bestehenden Aktionärsstruktur eine gesellschaftsrechtliche Reorganisation gegeben, die die Gesellschaft am 7. Januar 2022 gemeldet hat. Demnach ist nicht mehr die BRH Holding GP, Ltd., sondern Apollo Global Management, Inc. die beteiligungshaltende Gesellschaft des AEPF III 15 S.á.r.l.. Per 31. Dezember 2022 hielten demnach die folgenden Aktionäre Beteiligungen an der Gesellschaft mit einem Stimmrechtsanteil von mehr als 3 %, 5 % oder 10 %:

– AEPF III 15 S. à r. l. hielt insgesamt 58,61 % der Aktien.

– Die Wecken-Gruppe, Basel, Schweiz hielt über verschiedene Tochtergesellschaften insgesamt 32,14 % der Aktien.

#### b) Entwicklung nach dem 31. Dezember 2022

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

### INHABER VON AKTIEN MIT SONDERRECHTEN, DIE KONTROLLBEFUGNISSE VERLEIHEN

Derartige Aktien sind nicht vorhanden.


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

Derartige Beteiligungen sind nicht vorhanden.

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

#### Ernennung und Abberufung des Vorstands

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

	
<b>UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE</b>	<b>2</b>
<b>AUF GUTEM KURS</b>	<b>28</b>
<b>ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT</b>	<b>43</b>
Grundlagen des Konzerns	44
Wirtschaftsbericht	53
<b>Weitere rechtliche Angaben</b>	<b>74</b>
Chancen und Risiken	96
Prognosebericht	107
<b>KONZERNABSCHLUSS</b>	<b>109</b>
<b>WEITERE ANGABEN</b>	<b>205</b>

### 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 2022

Durch den Beschluss der außerordentlichen Hauptversammlung vom 11. Februar 2019 wurde das Genehmigte Kapital 2018/I aufgehoben und der Vorstand ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Grundkapital der Gesellschaft bis zum 10. Februar 2024 einmalig oder mehrmals um bis zu insgesamt EUR 53.888.662,00 durch Ausgabe von bis zu insgesamt 53.888.662 neuen, auf den Inhaber lautenden Stammaktien ohne Nennbetrag (Stückaktien) gegen Bar- und/oder Sacheinlagen zu erhöhen (Genehmigtes Kapital 2019/I). Den Aktionären steht grundsätzlich ein Bezugsrecht zu. Die neuen Aktien können auch von einem oder mehreren Kreditinstituten oder diesen nach § 186 Absatz 5 Satz 1 AktG gleichgestellten Unternehmen mit der Verpflichtung übernommen werden, sie den Aktionären zum Bezug anzubieten. Der Vorstand ist jedoch ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Bezugsrecht der Aktionäre auszuschließen für Spitzenbeträge, bei

Barkapitalerhöhungen von bis zu 10% des Grundkapitals zu einem Ausgabepreis, der nicht wesentlich unter dem Börsenkurs liegt, sowie zur Bedienung von Options- oder Wandlungsrechten und bei Sachkapitalerhöhungen.

Bis zum 31. Dezember 2022 wurde das Genehmigte Kapital 2019/I nicht genutzt.



##### b) Entwicklung nach dem 31. Dezember 2022

Bis zur Veröffentlichung des Geschäftsberichts hat es keine Veränderungen gegenüber dem 31. Dezember 2022 gegeben.

#### Bedingtes Kapital

##### a) per 31. Dezember 2022

Durch den Beschluss der ordentlichen Hauptversammlung vom 22. September 2020 wurde das Bedingte Kapital 2019/I aufgehoben und der Vorstand ermächtigt, sodass mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Grundkapital der Gesellschaft um bis zu EUR 53.328.662,00 durch Ausgabe von bis zu 53.328.662 auf den Inhaber lautende Stückaktien bedingt erhöht ist (Bedingtes Kapital 2020/I). Die bedingte Kapitalerhöhung dient der Gewährung von auf den Inhaber lautenden Stückaktien an die Inhaber bzw. Gläubiger von Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen, Genussrechten und/oder Gewinnschuldverschreibungen (bzw. Kombinationen dieser Instrumente), die (i) aufgrund der von der Hauptversammlung vom 11. Februar 2019 unter Tagesordnungspunkt 2 beschlossenen Ermächtigung zur Ausgabe von Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen, Genussrechten und/oder Gewinnschuldverschreibungen (bzw. Kombinationen dieser Instrumente) und/oder (ii) aufgrund der von der Hauptversammlung vom 11. Februar 2019 unter Tagesordnungspunkt 2 beschlossenen Ermächtigung zur Ausgabe von Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen, Genussrechten und/oder Gewinnschuldverschreibungen (bzw. Kombinationen dieser Instrumente) von der Gesellschaft oder deren unmittelbaren oder mittelbaren Beteiligungsgesellschaften begeben wurden oder noch begeben werden und ein Wandlungs- bzw. Optionsrecht auf neue auf den Inhaber lautende Stückaktien der Gesellschaft gewähren bzw. eine Wandlungs- oder Optionspflicht begründen. Die Ausgabe der neuen Aktien erfolgt zu dem nach Maßgabe des jeweiligen Ermächtigungsbeschlusses der Hauptversammlung

	
	
<b>UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE</b>	<b>2</b>
<b>AUF GUTEM KURS</b>	<b>28</b>
<b>ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT</b>	<b>43</b>
Grundlagen des Konzerns	44
Wirtschaftsbericht	53
<b>Weitere rechtliche Angaben</b>	<b>74</b>
Chancen und Risiken	96
Prognosebericht	107
<b>KONZERNABSCHLUSS</b>	<b>109</b>
<b>WEITERE ANGABEN</b>	<b>205</b>

jeweils zu bestimmenden Options- oder Wandlungspreis. Die bedingte Kapitalerhöhung wird nur so weit durchgeführt, wie die Inhaber bzw. Gläubiger von Wandlungs- oder Optionsrechten von diesen Rechten Gebrauch machen oder die zur Wandlung oder Optionsausübung verpflichteten Inhaber ihre Pflicht zur Wandlung oder Optionsausübung erfüllen, soweit nicht ein Barausgleich gewährt oder eigene Aktien oder aus Genehmigtem Kapital geschaffene Aktien zur Bedienung eingesetzt werden. Der Vorstand wird ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats die weiteren Einzelheiten der Durchführung einer bedingten Kapitalerhöhung festzusetzen.

Bis zum 31. Dezember 2022 wurde das Bedingte Kapital 2020/I nicht genutzt.

#### **b) Entwicklung nach dem 31. Dezember 2022**

Bis zur Veröffentlichung des Geschäftsberichts hat es keine Veränderungen gegenüber dem 31. Dezember 2022 gegeben.

#### **Ermächtigung zur Ausgabe von Wandel- oder Optionsschuldverschreibungen per 31. Dezember 2022**

Die mit Beschluss der Hauptversammlung vom 27. Juni 2018 unter Tagesordnungspunkt 8 erteilte Ermächtigung zur Ausgabe von Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen, Genussrechten und/oder Gewinnschuldverschreibungen im Gesamtnennbetrag von bis zu EUR 125.000.000,00 wurde durch den Beschluss der Hauptversammlung vom 11. Februar 2019 aufgehoben, und der Vorstand wurde ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 10. Februar 2024 einmalig oder mehrmals, auch gleichzeitig in verschiedenen Tranchen, nachrangige oder nicht nachrangige auf den Inhaber oder auf den Namen lautende Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen, Genussrechte und/oder Gewinnschuldverschreibungen (bzw. Kombinationen dieser Instrumente; zusammen „Schuldverschreibungen“) mit oder ohne Laufzeitbegrenzung im Gesamtnennbetrag von bis zu EUR 325.000.000,00 zu begeben und den Inhabern bzw. Gläubigern von Schuldverschreibungen Wandlungs- bzw. Optionsrechte und Wandlungs- bzw. Optionspflichten auf insgesamt bis zu 53.328.662 auf den Inhaber lautende

Stückaktien der Gesellschaft mit einem anteiligen Betrag des Grundkapitals von insgesamt bis zu EUR 53.328.662,00 nach näherer Maßgabe der Anleihebedingungen der Schuldverschreibungen zu gewähren bzw. aufzuerlegen.

Die Options- oder Wandlungsrechte können aus dem bestehenden oder zukünftigen Bedingten oder Genehmigten Kapital, aus bestehenden oder eigenen Aktien sowie Aktien eines Aktionärs bedient werden. Sie können durch Konzernunternehmen begeben oder gegen Sachleistungen ausgegeben werden. Den Aktionären steht ein Bezugsrecht zu, das ausgeschlossen werden kann für Spitzenbeträge, bei einer Begebung gegen bar, deren Options- oder Wandlungsrechte 10% des Grundkapitals nicht übersteigen, wenn der Ausgabepreis den Marktwert der Schuldverschreibungen nicht wesentlich unterschreitet, sowie um den Inhabern von Options- oder Wandlungsrechten Bezugsrechte zu gewähren und bei Begebung gegen Sachleistungen.

Bis zum Stichtag wurde von dieser Ermächtigung kein Gebrauch gemacht.

#### **Ermächtigung zum Erwerb eigener Aktien**

Aufgrund des Beschlusses der ordentlichen Hauptversammlung vom 28. April 2021 ist die Gesellschaft ermächtigt, bis zum 27. April 2026 bis zu insgesamt 10% des zum Zeitpunkt der Beschlussfassung oder – falls dieser Wert niedriger ist – des zum Zeitpunkt der Ausübung der Ermächtigung bestehenden Grundkapitals zu erwerben. Zusammen mit anderen eigenen Aktien, die die Gesellschaft erworben hat und die sich jeweils im Besitz der Gesellschaft befinden oder ihr zuzurechnen sind, dürfen die aufgrund dieser Ermächtigung erworbenen eigenen Aktien zu keinem Zeitpunkt 10% des zum Zeitpunkt der Beschlussfassung oder – falls dieser Wert niedriger ist – des zum Zeitpunkt der Ausübung der Ermächtigung bestehenden Grundkapitals der Gesellschaft übersteigen. Der Erwerb zum Zweck des Handels mit eigenen Aktien ist ausgeschlossen. Die Ermächtigung kann ganz oder in Teilbeträgen, einmal oder mehrmals, in Verfolgung eines oder mehrerer Zwecke durch die Gesellschaft oder auch durch ihre Konzernunternehmen oder für ihre oder deren Rechnung von Dritten ausgeübt werden.



**UNTERNEHMEN UND  
AKTIONÄRE** 2

**AUF GUTEM KURS** 28

**ZUSAMMENGEFASSTER  
LAGEBERICHT** 43

Grundlagen des Konzerns 44

Wirtschaftsbericht 53

**Weitere rechtliche Angaben** 74

Chancen und Risiken 96

Prognosebericht 107

**KONZERNABSCHLUSS** 109

**WEITERE ANGABEN** 205

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

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

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

Bei einem öffentlichen Kaufangebot bzw. einer öffentlichen Aufforderung zur Abgabe eines Verkaufsangebots dürfen der gebotene Kaufpreis oder die Grenzwerte der Kaufpreisspanne je Aktie (ohne Erwerbsnebenkosten) den Mittelwert der Schlusskurse für Aktien der Gesellschaft gleicher Ausstattung im Xetra-Handel (oder einem vergleichbaren Nachfolgesystem) an den letzten fünf Handelstagen

der Frankfurter Wertpapierbörse vor dem Tag der Veröffentlichung des Angebots bzw. der öffentlichen Aufforderung zur Abgabe eines Verkaufsangebots um nicht mehr als 10 % über- bzw. um nicht mehr als 20 % unterschreiten.

Das Volumen des Angebots bzw. der Aufforderung zur Abgabe von Angeboten kann begrenzt werden. Sofern die gesamte Annahme des Angebots bzw. die bei einer Aufforderung zur Abgabe von Angeboten abgegebenen Angebote der Aktionäre dieses Volumen überschreitet bzw. überschreiten, muss der Erwerb bzw. die Annahme unter insoweit partiellem Ausschluss eines eventuellen Andienungsrechts der Aktionäre im Verhältnis der jeweils angebotenen Aktien erfolgen. Ein bevorrechtigter Erwerb bzw. eine bevorrechtigte Annahme geringerer Stückzahlen bis zu 100 Stück zum Erwerb angebotener Aktien der Gesellschaft je Aktionär der Gesellschaft kann unter insoweit partiellem Ausschluss eines eventuellen Andienungsrechts der Aktionäre vorgesehen werden.

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

Das Kaufangebot bzw. die Aufforderung zur Abgabe eines Verkaufsangebots kann weitere Bedingungen vorsehen. Von der Ermächtigung zum Erwerb eigener Aktien wurde im Dezember 2020 Gebrauch gemacht, der Vollzug dieses Rückkaufes erfolgte im Januar 2021.



<b>UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE</b>	<b>2</b>
<b>AUF GUTEM KURS</b>	<b>28</b>
<b>ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT</b>	<b>43</b>
Grundlagen des Konzerns	44
Wirtschaftsbericht	53
<b>Weitere rechtliche Angaben</b>	<b>74</b>
Chancen und Risiken	96
Prognosebericht	107
<b>KONZERNABSCHLUSS</b>	<b>109</b>
<b>WEITERE ANGABEN</b>	<b>205</b>

### **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 (u. a. die Anleihe 2019/2024) sehen im Fall eines Kontrollwechsels bei den betroffenen Konzerngesellschaften ein außerordentliches Kündigungsrecht der Gläubiger vor.

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

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

## **Erklärung zur Unternehmensführung**

Der Vorstand der Gesellschaft hat mit Datum vom 17. Februar 2023 eine Erklärung zur Unternehmensführung nach § 315d und § 289f HGB abgegeben und diese auf der Internetseite der Gesellschaft [www.demire.ag](http://www.demire.ag) im Bereich Unternehmen unter der Rubrik Corporate Governance allgemein und dauerhaft zugänglich gemacht.

## **Vergütungsbericht 2022**

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 2022.

Im Vergütungsbericht finden sich detaillierte Informationen zum Vergütungssystem, die für das Verständnis der Angaben notwendig sind, zur Vergütung der Leistungen der Vorstandsmitglieder, zur Vergütung der Aufsichtsratsmitglieder und Erläuterungen wie die Vergütung die langfristige Entwicklung der DEMIRE AG fördert. Die Erstellung des Vergütungsberichts nach § 162 AktG liegt in der Verantwortung des Vorstands und des Aufsichtsrats.

### **Überblick über das Geschäftsjahr 2022**

#### **BESCHLUSSFASSUNG ÜBER DIE BILLIGUNG DES VERGÜTUNGSBERICHTS FÜR DAS VORANGEGANGENE GESCHÄFTSJAHR 2021**

Der von der DEMIRE nach den Anforderungen des § 162 AktG erstellte Vergütungsbericht über die den gegenwärtigen und früheren Mitgliedern des Vorstands und des Aufsichtsrats der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG im vorangegangenen Geschäftsjahr 2021 gewährte und geschuldete Vergütung wurde von der Hauptversammlung am 18. Mai 2022 mit einer Mehrheit von 98,87 % des vertretenen Kapitals gemäß § 120a Abs. 4 AktG gebilligt. Aufgrund der Billigung bestand mithin auch keine Veranlassung, die Berichterstattung anzupassen.

#### **VERGÜTUNGSSYSTEM DER VORSTÄNDE IM GESCHÄFTSJAHR 2022**

Im Rahmen der Hauptversammlung vom 28.04.2021 wurde ein neues Vergütungssystem („**Vergütungssystem neu**“) für die Mitglieder des Vorstands der DEMIRE AG mit einer Mehrheit von 99,71 % des vertretenen Kapitals gebilligt ([www.demire.ag/hauptversammlung](http://www.demire.ag/hauptversammlung)).





<b>UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE</b>	<b>2</b>
<b>AUF GUTEM KURS</b>	<b>28</b>
<b>ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT</b>	<b>43</b>
Grundlagen des Konzerns	44
Wirtschaftsbericht	53
<b>Weitere rechtliche Angaben</b>	<b>74</b>
Chancen und Risiken	96
Prognosebericht	107
<b>KONZERNABSCHLUSS</b>	<b>109</b>
<b>WEITERE ANGABEN</b>	<b>205</b>

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

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

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

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

Im Geschäftsjahr 2022 wurde auf Basis der Verlängerungsvereinbarungen vom 26. Mai 2021 die Grundvergütung, der jährliche Zuteilungsbetrag des LTI und der vertraglich festgelegte Zielbetrag des STI der Vorstände Ingo Hartlief und Tim Brückner erhöht. Die Grundvergütung von Herrn Ingo Hartlief wurde von EUR 400.000,00 brutto (im GJ 2021) auf EUR 420.000,00 brutto (im GJ 2022) erhöht. Die Grundvergütung von Herrn Tim Brückner wurde von EUR 240.000,00 brutto (im GJ 2021) auf EUR 252.000,00 brutto (im GJ 2022) erhöht. Der jährliche Zuteilungsbetrag des LTI wurde zu Beginn des Jahres 2022 für Herrn Ingo Hartlief von EUR 310.000,00 brutto (im GJ 2021) auf EUR 325.000,00 brutto (im GJ 2022) erhöht. Auch für Herrn Tim Brückner wurde eine Erhöhung des jährlichen Zuteilungsbetrags des LTI im Geschäftsjahr 2022 vorgenommen. Der jährliche Zuteilungsbetrag des LTI wurde für Herrn Brückner zu Beginn des Jahres 2022 von EUR 185.000,00 brutto (im GJ 2021) auf EUR 192.000,00 brutto (im GJ 2022) erhöht. Ferner fand eine Erhöhung des

vertraglich festgelegten Zielbetrages des STI, sowohl für Herrn Hartlief als auch für Herrn Brückner, im GJ 2022 im Vergleich zum GJ 2021 statt. Da im Rahmen dieses Vergütungsberichtes allerdings nur auf die im Geschäftsjahr 2021 erdiente und folglich im Geschäftsjahr 2022 ausgezahlte Tantieme abgestellt wird, bleibt die dementsprechende Darstellung dem Vergütungsbericht 2023 vorbehalten.

Zudem wurden durch den Aufsichtsrat Leistungskriterien in Bezug auf die erfolgsabhängigen, variablen Vergütungsbestandteile für das Geschäftsjahr 2022 festgelegt. Erläuterungen hinsichtlich der Tantieme der Vorstände, welche im Geschäftsjahr 2022 erdient wurde, sind dem Vergütungsbericht für das Geschäftsjahr 2023 vorbehalten. Auf deren Darstellung wird mithin im hiesigen Vergütungsbericht verzichtet.

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

#### **VERGÜTUNGSSYSTEM DER AUFSICHTSRÄTE IM GESCHÄFTSJAHRE 2022**

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

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



<b>UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE</b>	<b>2</b>
<b>AUF GUTEM KURS</b>	<b>28</b>
<b>ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT</b>	<b>43</b>
Grundlagen des Konzerns	44
Wirtschaftsbericht	53
<b>Weitere rechtliche Angaben</b>	<b>74</b>
Chancen und Risiken	96
Prognosebericht	107
<b>KONZERNABSCHLUSS</b>	<b>109</b>
<b>WEITERE ANGABEN</b>	<b>205</b>

## Die Vorstandsvergütung im Geschäftsjahr 2022 im Detail

### ÜBERSICHT „VERGÜTUNGSSYSTEM NEU“

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

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


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

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

### Wesentliche Eckpunkte des Vergütungssystems ab dem 01.01.2022 („Vergütungssystem neu“)

#### VERGÜTUNGSBESTANDTEIL

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



**UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE** 2

**AUF GUTEM KURS** 28

**ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT** 43

Grundlagen des Konzerns 44

Wirtschaftsbericht 53

**Weitere rechtliche Angaben** 74

Chancen und Risiken 96

Prognosebericht 107

**KONZERNABSCHLUSS** 109

**WEITERE ANGABEN** 205

**VERGÜTUNGSBESTANDTEIL**

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

**VERGÜTUNGSBESTANDTEIL**

Sonstige Vergütungsregelungen	Bemessungsgrundlage/Parameter
Maximalvergütung	Begrenzung der für ein Geschäftsjahr gewährten Gesamtvergütung gemäß § 87a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 AktG: – Vorstandsvorsitzende: EUR 1.580.000,00 brutto p. a. – Ordentliche Vorstandsmitglieder: EUR 960.000,00 brutto p. a.
Abfindungs-Cap	Die Abfindung darf den Betrag von zwei Jahresvergütungen nicht überschreiten und nicht mehr als die Restlaufzeit des Vertrages 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.
Malus- und Clawback-Regelung	Teilweise oder vollständige Reduzierung bzw. Rückforderung der variablen Vergütung ist möglich.
Vergütung für weitere Mandate innerhalb und außerhalb der DEMIRE-Gruppe	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.



<b>UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE</b>	<b>2</b>
<b>AUF GUTEM KURS</b>	<b>28</b>
<b>ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT</b>	<b>43</b>
Grundlagen des Konzerns	44
Wirtschaftsbericht	53
<b>Weitere rechtliche Angaben</b>	<b>74</b>
Chancen und Risiken	96
Prognosebericht	107
<b>KONZERNABSCHLUSS</b>	<b>109</b>
<b>WEITERE ANGABEN</b>	<b>205</b>

## DIE ERFOLGSUNABHÄNGIGEN VERGÜTUNGSELEMENTE IM DETAIL IM GESCHÄFTSJAHR 2022

### Grundvergütung im Geschäftsjahr 2022

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 2022 betrug für den Vorstandsvorsitzenden Ingo Hartlief EUR 420.000,00 brutto p. a. (im Geschäftsjahr 2021 = EUR 400.000,00 brutto p. a.) und für den Finanzvorstand Tim Brückner EUR 252.000,00 brutto p. a. (im GJ 2021 = EUR 240.000,00 brutto p. a.).

### Nebenleistungen im Geschäftsjahr 2022

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

Zudem wurde dem Vorstandsmitglied Tim Brückner Kosten einer privaten Altersvorsorge bis zur Höhe des maximalen freiwilligen monatlichen Beitrages in der gesetzlichen Rentenversicherung vertraglich zugesagt. Ferner wurde dem Vorstandsmitglied Tim Brückner das Recht eingeräumt, den Verzicht auf die Zurverfügungstellung eines Dienstwagens zu erklären und stattdessen eine Car Allowance als zusätzlichen Gehaltsbestandteil in Höhe von EUR 1.500 brutto monatlich zu erhalten. Mit diesem Gehaltsbestandteil sind dann auch alle Reisekosten des Vorstandsmitglieds (z.B. 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 Vorstandsdienstvertrages. Das Vorstandsmitglied muss sich auf diese Zahlungen anrechnen lassen, was es von Kranken-, Rentenkassen oder sonstigen Versicherungen oder Versorgungswerken an Krankengeld oder Renten erhält, soweit die Leistungen nicht ausschließlich auf den Beiträgen des Vorstandsmitglieds beruhen.

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

---



<b>UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE</b>	<b>2</b>
<b>AUF GUTEM KURS</b>	<b>28</b>
<b>ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT</b>	<b>43</b>
Grundlagen des Konzerns	44
Wirtschaftsbericht	53
<b>Weitere rechtliche Angaben</b>	<b>74</b>
Chancen und Risiken	96
Prognosebericht	107
<b>KONZERNABSCHLUSS</b>	<b>109</b>
<b>WEITERE ANGABEN</b>	<b>205</b>

---

### Versorgungsaufwand im Geschäftsjahr 2022

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 2022

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

#### **Einjährige, erfolgsabhängige Vergütung, welche im Geschäftsjahr 2022 ausgezahlt wurde (Tantieme 2021 nach dem „Vergütungssystem alt“)**

**Grundsätzliche Ausgestaltung (hier anzuwenden das „Vergütungssystem alt“)**  
Die Tantieme (Short Term Incentive) dient als variables Vergütungselement mit kurzfristiger Anreizwirkung. Die Laufzeit ist daher auf ein Jahr begrenzt. Wie ausgeführt wird im Rahmen dieses Vergütungsberichts ausschließlich auf die im Geschäftsjahr 2021 erdiente Tantieme abgestellt, welche im Geschäftsjahr 2022 ausgezahlt wurde. Da sich der Leistungszeitraum vom 01. Januar 2021 bis zum 31. Dezember 2021 noch auf einen Zeitraum bezieht, für den das „Vergütungssystem alt“ anwendbar ist, beziehen sich die nachstehenden Darstellungen auf das „Vergütungssystem alt“.

Hiernach betrug die vertraglich vereinbarte Zieltantieme, also die Tantieme bei 100 % Zielerreichung, bei Herrn Hartlief EUR 190.000 brutto und bei Herrn Brückner EUR 115.000 brutto. Bei einer Ziel- oder Unterschreitung erhöht oder verringert sich die Tantieme entsprechend. Begrenzt ist sie auf 200 % des Zielwerts. Die Ziele werden vom Aufsichtsrat nach billigem Ermessen für das laufende Geschäftsjahr festgesetzt.

### Leistungskriterien


Das Inaussichtstellen der Tantieme, geknüpft an für das jeweilige Geschäftsjahr festgelegte Zielvorgaben, soll eine nachhaltige und langfristige Unternehmensentwicklung fördern.

Diese steht im Einklang mit den Interessen der Stakeholder der DEMIRE AG. Für eine langfristige und nachhaltige Unternehmensentwicklung hat die Gesellschaft sich sowohl finanzielle als auch nichtfinanzielle Ziele gesetzt. Die strategischen Ziele des Unternehmens bilden die Grundlage für die Auswahl der Leistungskriterien für die variable Vergütung.

Für das Vorstandsmitglied Ingo Hartlief wurde hierbei im Geschäftsjahr 2022 für den Performance-Zeitraum 2021 ein Auszahlungsbetrag in Höhe von EUR 285.000,00 brutto festgesetzt. Für das Vorstandsmitglied Tim Brückner wurde im Geschäftsjahr 2022 für den Performance-Zeitraum 2021 ein Auszahlungsbetrag in Höhe von EUR 172.000,00 brutto festgesetzt.

Die im Geschäftsjahr 2021 erdiente Tantieme wurde am Ende des Monats, in dem der Jahresabschluss des Geschäftsjahres 2021 festgestellt wurde, an die Vorstandsmitglieder ausgezahlt – namentlich Ende März 2022. Daher ist sie der gewährten Vergütung des Geschäftsjahres 2022 im Sinne des § 162 Abs. 1 AktG zuzurechnen.

Die Tantieme für das Geschäftsjahr 2021 basiert auf dem „Vergütungssystem alt“. Im Zuge der Beurteilung der Zielerreichung wurden im Geschäftsjahr 2021 unter anderem folgende Leistungskriterien herangezogen:

	
<b>UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE</b>	<b>2</b>
<b>AUF GUTEM KURS</b>	<b>28</b>
<b>ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT</b>	<b>43</b>
Grundlagen des Konzerns	44
Wirtschaftsbericht	53
<b>Weitere rechtliche Angaben</b>	<b>74</b>
Chancen und Risiken	96
Prognosebericht	107
<b>KONZERNABSCHLUSS</b>	<b>109</b>
<b>WEITERE ANGABEN</b>	<b>205</b>

## FÜR HERRN TIM BRÜCKNER:

### 1. Qualitative Ziele

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

### 2. Quantitative Ziele

Die quantitativen Ziele bezogen sich auf das Erreichen der an den Kapitalmarkt kommunizierten Unternehmensziele, die Höhe der Mieterträge und Funds from Operations (FFO) und Dividendenzahlungen.

## FÜR HERRN INGO HARTLIEF:

### 1. Qualitative Ziele

Zu den qualitativen Zielen gehörten insbesondere Ziele bezogen auf das COVID-19-Krisenmanagement, Ziele des ESG-Systems und des Nachhaltigkeitsberichts, der Dienstleisterbeziehungen, des Kostenmanagements, sowie Ziele im Hinblick auf eine Repositionierung bestimmter Immobilienobjekte.

### 2. Quantitative Ziele

Die quantitativen Ziele bezogen sich auf die Dividendenzahlungen, die FFO, die Optimierung des Immobilienportfolios und Neuvermietungen.

Hinsichtlich der Zielerreichung für Herrn Hartlief kam der Aufsichtsrat übereinstimmend zu dem Ergebnis, dass die qualitativen Ziele durchweg erreicht wurden, teilweise aber auch eine leichte Übererfüllung festzustellen war, insbesondere im Hinblick auf das Kostenmanagement. Bei den quantitativen Zielen wiederum war nach Auffassung des Aufsichtsrats vor allem im Hinblick auf die Vermietungsleistung sowie den FFO eine deutliche und erfreuliche Steigerung gegenüber den vereinbarten Zielen festzustellen, obwohl aufgrund der Pandemie-Situation nach wie vor schwierige Marktverhältnisse zu beobachten waren. Das alles rechtfertigte nach Auffassung des Aufsichtsrats, Herrn Hartlief eine Tantieme in Höhe von 150 % der Grundtantieme zuzubilligen.

In Bezug auf Herrn Brückner kam der Aufsichtsrat einhellig zu dem Ergebnis, dass die Ziele teilweise erreicht, teilweise aber auch deutlich übertroffen worden. Dies betrifft insbesondere die Optimierung der Dienstleistungsstrukturen sowie der Gesellschaftsstrukturen in den Tochtergesellschaften. Hier konnte ein erheblicher Abbau von Komplexitäten erzielt werden, die sich auch in einer entsprechenden Reduktion der Verwaltungsaufwendungen niederschlagen. Auch die quantitativen Ziele wurden nicht unerheblich übertroffen, so dass der Aufsichtsrat zu dem Ergebnis gelangte, dass Herr Tim Brückner eine Tantieme in Höhe von 150 % der Grundtantieme zustehen solle.

Die gewährte Tantieme entspricht dem maßgeblichen „Vergütungssystem alt“, das den Vorstand sowohl kurz wie langfristig incentiviert. Die Mischung aus finanziellen Zielen sowie Zielen, die sich auf strukturelle Themen beziehen, trägt dazu bei, die langfristige Entwicklung der Gesellschaft zu fördern, Wachstum zu generieren, operative und finanzielle Kennzahlen zu verbessern und den Unternehmenswert langfristig zu steigern.

## VIRTUELLES AKTIONSOPTIONSPROGRAMM (LONG-TERM INCENTIVE) IM GESCHÄFTSJAHR 2022

### Grundsätzliche Ausgestaltung (Tranche 2022/2026)

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

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



<b>UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE</b>	<b>2</b>
<b>AUF GUTEM KURS</b>	<b>28</b>
<b>ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT</b>	<b>43</b>
Grundlagen des Konzerns	44
Wirtschaftsbericht	53
<b>Weitere rechtliche Angaben</b>	<b>74</b>
Chancen und Risiken	96
Prognosebericht	107
<b>KONZERNABSCHLUSS</b>	<b>109</b>
<b>WEITERE ANGABEN</b>	<b>205</b>

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 %-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“. Mit Hilfe der langfristigen variablen Vergütung in Form des Performance Share Plans sollen die Interessen der Mitglieder des Vorstands und der Anteilseigner im Hinblick auf eine nachhaltige Steigerung des Unternehmenswertes 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 2022/2026**

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 (s. o.) – werden der Maximalwert und die Hürde für die jährliche Aktienkurssteigerung der DEMIRE AG durch den Aufsichtsrat festgelegt. Für die Tranche 2022 beträgt der Maximalwert 14 % per annum und die entsprechende Hürde 7 % per annum.

Ebenso werden der Maximalwert und die Hürde für die relative TSR-Performance im Vorfeld durch den Aufsichtsrat festgelegt. Der Maximalwert für den relativen TSR beträgt für die Tranche 2022 10 Prozentpunkte, die entsprechende Hürde beträgt Minus 10 Prozentpunkte.

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

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

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

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



<b>UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE</b>	<b>2</b>
<b>AUF GUTEM KURS</b>	<b>28</b>
<b>ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT</b>	<b>43</b>
Grundlagen des Konzerns	44
Wirtschaftsbericht	53
<b>Weitere rechtliche Angaben</b>	<b>74</b>
Chancen und Risiken	96
Prognosebericht	107
<b>KONZERNABSCHLUSS</b>	<b>109</b>
<b>WEITERE ANGABEN</b>	<b>205</b>

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. 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 2022 (Tranche 2022/2026)

Den Vorstandsmitgliedern wurden im Geschäftsjahr 2022 insgesamt **120.513** (75.758 + 44.755) PSUs vorläufig gewährt [vertraglich vereinbarter, jährlicher Zuteilungsbetrag, geteilt durch den durch den durchschnittlichen Aktienkurs 60 Handelstage vor dem Zeitpunkt der Gewährung (Erläuterung „Zeitpunkt der Gewährung“ s. o.)]:

#### 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
Ingo Hartlief	EUR 325.000 brutto	EUR 4,29	75.758
Tim Brückner	EUR 192.000 brutto	EUR 4,29	44.755

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

#### WEITERE VERGÜTUNGSREGELUNGEN IM GESCHÄFTSJAHRE 2022

##### Details zu festgelegten Maximalvergütungen der Vorstände und deren Einhaltung im Geschäftsjahr 2022

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

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

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

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





<b>UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE</b>	<b>2</b>
<b>AUF GUTEM KURS</b>	<b>28</b>
<b>ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT</b>	<b>43</b>
Grundlagen des Konzerns	44
Wirtschaftsbericht	53
<b>Weitere rechtliche Angaben</b>	<b>74</b>
Chancen und Risiken	96
Prognosebericht	107
<b>KONZERNABSCHLUSS</b>	<b>109</b>
<b>WEITERE ANGABEN</b>	<b>205</b>

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

Im Rahmen der nachfolgenden Darstellung wird aufgezeigt, dass die hiesigen Höchstgrenzen in Bezug auf die im Geschäftsjahr 2022 gewährten und geschuldeten variablen Vergütungen sämtlich eingehalten wurden:

**Einhaltung der vorgegebenen Maximalbeträge hinsichtlich der variablen Vergütungsbestandteile im Geschäftsjahr 2022**

**INGO HARTLIEF – VORSTANDSVORSITZENDER VOM 20.12.2018 BIS ZUM 31.12.2022**

in EUR brutto		Zielvergütung (für das GJ 2021)	Max. (für das GJ 2021)	Auszahlung (des STI für das GJ 2021)
Einjährige variable Vergütung	Tantieme 2022 (STI)	190.000	380.000	285.000 (STI für das GJ 2021 s.o.)
	LTI (Tranche 2022/2026)		812.500	
Mehrjährige variable Vergütung	Wert der gewährten PSUs (Tranche 2022/2026) = 325.000	325.000	(Obergrenze 2,5-fach bei Auszahlung)	-1

**TIM BRÜCKNER – FINANZVORSTAND SEIT 01.02.2019**

in EUR brutto		Zielvergütung (für das GJ 2021)	Max. (für das GJ 2021)	Auszahlung (des STI für das GJ 2021)
Einjährige variable Vergütung	Tantieme ausgezahlt 2022 (STI)	115.000	230.000	172.000 (STI für das GJ 2021 s.o.)
	LTI (Tranche 2022/2026)		480.000	
Mehrjährige variable Vergütung	Wert der gewährten PSUs (Tranche 2022/2026) = 192.000	192.000	(Obergrenze 2,5-fach bei Auszahlung)	-

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

- Vorstandsvorsitzende: EUR 1.580.000,00 brutto p. a.
- Ordentliche Vorstandsmitglieder: EUR 960.000,00 brutto p. a.

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.

Da im Geschäftsjahr 2022 die Laufzeit keiner LTI-Tranche endete, kann im hiesigen Vergütungsbericht kein abschließender Bericht über die Einhaltung der Maximalvergütung erfolgen.



<b>UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE</b>	<b>2</b>
<b>AUF GUTEM KURS</b>	<b>28</b>
<b>ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT</b>	<b>43</b>
Grundlagen des Konzerns	44
Wirtschaftsbericht	53
<b>Weitere rechtliche Angaben</b>	<b>74</b>
Chancen und Risiken	96
Prognosebericht	107
<b>KONZERNABSCHLUSS</b>	<b>109</b>
<b>WEITERE ANGABEN</b>	<b>205</b>

## VERGÜTUNGEN BEI VERTRAGSBEENDIGUNG IM GESCHÄFTSJAHR 2022

### Abfindungsregelungen

Im Falle des wirksamen Widerrufs der Bestellung zum Vorstandsmitglied im Sinne des § 84 Abs. 3 AktG, ohne dass zugleich ein wichtiger Grund im Sinne des § 626 Abs. 1 BGB vorliegt, der die Gesellschaft zur außerordentlichen Kündigung berechtigt, und ohne dass dem Widerruf eine grobe Pflichtverletzung oder die Unfähigkeit zur ordnungsgemäßen Geschäftsleitung im Sinne des § 84 Abs. 3 AktG zugrunde liegt, können die Vorstandsdienstverträge eine Abfindung zur Abgeltung der Restvergütungsansprüche für die Zeit bis zum regulären Ende des Vorstandsdienstvertrages 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 Zuteilungsbetrages des virtuellen Aktienoptionsprogramms (LTI).

Sollte das jeweilige Vorstandsmitglied aus „guten/wichtigen Gründen“ gekündigt haben, keine Verlängerung seines Vorstandsdienstvertrages 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 ratierliche Erdienung der ausstehenden bzw. gewährten PSUs vorgesehen. Es erfolgen keine Gewährungen aus weiteren Tranchen.

Die Auszahlung erfolgt zum ursprünglich vorgesehenen Zeitpunkt und unabhängig vom Grad der Zielerreichung. In berechtigten Einzelfällen kann der Aufsichtsrat von diesen Regelungen abweichen.

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

### Einhaltung der vorgegebenen Maximalbeträge hinsichtlich der Abfindung


#### INGO HARTLIEF – VORSTANDSVORSITZENDER VOM 20.12.2018 BIS ZUM 31.12.2022

in EUR brutto	Grundvergütung	STI	LTI	Gesamt
„Abfindungs-Cap“	840.000 (420.000 x 2)	430.000 (215.000 <sup>1</sup> x 2)	650.000 ( 325.000 <sup>2</sup> x 2)	1.920.000
Zugesagte Abfindung				1.080.000

<sup>1</sup> Zielbetrag des STI ab dem 01.01.2022

<sup>2</sup> Jährlicher Zuteilungsbetrag für den LTI ab dem 01.01.2022

---



<b>UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE</b>	<b>2</b>
<b>AUF GUTEM KURS</b>	<b>28</b>
<b>ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT</b>	<b>43</b>
Grundlagen des Konzerns	44
Wirtschaftsbericht	53
<b>Weitere rechtliche Angaben</b>	<b>74</b>
Chancen und Risiken	96
Prognosebericht	107
<b>KONZERNABSCHLUSS</b>	<b>109</b>
<b>WEITERE ANGABEN</b>	<b>205</b>

### 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 zu Gunsten einer vorzeitigen Auszahlung der PSUs im Zuge eines Kontrollwechsels, erfolgt diese wenn möglich unmittelbar, jedoch in keinem Fall später als drei Monate nach der Meldung des Kontrollwechsels oder einer vergleichbaren Situation. Kommt es innerhalb von zwölf Monaten nach einem Kontrollwechsel und bei Fortlaufen des virtuellen Aktienplans zu einer Einschränkung der Leitungsbefugnisse des Vorstandsmitglieds oder zu einer Reduzierung der dem Vorstandsmitglied vertraglich zugesagten Leistungen, so wird das Vorstandsmitglied im Falle einer Kündigung innerhalb von zwölf Monaten nach dem Kontrollwechsel hinsichtlich der Abgeltung gewährter und noch zu erdienender Instrumente als „Good Leaver“ behandelt (siehe unter [➤ Abfindungsregelungen](#)).

Weitere Zusagen für Leistungen aus Anlass der vorzeitigen Beendigung des Anstellungsvertrages durch das Vorstandsmitglied infolge eines Kontrollwechsels (change of control) sind nicht vorgesehen.

### Malus/Clawback

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


Darüber hinaus kann der Aufsichtsrat nach dem „Vergütungssystem neu“ nach billigem Ermessen (§ 315 BGB) im Falle eines nachweislich vorsätzlichen oder grob fahrlässigen Verstoßes des Vorstandsmitglieds die für das Geschäftsjahr, in dem der

Verstoß stattgefunden hat, gewährte Tantieme und die für das Geschäftsjahr gewährten PSUs teilweise oder vollständig auf null reduzieren.

Die Vorstandsdienstverträge in der bis zum 31. Dezember 2021 geltenden Fassung sahen eine entsprechende Regelung vor, allerdings bezogen auf nachweislich wissentliche grobe Verstöße gegen wesentliche Pflichten. Im Rahmen der Verlängerung der Vorstandsstellungsverträge wurden die bisherigen Regelungen beibehalten. Diese Verengung gegenüber dem Wortlaut des Vergütungssystems war notwendig, um die Wahrscheinlichkeit zu erhöhen, dass die entsprechenden Klauseln einer Inhaltskontrolle am Maßstab der §§ 305 ff. BGB standhalten und damit im Streitfall auch tatsächlich durchsetzbar sind.

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

---



<b>UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE</b>	<b>2</b>
<b>AUF GUTEM KURS</b>	<b>28</b>
<b>ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT</b>	<b>43</b>
Grundlagen des Konzerns	44
Wirtschaftsbericht	53
<b>Weitere rechtliche Angaben</b>	<b>74</b>
Chancen und Risiken	96
Prognosebericht	107
<b>KONZERNABSCHLUSS</b>	<b>109</b>
<b>WEITERE ANGABEN</b>	<b>205</b>

---

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 Vorstandsdiensverträge 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 2022 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 2022 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 Ingo Hartlief war seit dem 20. Mai 2019 bis zum 31.12.2022 als stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender der Fair Value REIT-AG bestellt.

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

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

Konzernfremde Vorstands- oder Aufsichtsratsmandate wurden von den Herren Ingo Hartlief und Tim Brückner im Geschäftsjahr 2022 nicht bekleidet.

	
<b>UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE</b>	<b>2</b>
<b>AUF GUTEM KURS</b>	<b>28</b>
<b>ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT</b>	<b>43</b>
Grundlagen des Konzerns	44
Wirtschaftsbericht	53
<b>Weitere rechtliche Angaben</b>	<b>74</b>
Chancen und Risiken	96
Prognosebericht	107
<b>KONZERNABSCHLUSS</b>	<b>109</b>
<b>WEITERE ANGABEN</b>	<b>205</b>

### Vergütung der Vorstandsmitglieder im Geschäftsjahr 2022 im Detail

Darstellung der gewährten und geschuldeten Vergütung (einschließlich des jeweiligen relativen Anteils) der Vorstandsmitglieder Ingo Hartlief und Tim Brückner im Geschäftsjahr 2022 nach § 162 AktG


Nachfolgend werden im Rahmen der untenstehenden Tabellen die gewährten und geschuldeten festen und variablen Vergütungsbestandteile der Vorstände Ingo Hartlief und Tim Brückner im Geschäftsjahr 2022 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 2022 ausbezahlte Tantieme, welche im Geschäftsjahr 2021 verdient wurde.

Zudem wird das virtuelle Aktienoptionsprogramm der Vollständigkeit halber dargestellt. Da der Vierjahreszeitraum noch nicht abgelaufen ist, sind aber im Geschäftsjahr 2022 keine diesbezüglichen Beträge gewährt oder geschuldet.

### GEWÄHRTE UND GESCHULDETE VERGÜTUNG GEMÄß § 162 AKTG IM GJ 2022

Ingo Hartlief – Vorstandsvorsitzender vom 20. Dezember 2018 bis zum 31.12.2022

		in EUR brutto	in %
<b>Erfolgsunabhängige Vergütungskomponenten</b>			
	Grundvergütung 2022	420.000,00	59,0
	Nebenleistungen 2022	4.622,04	0,6
Erfolgsunabhängige Vergütung	Versorgungsaufwand 2022	4.997,28	0,7
<b>Summe</b>		<b>429.619,32</b>	<b>60,0</b>
<b>Erfolgsabhängige Vergütungskomponenten</b>			
Einjährige variable Vergütung	Tantieme 2021 (Auszahlung im März 2022)	285.000,00	40,0
	LTI 2019/2023	–	–
	LTI 2020/2024	–	–
Mehrjährige variable Vergütung	LTI 2021/2025	–	–
	LTI 2022/2026	–	–
<b>Summe</b>		<b>285.000,00</b>	<b>40,0</b>
<b>Gesamt</b>			
<b>Gesamtvergütung</b>		<b>714.619,32</b>	<b>100,0</b>

	
<b>UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE</b>	<b>2</b>
<b>AUF GUTEM KURS</b>	<b>28</b>
<b>ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT</b>	<b>43</b>
Grundlagen des Konzerns	44
Wirtschaftsbericht	53
<b>Weitere rechtliche Angaben</b>	<b>74</b>
Chancen und Risiken	96
Prognosebericht	107
<b>KONZERNABSCHLUSS</b>	<b>109</b>
<b>WEITERE ANGABEN</b>	<b>205</b>

## GEWÄHRTE UND GESCHULDETE VERGÜTUNG GEMÄß § 162 AKTG IM GJ 2022

Tim Brückner – Finanzvorstand seit dem 1. Februar 2019

		in EUR brutto	in %
<b>Erfolgsunabhängige Vergütungskomponenten</b>			
	Grundvergütung 2022	252.000,00	53,0
	Nebenleistungen 2022	18.000,00	4,0
Erfolgsunabhängige Vergütung	Versorgungsaufwand 2022	31.406,88	7,0
<b>Summe</b>		<b>301.406,88</b>	<b>64,0</b>
<b>Erfolgsabhängige Vergütungskomponenten</b>			
Einjährige variable Vergütung	Tantieme 2021 (Auszahlung im März 2022)	172.000,00	36,0
	LTI 2019/2023	-	-
	LTI 2020/2024	-	-
Mehrfährige variable Vergütung	LTI 2021/2025	-	-
	LTI 2022/2026	-	-
<b>Summe</b>		<b>172.000,00</b>	<b>36,0</b>
<b>Gesamt</b>			
<b>Gesamtvergütung</b>		<b>473.406,88</b>	<b>100,0</b>

## Gewährte und geschuldete Vergütung ehemaliger Vorstandsmitglieder im Geschäftsjahr 2022

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

Für das Vorstandsmitglied Herr Ralf Kind wurden seinerzeit im Jahr 2017 und 2018 virtuelle Aktienoptionsprogramme aufgesetzt. In Höhe der eventuell noch zustehenden Restvergütung wurde in den Vorjahren eine Rückstellung gebildet, da sich die Parteien diesbezüglich in einer streitigen Auseinandersetzung befanden. Im Geschäftsjahr 2022 erfolgte eine Verständigung zwischen den Parteien. Mit Zahlung eines Betrages in Höhe von EUR 1.700.000 brutto sollen alle streitgegenständlichen sowie etwaige weitergehenden Vergütungsansprüche des ehemaligen Vorstandsmitglieds abgegolten sein. Dieser Betrag wurde im Geschäftsjahr 2022 an das ehemalige Vorstandsmitglied, Herrn Ralf Kind, ausgekehrt (näheres hierzu auch in der untenstehenden Tabelle „Vergleichende Darstellung nach § 162 Abs. 1 Nr. 2 AktG für



<b>UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE</b>	<b>2</b>
<b>AUF GUTEM KURS</b>	<b>28</b>
<b>ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT</b>	<b>43</b>
Grundlagen des Konzerns	44
Wirtschaftsbericht	53
<b>Weitere rechtliche Angaben</b>	<b>74</b>
Chancen und Risiken	96
Prognosebericht	107
<b>KONZERNABSCHLUSS</b>	<b>109</b>
<b>WEITERE ANGABEN</b>	<b>205</b>

die Mitglieder des Vorstands“). Eine Differenzierung zwischen den erfolgsabhängigen und nicht erfolgsabhängigen Vergütungsbestandteilen des pauschalen Abgeltungsbetrages ist nicht möglich; daher kann hiesig eine Darstellung der relativen Anteile nicht erfolgen.

### DIE AUFSICHTSRATSVERGÜTUNG IM GESCHÄFTSJAHR 2022

#### 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 jährliche, zahlbare Vergütung festgelegt werden, über deren Höhe die Hauptversammlung entscheidet. Die zuletzt beschlossene Vergütung bleibt so lange gültig, bis die Hauptversammlung eine geänderte Vergütung beschließt. Für Mitglieder von Ausschüssen kann neben der jährlich zahlbaren Vergütung ein Sitzungsgeld festgelegt werden, über dessen Höhe die Hauptversammlung entscheidet. Der Vorsitzende erhält den dreifachen, dessen Stellvertreter den doppelten Betrag der jährlich zahlbaren Vergütung eines ordentlichen Aufsichtsratsmitglieds. Aufsichtsratsmitglieder, die nur während eines Teils eines Geschäftsjahres dem Aufsichtsrat angehört haben, erhalten die Vergütung zeitanteilig.

Die Vergütung ist zahlbar binnen eines Monats nach Ablauf des jeweiligen Geschäftsjahrs. 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 entrichtender Umsatzsteuer. Die Aufsichtsratsmitglieder werden in eine im Interesse der Gesellschaft von dieser in angemessener Höhe unterhaltene Vermögensschaden-Haftpflichtversicherung für Organmitglieder und bestimmte Mitarbeiter 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 Betrages. Eine gegebenenfalls anfallende Mehrwertsteuer auf diese Beträge wird ebenfalls gezahlt.

#### Details hinsichtlich der konkreten Aufsichtsratsvergütung im Geschäftsjahr 2022

Nachfolgend wird im Rahmen der untenstehenden Tabelle die den gegenwärtigen Aufsichtsratsmitgliedern im Geschäftsjahr 2022 gewährte Vergütung einschließlich des jeweiligen relativen Anteils nach § 162 AktG dargestellt. Auf eine Einbeziehung ehemaliger Aufsichtsratsmitglieder wird verzichtet, da diese im Geschäftsjahr 2022 keine Vergütung erhalten haben. 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 2022 ausgezahlte feste, jährliche Vergütung für die Aufsichtsratsmitglieder im Geschäftsjahr 2021. Die Zahlung von Sitzungsgeld ist nach der hiesig gewählten Vergütungsalternative nur für Mitglieder von Ausschüssen vorgesehen. Ein Sitzungsgeld ist weder im Geschäftsjahr 2021 noch im Geschäftsjahr 2022 angefallen.

#### GEWÄHRTE VERGÜTUNG DER AUFSICHTSRATSMITGLIEDER IM GESCHÄFTSJAHR 2022

	Festvergütung		Gesamtvergütung	
	in EUR	in %	in EUR	in %
<b>Mitglieder des Aufsichtsrats (2022)</b>				
Prof. Dr. Alexander Goepfert	120.000	100	120.000	100
Frank Hölzle	80.000	100	80.000	100
Prof. Dr. Kerstin Hennig	40.000	100	40.000	100
<b>Insgesamt</b>	<b>240.000</b>	<b>100</b>	<b>240.000</b>	<b>100</b>



<b>UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE</b>	<b>2</b>
<b>AUF GUTEM KURS</b>	<b>28</b>
<b>ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT</b>	<b>43</b>
Grundlagen des Konzerns	44
Wirtschaftsbericht	53
<b>Weitere rechtliche Angaben</b>	<b>74</b>
Chancen und Risiken	96
Prognosebericht	107
<b>KONZERNABSCHLUSS</b>	<b>109</b>
<b>WEITERE ANGABEN</b>	<b>205</b>

### 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 Mitarbeiter

der DEMIRE AG im jeweiligen Geschäftsjahr abgestellt wird, und zwar einschließlich von etwaigen Sachbezügen, Boni, Pkw, DRV, Zuschuss Mutterschaftsgeld, 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 2022		Gewährte und geschuldete Vergütung 2021		Veränderung 2022 gegenüber 2021		Veränderung 2021 gegenüber 2020		Veränderung 2020 gegenüber 2019		Veränderung 2019 gegenüber 2018	
	in EUR	in EUR	in EUR	in %	in EUR	in %	in EUR	in %	in EUR	in %	in EUR	in %
<b>Gegenwärtige Mitglieder des Vorstands</b>												
Ingo Hartlief	714.619	789.599	-74.971	-9	-314.622	-28	770.027	230	323.727	-		
Tim Brückner	473.407	518.905	-45.498	-9	179.762	53	111.213	49	227.930	- <sup>1</sup>		
<b>Frühere Mitglieder des Vorstands</b>												
Ralf Kind	1.700.000	0	1.700.000	- <sup>2</sup>	-	-	-3.418	-100	-667.208	-99		
<b>Arbeitnehmer</b>												
Ø Arbeitnehmer	95.480	106.703	-11.223	-11	11.046	12	-10.662	-10	5.629	6		
<b>Ertragsentwicklung</b>												
Jahresfehlbetrag (Vorj. Jahresüberschuss) der DEMIRE-Gruppe (in TEUR)	-71.502	61.587	-133.089	-216	52.420	572	-70.571	-89	10.685	15		
Jahresfehlbetrag (Vorj. Jahresüberschuss) der DEMIRE AG (in TEUR)	-25.964	32.843	-58.807	-179	3.675	13	26.472	982	-90.630	-97		

<sup>1</sup> Da im Geschäftsjahr 2018 keine Vergütung geflossen ist, ist die prozentuale Veränderung rechnerisch nicht darstellbar. Daher wurde im vorangegangenen Vergütungsbericht auf die Darstellung verzichtet. Der Vollständigkeit halber wird dies nunmehr in die Darstellung aufgenommen.

<sup>2</sup> Da im Geschäftsjahr 2021 keine Vergütung geflossen ist, ist die prozentuale Veränderung rechnerisch nicht darstellbar.





**UNTERNEHMEN UND  
AKTIONÄRE**

2

**AUF GUTEM KURS**

28

**ZUSAMMENGEFASSTER  
LAGEBERICHT**

43

Grundlagen des Konzerns

44

Wirtschaftsbericht

53

**Weitere rechtliche Angaben**

74

Chancen und Risiken

96

Prognosebericht

107

**KONZERNABSCHLUSS**

109

**WEITERE ANGABEN**

205

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

	Gewährte und geschuldete Vergütung 2022		Gewährte und geschuldete Vergütung 2021		Veränderung 2022 gegenüber 2021		Veränderung 2021 gegenüber 2020		Veränderung 2020 gegenüber 2019		Veränderung 2019 gegenüber 2018	
	in EUR	in EUR	in EUR	in %	in EUR	in %	in EUR	in %	in EUR	in %	in EUR	in %
<b>Gegenwärtige Mitglieder des Aufsichtsrats</b>												
Alexander Goepfert	120.000	90.000	30.000	33	0	0	45.000 <sup>1</sup>	100	45.000	– <sup>2</sup>		
Frank Hölzle	80.000	60.000	20.000	33	0	0	0	0	0	0	0	0
Kerstin Hennig	40.000	30.000	10.000	33	12.500 <sup>3</sup>	71	17.500	– <sup>4</sup>	–	–	–	–
<b>Frühere Mitglieder des Aufsichtsrats</b>												
Hermann Wagner	–	–	–	–	–	–	–	–	–90.000	–100 <sup>5</sup>		
Thomas Wetzel	–	–	–	–	–	–	–30.000	–100 <sup>6</sup>	0	0		
<b>Arbeitnehmer</b>												
Ø Arbeitnehmer	95.480	106.703	–11.223	–11	11.046	12	–10.662	–10	5.629	6		
<b>Ertragsentwicklung</b>												
Jahresfehlbetrag (Vorj. Jahresüberschuss) der DEMIRE-Gruppe (in TEUR)	–71.502	61.587	–133.089	–216	52.420	572	–70.571	–89	10.685	15		
Jahresfehlbetrag (Vorj. Jahresüberschuss) der DEMIRE AG (in TEUR)	–25.964	32.843	–58.807	–179	3.675	13	26.472	982	–90.630	–97		

<sup>1</sup> Im vorangegangenen Vergütungsbericht wurde auf eine Darstellung der Veränderung verzichtet, da dem Vorsitzende des Aufsichtsrats, sowohl für seine Amtstätigkeit im Geschäftsjahr 2018, als auch im Geschäftsjahr 2019, eine Vergütung in Höhe von EUR 90.000 p. a. geschuldet wurde. Die Abweichung ergibt sich allein aus der proratorischen Auszahlung des Betrages für 2018, da das Aufsichtsratsmitglied nicht für das gesamte Geschäftsjahr bestellt gewesen ist.

<sup>2</sup> Da im Geschäftsjahr 2018 keine Vergütung geflossen ist, ist die prozentuale Veränderung rechnerisch nicht darstellbar. Daher wurde im vorangegangenen Vergütungsbericht auf die Darstellung verzichtet. Der Vollständigkeit halber wird dies nunmehr in die Darstellung aufgenommen.

<sup>3</sup> Im vorangegangenen Vergütungsbericht wurde auf eine Darstellung der Veränderung verzichtet, da dem Aufsichtsratsmitglied, sowohl für ihre Amtstätigkeit im Geschäftsjahr 2019, als auch im Geschäftsjahr 2020, eine Vergütung in Höhe von EUR 30.000 p. a. geschuldet wurde. Die Abweichung ergibt sich allein aus der proratorischen Auszahlung des Betrages für 2019, da das Aufsichtsratsmitglied nicht für das gesamte Geschäftsjahr bestellt gewesen ist.

<sup>4</sup> Da im Geschäftsjahr 2019 keine Vergütung geflossen ist, ist die prozentuale Veränderung rechnerisch nicht darstellbar. Daher wurde im vorangegangenen Vergütungsbericht auf die Darstellung verzichtet. Der Vollständigkeit halber wird dies nunmehr in die Darstellung aufgenommen.

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

<sup>6</sup> Im vorangegangenen Vergütungsbericht wurde auf eine Darstellung der Veränderung verzichtet, da eine tatsächliche Veränderung in der Höhe der geschuldeten Vergütung bis zum Zeitpunkt des Ausscheidens des Aufsichtsratsmitglieds (im Geschäftsjahr 2019) nicht eintrat. Darstellbar wäre daher lediglich eine Abweichung aufgrund proratorischer Auszahlung wegen unterjährigem Ausscheiden. Eine anteilige Vergütung für das Geschäftsjahr 2019 hat das ehemalige Aufsichtsratsmitglied in 2020 allerdings nicht geltend gemacht. Die in 2019 geflossene Vergütung bezog sich auf das Geschäftsjahr 2018. Wie dargetan, trat in dem Zeitpunkt von 2017 bis 2019 keine Veränderung in der Vergütungshöhe ein. Der Vollständigkeit halber wird die durch das Ausscheiden bedingte Herabsetzung der Vergütung auf EUR 0,00 im Geschäftsjahr 2020 nunmehr in die Darstellung aufgenommen.



<b>UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE</b>	<b>2</b>
<b>AUF GUTEM KURS</b>	<b>28</b>
<b>ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT</b>	<b>43</b>
Grundlagen des Konzerns	44
Wirtschaftsbericht	53
Weitere rechtliche Angaben	74
<b>Chancen und Risiken</b>	<b>96</b>
Prognosebericht	107
<b>KONZERNABSCHLUSS</b>	<b>109</b>
<b>WEITERE ANGABEN</b>	<b>205</b>

# CHANCEN UND RISIKEN

## Risikobericht

### Grundprinzipien des DEMIRE-Risikomanagements

Die Risikopolitik der DEMIRE beinhaltet grundsätzlich einen angemessenen Ausgleich zwischen Wachstumsambitionen und der Steigerung des Unternehmenswertes 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 in den Jahren 2020 und 2021 mithilfe eines externen Dienstleisters eine Revisionsprüfung durchgeführt, welche für das Jahr 2023 wieder angesetzt ist.

Das Risikofrüherkennungssystem wird kontinuierlich weiterentwickelt. Im Jahr 2020 erfolgte diese Weiterentwicklung in Zusammenarbeit mit einer renommierten Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, die im Jahr 2021 fortgesetzt wurde. In diesem Projekt wurde zunächst insbesondere die Methodik zur Risikobewertung vollständig überarbeitet, um die Nachvollziehbarkeit und die Qualität der Risikoquantifizierung zu schärfen. Im Jahr 2021 lag der Schwerpunkt auf der Umsetzung der neuen Anforderungen des neuen IDW PS 340 n. F. In diesem Zuge wurde u. a. das Maßnahmenmanagement überarbeitet und auf Basis der vorhandenen quantifizierten Risiken ein Prozess zur Ermittlung der Risikotragfähigkeit implementiert. Im Jahr 2022 erfolgten keine grundlegenden Erweiterungen. Vielmehr galt es zu verifizieren, ob sich das implementierte System als entsprechend leistungsfähig zeigt. Dies war der Fall. Für das Jahr 2023 sind einzelne zielgerichtete Ergänzungen geplant.


### RISIKOIDENTIFIKATION UND -BEWERTUNG

Die Risikoidentifikation bildet die Grundlage für den angemessenen und effektiven Umgang mit Risiken. Unsere Mitarbeiter 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 wahrscheinlichste 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. Wie bereits erwähnt wurde das Maßnahmenmanagement im Jahr 2021 überarbeitet, sodass nun alle Steuerungsmaßnahmen einzeln ausgewiesen und mit terminlicher Überprüfung hinterlegt sind.

---



<b>UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE</b>	<b>2</b>
<b>AUF GUTEM KURS</b>	<b>28</b>
<b>ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT</b>	<b>43</b>
Grundlagen des Konzerns	44
Wirtschaftsbericht	53
Weitere rechtliche Angaben	74
<b>Chancen und Risiken</b>	<b>96</b>
Prognosebericht	107
<b>KONZERNABSCHLUSS</b>	<b>109</b>
<b>WEITERE ANGABEN</b>	<b>205</b>

### Risikotragfähigkeit

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

### RISIKOBERICHTERSTATTUNG

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

Der Aufsichtsrat wird regelmäßig 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.

## Internes Kontroll- und Risikomanagementsystem

### IT-SYSTEME

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

### WESENTLICHE MERKMALE DES RECHNUNGSLEGUNGSBEZOGENEN IKS

Das übergeordnete Ziel des rechnungslegungsbezogenen IKS der DEMIRE ist die Ordnungsmäßigkeit der Finanzberichterstattung sicherzustellen.

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


Die Rechnungslegungsprozesse sind darauf ausgerichtet, folgende Ziele zu erreichen:

- Sicherung der Wirtschaftlichkeit der Geschäftstätigkeit und des Schutzes des Vermögens
- Sicherstellung der Ordnungsmäßigkeit und Verlässlichkeit der internen und externen Rechnungslegung
- Einhaltung der maßgeblichen rechtlichen Vorschriften, insbesondere der Normenkonformität des Jahresabschlusses, des Konzernabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts

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

Als rechtliches Mutterunternehmen stellt die DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG auch den Konzernabschluss auf. Zentral durchgeführte Werthaltigkeitstests, insbesondere die Marktbewertung aller Immobilien durch unabhängige externe Gutachter, sichern die einheitliche und standardisierte Anwendung der Bewertungskriterien. Ebenfalls auf Konzernebene erfolgen die Aggregation und Aufbereitung erforderlicher Daten für den Konzernanhang und den zusammengefassten Lagebericht. Diesen Prozessen vorgelagert erfolgen die Buchführung, die Jahresabschlusserstellung und die Zusammentragung zusätzlicher Informationen

---



<b>UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE</b>	<b>2</b>
<b>AUF GUTEM KURS</b>	<b>28</b>
<b>ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT</b>	<b>43</b>
Grundlagen des Konzerns	44
Wirtschaftsbericht	53
Weitere rechtliche Angaben	74
<b>Chancen und Risiken</b>	<b>96</b>
Prognosebericht	107
<b>KONZERNABSCHLUSS</b>	<b>109</b>
<b>WEITERE ANGABEN</b>	<b>205</b>

der in den Konzernabschluss einbezogenen Konzerngesellschaften nach einheitlichen Maßgaben, teils durch das externe Property-Management, teils über Geschäftsbesorgungsverträge durch die Mitarbeiter der DEMIRE AG.

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

Weitere wesentliche Instrumentarien bilden:

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

Gemeinsam mit unseren externen Dienstleistern und Beratern werden neue Gesetze, Rechnungslegungsstandards und andere offizielle Verlautbarungen fortlaufend bezüglich ihrer Relevanz und ihrer Auswirkungen auf den Konzern- und Jahresabschluss und den zusammengefassten Lagebericht analysiert. Bei Bedarf werden die Bilanzierungsvorgaben des Konzerns angepasst.

Zur Sicherung der Angemessenheit der Bilanzierung und der zutreffenden Gesamtaussage des Konzern- bzw. Jahresabschlusses einschließlich des zusammengefassten Lageberichts werden folgende Maßnahmen und Kontrollen in einem strukturierten Prozess mit unseren Dienstleistern regelmäßig umgesetzt, evaluiert und fortentwickelt:

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

Der Vorstand beurteilt zu jedem Geschäftsjahresende die Angemessenheit und Wirksamkeit des IKS. Zum 31. Dezember 2022 liegen keine Hinweise vor, dass das IKS der DEMIRE in seiner Gesamtheit nicht angemessen oder nicht wirksam gewesen wäre.<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> Dieser Absatz ist ungeprüft.

	
<b>UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE</b>	<b>2</b>
<b>AUF GUTEM KURS</b>	<b>28</b>
<b>ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT</b>	<b>43</b>
Grundlagen des Konzerns	44
Wirtschaftsbericht	53
Weitere rechtliche Angaben	74
<b>Chancen und Risiken</b>	<b>96</b>
Prognosebericht	107
<b>KONZERNABSCHLUSS</b>	<b>109</b>
<b>WEITERE ANGABEN</b>	<b>205</b>

## Allgemeine Risikosituation

Im Geschäftsjahr 2022 entwickelte sich die DEMIRE, trotz der COVID-19-Pandemie, des Kriegs in der Ukraine, der Inflation und der stark gestiegenen Zinsen aufgrund des weitgehend stabilen Immobilienvermietungsmarktes in Deutschland operativ gut. Dies trug, zusammen mit den durch den Vorstand der Gesellschaft initiierten Maßnahmen, maßgeblich zur Verbesserung der finanziellen und operativen Kennzahlen bei. Durch Vermietungserfolge konnten die Mieteinnahmen des Konzerns, trotz der vollzogenen Objektverkäufe, stabilisiert werden. Ein konsequentes Kostenmanagement auf Immobilien- und Gesellschaftsebene, mit noch einmal deutlich reduzierten Verwaltungskosten, hat dazu beigetragen, dass die wesentlichen Kennzahlen verbessert werden konnten. Neben den weiter stabilen Finanzierungskosten führt dies zu einer soliden Ertragssituation.

Das gute Vermietungsergebnis und steigende Mieten führen 2022 zu einem Bewertungsergebnis aus der Immobilienbewertung, das die geänderten Marktbedingungen, insbesondere die gestiegenen Zinsen, teilweise kompensieren konnte. Nichtsdestotrotz hinterlässt das gesamtwirtschaftliche Umfeld in den finanziellen und operativen Kennzahlen des Konzerns Spuren, so werden die durchschnittlichen Finanzierungskosten in der Zukunft voraussichtlich steigen.

## Einzelrisiken

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

Die Bewertung der Einzelrisiken erfolgt auf Basis der Schadenshöhe („sehr niedrig“ = 0,2 bis 1 Millionen EUR, „niedrig“ = 1 bis 2,5 Millionen EUR, „mittel“ = 2,5 bis 5 Millionen EUR, „hoch“ = 5 bis 10 Millionen EUR, „sehr hoch“ = über 10 Millionen EUR)

und der Eintrittswahrscheinlichkeit („sehr unwahrscheinlich“ = 0 % bis 5 %, „unwahrscheinlich“ = 5 % bis 25 %, „möglich“ = 25 % bis 50 %, „wahrscheinlich“ = 50 % bis 75 %, „sehr wahrscheinlich“ = 75 % bis 100 %). Die nachfolgende Zuordnung der Risikokategorie weist das Nettorisiko unter Berücksichtigung der Eintrittswahrscheinlichkeit aus (Nettoschadenserwartungswert).

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

## GESAMTWIRTSCHAFTLICHE SOWIE MARKT- UND BRANCHENRISIKEN

Gesamtwirtschaftliche Veränderungen können sich positiv und negativ auf unsere Vermögens-, Finanz- und Ertragslage auswirken. Im Jahr 2022 sorgten die COVID-19-Pandemie, der Krieg in der Ukraine, die Inflation und die stark gestiegenen Zinsen für erschwerte Rahmenbedingungen. Trotzdem konnten die Jahresziele erreicht und teilweise übertroffen werden. Für 2023 geben die Konjunkturoxperten eine verhaltene Prognose ab. Aufgrund der hohen Unsicherheit sind Aussagen zur Flächen-nachfrage in den Sektoren Büro, Einzelhandel und Hotels schwierig.

Die wirtschaftliche Entwicklung der DEMIRE hängt unmittelbar mit der Entwicklung des deutschen Immobilienmarkts 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 Immobilienmarkts und andere Umfeld- und Branchenrisiken mit mittelbaren Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage werden derzeit im Durchschnitt als **mittel** eingestuft und damit im Vergleich zum Vorjahr aufgrund der dargestellten Entwicklungen von niedrig hochgestuft.

---



<b>UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE</b>	<b>2</b>
<b>AUF GUTEM KURS</b>	<b>28</b>
<b>ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT</b>	<b>43</b>
Grundlagen des Konzerns	44
Wirtschaftsbericht	53
Weitere rechtliche Angaben	74
<b>Chancen und Risiken</b>	<b>96</b>
Prognosebericht	107
<b>KONZERNABSCHLUSS</b>	<b>109</b>
<b>WEITERE ANGABEN</b>	<b>205</b>

---

## FINANZWIRTSCHAFTLICHE RISIKEN

### Finanzierungs- und Liquiditätsrisiken

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

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

Die zum Bilanzstichtag vorhandenen Mittel und der geplante Cashflow im Jahr 2023 reichen für die derzeitigen Bedürfnisse der laufenden Geschäftstätigkeit aus. Zudem stehen 2023 keine Endfälligkeiten von Finanzverbindlichkeiten an. Die Endfälligkeiten von Finanzverbindlichkeiten 2024 adressiert die Gesellschaft proaktiv, so wird seit dem Sommer 2022 der Aufbau der Liquiditätsposition forciert. Objektverkäufe mit einem Gesamtvolumen von rund EUR 130 Millionen konnten im Jahr 2022 erfolgreich beurkundet werden. Im Rahmen des aktiven Liquiditätsmanagements konnten außerdem EUR 50 Millionen Nominal der Unternehmensanleihe 2019/2024 zu einem durchschnittlichen Kurswert von 72% zurückgekauft werden. Die Gesellschaft setzt die begonnene Strategie weiter mit großer Priorität um. Die geänderten Rahmenbedingungen für Finanzierungen werden in der Unternehmensplanung abgebildet. Das darüberhinausgehende Refinanzierungsrisiko wird vom Vorstand derzeit als **mittel** eingestuft.

### Risiken aus Covenant-Verpflichtungen

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

Alle Finanzverbindlichkeiten des Konzerns weisen zum Bilanzstichtag jeweils einen unter dem durch die jeweilige Finanzierungsvereinbarung liegenden erlaubten LTV der Finanzverbindlichkeiten auf. Die Unternehmensanleihe 2019/2024 sieht folgende Covenants vor: der LTV (Net Loan-to-Value Ratio) basierend auf Finanz- und Leasingverbindlichkeiten abzüglich Zahlungsmittelbestand im Verhältnis zu den gesamten Aktiva abzüglich Firmenwert und Zahlungsmittelbestand, die Zinsdeckungsrate (Interest Coverage Ratio, „ICR“) basierend auf dem konsolidierten EBITDA im Verhältnis zum Net Cash Interest (Zinsaufwendungen an Dritte abzüglich Zinserträge von Dritten, abzüglich einmalige Finanzierungskosten, Vorfälligkeitsentschädigungen). Zur Höhe der einzelnen Covenants, einschließlich deren Stand zum 31. Dezember 2022 für die Unternehmensanleihe, wird auf [Seite 69](#) verwiesen. Die internationale Ratingagentur Moody's hat das Rating für die Unternehmensanleihe im Juli 2022 auf B1 und im November 2022 weiter auf B2 mit eines negativen Ausblick gesenkt. Dies geschah insbesondere in Anbetracht der anstehenden Refinanzierung der Unternehmensanleihe im Oktober 2024 und steigender Zinskosten sowie eines allgemein schwächeren wirtschaftlichen Umfelds. DEMIRE ist gehalten, die für die Aufrechterhaltung der Kreditwürdigkeitseinstufung (Credit Rating) durch die Ratingagenturen notwendigen Bedingungen einzuhalten. Die Einhaltung der betreffenden Covenants und Ratingbedingungen wird laufend überwacht und darüber an den Vorstand berichtet. Der Vorstand schätzt daher das Risiko aus



<b>UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE</b>	<b>2</b>
<b>AUF GUTEM KURS</b>	<b>28</b>
<b>ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT</b>	<b>43</b>
Grundlagen des Konzerns	44
Wirtschaftsbericht	53
Weitere rechtliche Angaben	74
<b>Chancen und Risiken</b>	<b>96</b>
Prognosebericht	107
<b>KONZERNABSCHLUSS</b>	<b>109</b>
<b>WEITERE ANGABEN</b>	<b>205</b>

Verschlechterung der Covenants sowie des Ratings und die daraus resultierenden Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage als **sehr niedrig** ein.

### Zinsrisiken

Zur Finanzierung deutscher Gewerbeimmobilien setzt der DEMIRE-Konzern Fremdkapital ein. Hierbei handelt es sich weitestgehend um Darlehen mit fester Verzinsung (ein kleineres Darlehen, welches in 2022 prolongiert wurde, weist einen variablen Zinssatz auf), mit Immobilien besicherte Bankfinanzierungen und um handelbare Instrumente, die zuvor beschriebene Unternehmensanleihe. Die Evaluierung der Zinspolitik erfolgt in regelmäßigen Abständen und in enger Abstimmung mit dem Aufsichtsrat. Aufgrund der Festzinsvereinbarungen werden keine Derivate eingesetzt. Das Zinsniveau hat auch Auswirkungen auf die Einstandspreise neu erworbener Immobilien. Für zukünftige Finanzierungen ist mit steigenden Zinsen zu rechnen, wobei die Inflation, sowie die aktuelle bzw. wahrscheinliche Entwicklung der Zinshöhe in der Unternehmensplanung abgebildet werden. Das darüberhinausgehende Zinsrisiko schätzt der Vorstand als **mittel** 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 oder des Leerstandes von Flächen. Zudem können indexbedingte Mieterhöhungen nicht immer vollständig, nicht sofort oder überhaupt nicht durchgesetzt werden. Ferner können zusätzlich zu Einnahmeausfällen vermietungsbedingte Kosten (z.B. Maklercourtage oder Mieterincentives wie etwa Ausbaurückstellungen, Übernahme von Umzugskosten, mietfreie Zeiten) entstehen. Generell streben wir langfristige Vermietungen an und ergreifen frühzeitig Maßnahmen zur Anschluss- und Neuvermietung. Sofern es der DEMIRE nicht gelingen sollte, ihre Immobilien zu attraktiven Konditionen zu vermieten, oder Vermietungsverträge formale Mängel aufweisen und daher inhaltliche Vereinbarungen nicht

durchgesetzt werden können, könnte sich dies negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft auswirken.

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

Zum Zeitpunkt der Berichterstellung bestanden aufgrund der Mieterstruktur keine wesentlichen Vermietungsrisiken mit unmittelbarer Auswirkung auf die Ertragslage des Konzerns. Den Ausfallrisiken aus Mietforderungen wird durch Wertberichtigungen Rechnung getragen. Zudem versuchen wir grundsätzlich, eine Abhängigkeit von großen Mietern zu vermeiden. Im Geschäftsjahr 2022 entfielen 40,4% (31. Dezember 2021: 40,0%; 31. Dezember 2020: 39,05%) der Vertragsmieten auf die zehn größten Mieter. Hier handelt es sich um namhafte Mieter vor allem aus dem öffentlichen Sektor, Telekommunikation und Handel. Es besteht jedoch eine Abhängigkeit von einigen wenigen Mietern, die einen wesentlichen Anteil an den Mieterträgen haben. Größter Mieter, mit einem kumulierten Anteil an den gesamten Vertragsmieten des Immobilienportfolios von 14,2% (31. Dezember 2021: 14,5%; 31. Dezember 2020: 15,3%) über mehrere Mietvertragsverhältnisse und Immobilienstandorte, ist die Deutsche Telekom (GMG Generalmietgesellschaft GmbH), wobei die Abhängigkeit von diesem Großmieter in den vergangenen Jahren mehr als halbiert wurde. Sofern es nicht gelänge, für diesen Mieter oder andere wesentliche Mieter aus den zehn größten Mietern nach Vertragsende oder außerordentlicher Kündigung Nachmieter für die entsprechenden Flächen zu finden, würde dies zu einem erheblichen Rückgang der Mieteinnahmen und somit zu einem wesentlichen negativen Effekt auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft führen. Dank unseres eigenen umsatzstarken Asset- und Portfoliomanagements sind wir mieternah aufgestellt und pflegen eine langfristige Mieterbindung. Durch die Veränderung von Single-Tenant-Objekten der Telekom zu Multi-Tenant-Objekten haben wir die Abhängigkeit von unserem Hauptmieter



<b>UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE</b>	<b>2</b>
<b>AUF GUTEM KURS</b>	<b>28</b>
<b>ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT</b>	<b>43</b>
Grundlagen des Konzerns	44
Wirtschaftsbericht	53
Weitere rechtliche Angaben	74
<b>Chancen und Risiken</b>	<b>96</b>
Prognosebericht	107
<b>KONZERNABSCHLUSS</b>	<b>109</b>
<b>WEITERE ANGABEN</b>	<b>205</b>

deutlich reduzieren können. Dabei erfolgte die Nachvermietung hauptsächlich an Mieter aus dem öffentlichen Sektor.

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

### Bewertungsrisiken

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

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

Die derzeitige Marktentwicklung hat auch Auswirkungen auf die Bewertung von Immobilien, wodurch das Risiko von Abwertungen besteht. Die DEMIRE konnte sich durch gute operative Ergebnisse dieser Entwicklung bisher teilweise entziehen.

Im vergangenen Jahr wurde das Risiko aus der Bewertung und die daraus resultierenden Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage vom Vorstand noch als „niedrig“ eingeschätzt. Aufgrund der Marktentwicklung in jüngster

Vergangenheit, schätzt der Vorstand nunmehr das Bewertungsrisiko als **sehr hoch** ein.

### Corona-Pandemie

Die COVID-19-Pandemie erreichte Deutschland Anfang 2020 und führte zu mehreren Lockdowns in den Jahren 2020 und 2021. Durch staatliche Anordnung wurden eine Vielzahl von Geschäften, Hotels, Freizeiteinrichtungen etc. zur Schließung der Geschäfte aufgefordert. Mieter haben ihre Miete nicht oder nur verspätet gezahlt. Die mittlerweile niedrige Zahl an täglichen Neuinfektionen und die weltweite Öffnung der wesentlichen Volkswirtschaften sorgte für eine wirtschaftliche Belebung, das Wirtschaftsleben findet wieder weitgehend ungestört statt.

Der Vorstand schätzt das Risiko aus der Corona-Pandemie insgesamt als **sehr niedrig** ein.

### Verkaufsrisiken

Immobilienverkäufe aus dem Bestandsportfolio nutzen wir, 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 Verkauf von Immobilien könnte es zu Ansprüchen des Käufers aus Gewährleistung kommen, sofern die Immobilien nicht die versprochenen Eigenschaften, z. B. 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** ein.

### Rechtsrisiken

Im Hinblick auf das Geschäftsmodell der DEMIRE können Risiken insbesondere aus Änderungen der rechtlichen Rahmenbedingungen und Vorschriften entstehen. Zudem könnte DEMIRE für derzeit nicht erkannte Altlasten, Umweltverunreinigungen und gesundheitsschädliche Bausubstanzen aufkommen müssen oder für die



---



**UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE** 2

**AUF GUTEM KURS** 28

**ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT** 43

Grundlagen des Konzerns 44

Wirtschaftsbericht 53

Weitere rechtliche Angaben 74

**Chancen und Risiken** 96

Prognosebericht 107

**KONZERNABSCHLUSS** 109

**WEITERE ANGABEN** 205

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. Die COVID-19-Pandemie kann aufgrund neu eingeführter gesetzlicher Regelungen wie auch einer geänderten Rechtsprechung dazu führen, dass der Vermieter eine Mietreduzierung insbesondere während der Dauer einer behördlich angeordneten Schließung akzeptieren muss. Die im Januar 2022 erfolgte BGH-Rechtsprechung (XII ZR 8/21) stellt jedoch klar, dass eine Anpassung der Miete wegen „Störung der Geschäftsgrundlage“ zwar in Betracht kommt, Mieter jedoch den jeweiligen konkreten Schaden, unter Einbeziehung aller wirtschaftlich relevanten Sachverhalte, im Einzelfall belegen müssen. Wesentliche rechtliche Auseinandersetzungen, die ein erhebliches Risiko darstellen können, sind derzeit nicht anhängig oder absehbar. Für laufende Rechtsstreitigkeiten ist ausreichende Vorsorge getroffen.

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

#### **Compliance-Risiken**

Verantwortungsbewusste und nachhaltige Unternehmensführung ist Teil der Unternehmenskultur und des Geschäftsalltags der DEMIRE. Daher entwickeln wir unser Compliance-Programm mit dem Ziel weiter, Mitarbeiter bei der Einhaltung relevanter Rechtsvorschriften und Verhaltensstandards zu unterstützen. Das Compliance-Programm der DEMIRE beinhaltet u. a. einen Verhaltenskodex sowie regelmäßige Mitarbeiterschulungen. Im Jahr 2020 durchlief die DEMIRE zudem erfolgreich ein externes Audit und wurde damit als zertifiziertes Unternehmen im Institut für Corporate Governance in der deutschen Immobilienwirtschaft e. V. aufgenommen. Ein weiteres Audit im Jahr 2021 verlief ebenfalls erfolgreich.

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, 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 DEMIRE nicht in der Lage sein sollte, rechtswidriges Verhalten aufzudecken und adäquate organisatorische und disziplinarische Maßnahmen zu ergreifen, könnte es zudem zu Sanktionen und Geldbußen kommen, die sich negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft auswirken könnten.

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

#### **Steuerrisiken**

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

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



<b>UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE</b>	<b>2</b>
<b>AUF GUTEM KURS</b>	<b>28</b>
<b>ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT</b>	<b>43</b>
Grundlagen des Konzerns	44
Wirtschaftsbericht	53
Weitere rechtliche Angaben	74
<b>Chancen und Risiken</b>	<b>96</b>
Prognosebericht	107
<b>KONZERNABSCHLUSS</b>	<b>109</b>
<b>WEITERE ANGABEN</b>	<b>205</b>

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

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

### Personalrisiken

Kompetente, engagierte und motivierte Mitarbeiter 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. Unvermeidbare personelle Änderungen konnte die DEMIRE im Geschäftsjahr 2022 erfolgreich kompensieren.

Zwar ist die Nachfrage nach gut qualifiziertem Personal sehr hoch, trotzdem schätzt der Vorstand das mit dem Verlust von Mitarbeitern verbundene Risiko und die daraus resultierenden Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage aufgrund der Erfahrungen der vergangenen Jahre als **sehr 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. Mitarbeiter erhalten über detaillierte Zugriffsrechtsregelungen ausschließlich Zugriff auf die für ihre Arbeit notwendigen Systeme und Dokumente.

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

### Risiken aus Anteilsverkauf von Apollo und Wecken & Cie.

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

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



<b>UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE</b>	<b>2</b>
<b>AUF GUTEM KURS</b>	<b>28</b>
<b>ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT</b>	<b>43</b>
Grundlagen des Konzerns	44
Wirtschaftsbericht	53
Weitere rechtliche Angaben	74
<b>Chancen und Risiken</b>	<b>96</b>
Prognosebericht	107
<b>KONZERNABSCHLUSS</b>	<b>109</b>
<b>WEITERE ANGABEN</b>	<b>205</b>

## Zusammenfassende Betrachtung der Risikolage

Die Risikolage des DEMIRE-Konzerns und der Gesellschaft hat sich im Berichtszeitraum aufgrund der COVID-19-Pandemie, des Kriegs in der Ukraine, der Inflation und der stark gestiegenen Zinsen verschlechtert. Die operativen Erfolge, die nachhaltige Verbesserung der entsprechenden Kennzahlen und die Refinanzierungen der vergangenen Jahre tragen dazu bei, dass die DEMIRE besser als in der Vergangenheit gegen externe Schocks gewappnet ist. Dies zeigt das Ergebnis des Geschäftsjahres 2022 eindrücklich. Zudem monitort der Vorstand die beschriebenen Risiken einzeln und kombiniert und bewertet 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 keine Risiken bekannt, die sich entweder einzeln oder in ihrer Gesamtheit bestandsgefährdend auf die Gesellschaft auswirken können. Die Gesellschaft ist davon überzeugt, die sich bietenden Chancen und Herausforderungen 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 2022 liegen keine Hinweise vor, dass das Risikomanagementsystem der DEMIRE in seiner Gesamtheit nicht angemessen oder nicht wirksam gewesen wäre.<sup>2</sup>

## Erläuterung wesentlicher Chancen

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


### Chancen aus der aktuellen Marktlage

#### GESAMTWIRTSCHAFTLICHE UND BRANCHENBEZOGENE CHANCEN

Das gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Umfeld bewertet die DEMIRE für das anlaufende Geschäftsjahr 2023 als leicht negativ nach einer tendenziell positiven Einschätzung im Vorjahr. In Folge von Lieferkettenproblemen als Auswirkungen der Pandemie und des Kriegs in der Ukraine sowie inflationären Tendenzen erfährt die deutsche Wirtschaft nach Einschätzung des Sachverständigenrats voraussichtlich Anfang 2023 eine rezessive Phase. Der daraus zu erwartenden abgeschwächten Nachfrage nach Büroflächen und Einzelhandelsflächen wird die DEMIRE nicht vollständig entgegen gehen können. Historisch haben sich die Mietmärkte der DEMIRE in Sekundärmärkten in Phasen des wirtschaftlichen Abschwungs im Vergleich zu Primärmärkten allerdings als vergleichsweise resilient gezeigt. Chancen könnten sich aus einer entgegen den Erwartungen positiven Entwicklung der Mietnachfrage ergeben.

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

---



<b>UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE</b>	<b>2</b>
<b>AUF GUTEM KURS</b>	<b>28</b>
<b>ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT</b>	<b>43</b>
Grundlagen des Konzerns	44
Wirtschaftsbericht	53
Weitere rechtliche Angaben	74
<b>Chancen und Risiken</b>	<b>96</b>
Prognosebericht	107
<b>KONZERNABSCHLUSS</b>	<b>109</b>
<b>WEITERE ANGABEN</b>	<b>205</b>

In Bezug auf den deutschen Immobilienmarkt könnten sich Opportunitäten sowohl für An- wie auch für Verkäufe ergeben. Dieses Umfeld will der DEMIRE-Konzern insbesondere nutzen, um in Anbetracht der anstehenden Refinanzierung eines Großteils der Verbindlichkeiten im Jahr 2024 eine angemessene Liquiditätsreserve durch Immobilienverkäufe sukzessive aufzubauen. Hier könnten sich Chancen aus Verkaufserlösen, die über den Buchwerten der Immobilien liegen und somit zusätzliche Liquidität schaffen, ergeben.

Weiterhin wird das erfolgreiche aktive Immobilienmanagement des vorhandenen Bestands fortgeführt. Wie das im Laufe des Jahres gesamtwirtschaftlich eingetrübte Vorjahr 2022 belegt, kann die DEMIRE auch in einem schwierigen Umfeld operative Erfolge erzielen.

Zudem geht die DEMIRE von einer weiterhin stabilen Nachfrage nach soliden Immobilien in guten Lagen auch außerhalb der Top-7-Standorte aus.

Die DEMIRE geht daher wie im Vorjahr vorsichtig optimistisch ins Jahr 2023. Strategie und Struktur haben sich im Jahr 2022 erneut und unter den andauernden besonderen Bedingungen bewährt.

### Chancen aus der Geschäftstätigkeit

Im Berichtszeitraum wurde das Insourcing von Konzernfunktionen und die hiermit einhergehende Harmonisierung von Prozessen und IT-Strukturen weitestgehend abgeschlossen. Außerdem konnte das interne Asset- und Portfoliomanagement fachlich und personell verstärkt werden. Auch das Property- und Facility-Management, das bereits Ende 2018 größtenteils an einen renommierten Dienstleister ausgelagert wurde, trägt zu einer höheren Effizienz und wirtschaftlichen Vorteilen bei, die sich in den erneut gesunkenen immobilien-spezifischen Kosten und laufenden

Verwaltungskosten widerspiegeln. Die weitere Internalisierung des Fonds- und Asset-Managements für Teilbestände des Fair Value REIT-AG-Konzerns trägt außerdem zu einer Ergebnisverbesserung bei. Für das Jahr 2023 rechnet die DEMIRE nunmehr nur noch mit geringen weiteren Einspareffekten. Erwartet wird aber, dass sich durch professionelle und engagierte Betreuung die Mietvertragslaufzeiten und die Chancen auf Anschlussvermietungen erhöhen lassen, während sich Mieterfluktuation und Leerstand gegenüber dem Niveau zum Stichtag verbessern könnten.

### FINANZIELLE CHANCEN

Im Jahr 2023 gibt es keine planmäßigen Endfälligkeiten von Verbindlichkeiten. Im Hinblick auf die Fälligkeiten eines Großteils der Verbindlichkeiten im Jahr 2024 wird die DEMIRE den bestehenden regelmäßigen Austausch mit Kreditgebern intensivieren und mögliche Refinanzierungsoportunitäten, die sich im Zeitpunkt der Berichtslegung jedoch noch nicht abzeichnen, ergreifen. Trotz steigender Finanzierungskosten steht weiterhin eine Vielzahl an Finanzierungsmöglichkeiten für Immobilien zur Verfügung und wird aus Sicht der Gesellschaft auf absehbare Zeit verfügbar bleiben.

### Zusammenfassende Beurteilung der Chancen der DEMIRE

Die DEMIRE hat seit 2019 wesentliche Grundlagen dafür geschaffen, als Bestandshalter deutscher Gewerbeimmobilien mit einem ausgewogenen Chancen-Risiko-Profil und einem attraktiven Cashflow dauerhaft erfolgreich zu sein. Daher will das Unternehmen seinen Aktionären mittelfristig nicht nur die Perspektive eines Wertzuwachses bieten, sondern auch eine regelmäßige Dividende auszahlen. Der Vorstand schätzt die Chancen der DEMIRE als gut ein, ab 2024, nach erfolgter Refinanzierung, Portfoliogröße und Ertragskraft durch geplantes Wachstum und Optimierung der Immobilienmanagementplattform steigern zu können und die mittelfristigen Ziele des Konzerns aus der REALize Potential-Strategie zu erreichen.



<b>UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE</b>	<b>2</b>
<b>AUF GUTEM KURS</b>	<b>28</b>
<b>ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT</b>	<b>43</b>
Grundlagen des Konzerns	44
Wirtschaftsbericht	53
Weitere rechtliche Angaben	74
Chancen und Risiken	96
<b>Prognosebericht</b>	<b>107</b>
<b>KONZERNABSCHLUSS</b>	<b>109</b>
<b>WEITERE ANGABEN</b>	<b>205</b>

# PROGNOSEBERICHT

## Erwartete Entwicklung von Umfeld und Branche

### WIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN UND BRANCHENAUSSICHTEN

Die stark gestiegenen Energiepreise und die hohe Inflation sowie eine schwache Exportnachfrage führen nach Prognosen des Sachverständigenrats im Jahr 2023 zu einer erheblichen Belastung der deutschen Wirtschaft. Das erwartete Wirtschaftswachstum soll im Vergleich zum Vorjahr negativ sein und das Bruttoinlandsprodukt um 0,2 % sinken. Im Laufe des Jahres 2023 dürften Exporte und Investitionen der Unternehmen aber allmählich wieder zunehmen und sich die Wirtschaft zum Ende des Jahres wieder beleben.

Der Verband BAUINDUSTRIE rechnet für die Bauwirtschaft mit einem realen Umsatzrückgang von 6,0 %. CUSHMAN & WAKEFIELD sieht den Büroimmobilienmarkt vor dem Hintergrund der multiplen Krisen (Corona-Pandemie, Inflation, Krieg in der Ukraine, Energieversorgung) als erstaunlich robust. Es wird weder ein Wachstumsimpuls noch ein Rückgang erwartet, sodass der Flächenumsatz für das Gesamtjahr 2023 voraussichtlich auf dem Niveau von 2022 bleiben soll.

### Voraussichtliche Entwicklung des Umfelds

#### Makroökonomisches Umfeld

Der Sachverständigenrat zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung erwartet, dass es im 1. Quartal 2023 durch die Schwäche des Baus und der privaten Konsumausgaben zu einem Rückgang der gesamtwirtschaftlichen Aktivität kommt. Mit einem stärker werdenden Aufwärtstrend wird erst in der 2. Jahreshälfte 2023 gerechnet. Insgesamt geht der Sachverständigenrat im Jahr 2023 von einem Rückgang des BIP um 0,2 % aus.

### Voraussichtliche Entwicklung der Branche

#### Transaktionsmarkt für Gewerbeimmobilien

CBRE erwartet für den Gewerbeimmobilienmarkt im Jahr 2023 ein Transaktionsvolumen von gut EUR 40 Milliarden (Vorjahr: EUR 52 Milliarden). Savills rechnet mit einem Umsatz unter EUR 50 Milliarden (Vorjahr: EUR 51 Milliarden). Für 2023 werden in der ersten Jahreshälfte von JLL bei weiter steigenden Renditen selektive Einstiegschancen für Investoren in Immobilieninvestments gesehen, bevor in der zweiten Jahreshälfte 2023 sogar wieder eine Renditekompression einsetzen könnte. Savills rechnet ab dem Frühjahr 2023 mit einer steigenden Transaktionsaktivität. CBRE sieht im Laufe des Jahres 2023 die global weiterhin hohe Liquidität als Belebungs-faktor speziell für Immobilieninvestments in Deutschland.

#### Vermietungsmarkt

Aufgrund der in den Corona-Jahren und auch 2022 unter Beweis gestellten großen Resilienz der deutschen Büromärkte blickt BNP PARIBAS REAL ESTATE verhalten optimistisch auf das Jahr 2023. In Folge der zu erwartenden konjunkturellen Belebung wird im Jahresverlauf eine deutliche Steigerung der Marktdynamik und ein Anziehen der Mietniveaus erwartet.

	
<b>UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE</b>	<b>2</b>
<b>AUF GUTEM KURS</b>	<b>28</b>
<b>ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT</b>	<b>43</b>
Grundlagen des Konzerns	44
Wirtschaftsbericht	53
Weitere rechtliche Angaben	74
Chancen und Risiken	96
<b>Prognosebericht</b>	<b>107</b>
<b>KONZERNABSCHLUSS</b>	<b>109</b>
<b>WEITERE ANGABEN</b>	<b>205</b>

## Erwartete Entwicklung des Konzerns

### Gesamteinschätzung

#### GESAMTAUSSAGE ZUR VORAUSSICHTLICHEN ENTWICKLUNG DES DEMIRE-KONZERNS

Die DEMIRE erwartet für das Geschäftsjahr 2023 aufgrund der herausfordernden wirtschaftlichen Rahmenbedingungen zu Jahresbeginn eine im Vergleich zum Vorjahr schwächere Flächennachfrage. Das gestiegene und voraussichtlich weiter steigende Zinsniveau erhöht voraussichtlich, zumindest mittelfristig, die Finanzierungskosten der Gesellschaft deutlich.

### Voraussichtliche Entwicklung des operativen Geschäfts

In Anbetracht einer hohen Inflation mit steigenden Kosten und sich abzeichnender sinkender Margen wird die Rentabilität voraussichtlich zurückgehen, obwohl die DEMIRE weiterhin einen Fokus auf die positive Entwicklung der operativen Kennzahlen legen wird. Der Immobilienbestand soll durch ein aktives Immobilienmanagement, den Abbau von Leerständen sowie das Realisieren von Wertschöpfungspotenzialen weiterhin optimiert werden. Gleichzeitig plant die DEMIRE zwecks Aufbaus einer Liquiditätsreserve in Anbetracht der 2024 auslaufenden Anleihe 2019/2024 weitere Immobilienverkäufe. Insgesamt erwartet die DEMIRE für 2023 aufgrund der erfolgten und geplanten Verkäufe eine zurückgehende Ertragsbasis.

### Voraussichtliche Entwicklung der wirtschaftlichen Eckdaten

#### ERWARTETE ENTWICKLUNG DER WESENTLICHEN LEISTUNGSINDIKATOREN DER DEMIRE

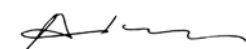
Vor dem Hintergrund der sich abzeichnenden sinkenden Rentabilität in der Immobilienbewirtschaftung sowie der erfolgten und geplanten Immobilienverkäufe erwartet die Gesellschaft für das Jahr 2023 Mieterträge zwischen EUR 71,0 und 73,0 Millionen und FFO I (nach Steuern, vor Minderheiten) zwischen EUR 30,0 und 32,0 Millionen. Damit werden die Werte deutlich unter dem Niveau des Vorjahres erwartet.

Hinsichtlich der nichtfinanziellen Leistungsindikatoren ist das vorrangige Ziel der DEMIRE, die Mitarbeiterfluktuation auf niedrigem Niveau stabil zu halten, durch die 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 17.03.2022	Ergebnis 2022	Prognose 2023
Mieterträge	78,0–80,0	81,1	71,0–73,0
FFO I (nach Steuern, vor Minderheiten)	38,5–40,5	41,8	30,0–32,0

Frankfurt am Main, den 15. März 2023  
Demire Deutsche Mittelstand Real Estate AG



Prof. Dr. Alexander Goepfert  
(Vorstandsvorsitzender)



Tim Brückner  
(Finanzvorstand)



# KONZERN- ABSCHLUSS

---

Konzerngewinn- und -verlustrechnung	110
Konzerngesamtergebnisrechnung	111
Konzernbilanz	112
Konzernkapitalflussrechnung	114
Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung	116
Konzernanhang	118
Erklärung der gesetzlichen Vertreter	184
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	185
Anteilsbesitz	194
Angaben zur Immobilienbewertung	197
Sensitivitätsanalyse der Immobilienbewertung zum 31.12.2022	198
Anlagenspiegel	203
Grundlegende Daten der Gesellschaft	204



UNTERNEHMEN UND  
AKTIONÄRE 2

AUF GUTEM KURS 28

ZUSAMMENGEFASSTER  
LAGEBERICHT 43

KONZERNABSCHLUSS 109

**Konzerngewinn-  
und -verlustrechnung 110**

Konzerngesamtergebnis-  
rechnung 111

Konzernbilanz 112

Konzernkapitalflussrechnung 114

Konzerneigenkapital-  
veränderungsrechnung 116

Konzernanhang 118

Erklärung der gesetzlichen  
Vertreter 184

Bestätigungsvermerk des  
unabhängigen Abschlussprüfers 185

Anteilsbesitz 194

Angaben zur Immobilien-  
bewertung 197

Sensitivitätsanalyse der  
Immobilienbewertung  
zum 31.12.2022 198

Anlagenspiegel 203

Grundlegende Daten  
der Gesellschaft 204

WEITERE ANGABEN 205


# KONZERNGEWINN- UND -VERLUSTRECHNUNG

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

in TEUR	TZ.	2022	2021
Mieterträge		81.079	82.325
Erträge aus Nebenkostenumlagen		28.065	20.206
Betriebliche Aufwendungen zur Erzielung von Mieterträge <sup>1</sup>		-46.832	-34.959
<b>Ergebnis aus der Vermietung von Immobilien<sup>1</sup></b>	<b>D 1</b>	<b>62.312</b>	<b>67.572</b>
Erträge aus der Veräußerung von Immobilien und Immobiliengesellschaften		12.743	104.106
Aufwendungen aus der Veräußerung von Immobilien und Immobiliengesellschaften		-20.907	-102.665
<b>Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien und Immobiliengesellschaften</b>	<b>D 2</b>	<b>-8.164</b>	<b>1.441</b>
Ergebnis aus der Fair-Value-Anpassung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	D 3	-61.228	46.996
Ergebnis aus der Fair-Value-Anpassung der zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerte	D 3	-37.650	1.781
Wertminderungen von Forderungen	D 4	-1.501	-3.475
Sonstige betriebliche Erträge <sup>1</sup>	D 5	800	797
Allgemeine Verwaltungsaufwendungen <sup>1</sup>	D 6	-10.699	-11.410
Sonstige betriebliche Aufwendungen <sup>1</sup>	D 7	-16.793	-1.836
<b>Ergebnis vor Zinsen und Steuern</b>		<b>-72.925</b>	<b>101.866</b>
Finanzerträge		18.411	3.167
Finanzaufwendungen		-19.296	-18.331
Ergebnis aus den at-equity bilanzierten Unternehmen		-266	1.084
Ergebnisanteile von Minderheitsgesellschaftern		770	-6.972
<b>Finanzergebnis</b>	<b>D 8</b>	<b>-381</b>	<b>-21.052</b>
<b>Ergebnis vor Steuern</b>		<b>-73.306</b>	<b>80.814</b>
Laufende Ertragsteuern	D 9	-6.841	-6.663
Latente Steuern	D 9	8.644	-12.564
<b>Periodenergebnis</b>		<b>-71.502</b>	<b>61.587</b>
davon entfallen auf:			
<b>Nicht beherrschende Anteilseigner</b>		<b>-5.758</b>	<b>3.089</b>
<b>Anteilseigner des Mutterunternehmens</b>		<b>-65.745</b>	<b>58.499</b>
Unverwässertes Ergebnis je Aktie	D 10	-0,62	0,55
Verwässertes Ergebnis je Aktie	D 10	-0,62	0,55

<sup>1</sup> Die Vorjahresangaben wurden aufgrund einer Ausweisänderung der Berichtsperiode angepasst (für weitere Details, siehe Kapitel A.1, Abschnitt „Ausweisänderungen von Vorjahresangaben“).




	
<b>UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE</b>	<b>2</b>
<b>AUF GUTEM KURS</b>	<b>28</b>
<b>ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT</b>	<b>43</b>
<b>KONZERNABSCHLUSS</b>	<b>109</b>
Konzerngewinn- und -verlustrechnung	110
<b>Konzerngesamtergebnisrechnung</b>	<b>111</b>
Konzernbilanz	112
Konzernkapitalflussrechnung	114
Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung	116
Konzernanhang	118
Erklärung der gesetzlichen Vertreter	184
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	185
Anteilsbesitz	194
Angaben zur Immobilienbewertung	197
Sensitivitätsanalyse der Immobilienbewertung zum 31.12.2022	198
Anlagenspiegel	203
Grundlegende Daten der Gesellschaft	204
<b>WEITERE ANGABEN</b>	<b>205</b>

# KONZERNGESAMTERGEBNISRECHNUNG

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

in TEUR	2022	2021
<b>Periodenergebnis</b>	<b>- 71.502</b>	<b>61.587</b>
<b>Sonstiges Ergebnis</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Gesamtergebnis</b>	<b>- 71.502</b>	<b>61.587</b>
davon entfallen auf:		
<b>Nicht beherrschende Anteilseigner</b>	<b>- 5.758</b>	<b>3.089</b>
<b>Anteilseigner des Mutterunternehmens</b>	<b>- 65.745</b>	<b>58.499</b>


	
<b>UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE</b>	<b>2</b>
<b>AUF GUTEM KURS</b>	<b>28</b>
<b>ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT</b>	<b>43</b>
<b>KONZERNABSCHLUSS</b>	<b>109</b>
Konzerngewinn- und -verlustrechnung	110
Konzerngesamtergebnisrechnung	111
<b>Konzernbilanz</b>	<b>112</b>
Konzernkapitalflussrechnung	114
Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung	116
Konzernanhang	118
Erklärung der gesetzlichen Vertreter	184
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	185
Anteilsbesitz	194
Angaben zur Immobilienbewertung	197
Sensitivitätsanalyse der Immobilienbewertung zum 31.12.2022	198
Anlagenspiegel	203
Grundlegende Daten der Gesellschaft	204
<b>WEITERE ANGABEN</b>	<b>205</b>

# KONZERNBILANZ

zum 31. Dezember 2022

## AKTIVA

in TEUR	TZ.	31.12.2022	31.12.2021
<b>Vermögenswerte</b>			
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>			
Immaterielle Vermögenswerte	E 1.1	0	6.783
Sachanlagen	E 1.2	164	228
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	E 1.3	1.231.072	1.433.096
Anteile an at-equity bilanzierten Unternehmen	E 1.4	385	1.025
Ausleihungen an at-equity bilanzierte Unternehmen	E 1.5	24.752	26.505
Ausleihungen und finanzielle Vermögenswerte	E 1.6	62.750	64.264
Sonstige Vermögenswerte	E 1.7	6.685	11.917
<b>Summe langfristige Vermögenswerte</b>		<b>1.325.808</b>	<b>1.543.819</b>
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>			
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	E 2.1	13.845	8.671
Finanzielle Vermögenswerte	E 2.2	9.584	3.925
Sonstige Vermögenswerte	E 2.1	2.658	3.191
Steuererstattungsansprüche	E 2.3	6.541	6.369
Zahlungsmittel	E 2.4	57.415	139.619
<b>Summe kurzfristige Vermögenswerte</b>		<b>90.043</b>	<b>161.775</b>
<b>Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte</b>	<b>E 3</b>	<b>121.000</b>	<b>0</b>
<b>Summe Vermögenswerte</b>		<b>1.536.851</b>	<b>1.705.594</b>


	
<b>UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE</b>	<b>2</b>
<b>AUF GUTEM KURS</b>	<b>28</b>
<b>ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT</b>	<b>43</b>
<b>KONZERNABSCHLUSS</b>	<b>109</b>
Konzerngewinn- und -verlustrechnung	110
Konzerngesamtergebnisrechnung	111
<b>Konzernbilanz</b>	<b>112</b>
Konzernkapitalflussrechnung	114
Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung	116
Konzernanhang	118
Erklärung der gesetzlichen Vertreter	184
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	185
Anteilsbesitz	194
Angaben zur Immobilienbewertung	197
Sensitivitätsanalyse der Immobilienbewertung zum 31.12.2022	198
Anlagenspiegel	203
Grundlegende Daten der Gesellschaft	204
<b>WEITERE ANGABEN</b>	<b>205</b>

# KONZERNBILANZ

zum 31. Dezember 2022

## PASSIVA

in TEUR	TZ.	31.12.2022	31.12.2021
<b>Eigenkapital und Schulden</b>			
<b>Eigenkapital</b>			
Gezeichnetes Kapital		105.513	105.513
Rücklagen		344.713	443.510
<b>Den Anteilseignern des Mutterunternehmens zurechenbares Eigenkapital</b>		<b>450.226</b>	<b>549.023</b>
Anteile der nicht beherrschenden Anteilseigner		36.465	43.339
<b>Summe Eigenkapital</b>	<b>E 4</b>	<b>486.691</b>	<b>592.362</b>
<b>Schulden</b>			
<b>Langfristige Schulden</b>			
Latente Steuerschulden	E 5.1	76.047	84.692
Anteile von Minderheitsgesellschaftern	E 5.2	80.364	82.882
Finanzschulden	E 5.3	813.429	874.417
Leasingverbindlichkeiten	E 7.2	26.209	24.285
Sonstige Verbindlichkeiten	E 5.4	0	305
<b>Summe langfristige Schulden</b>		<b>996.049</b>	<b>1.066.581</b>
<b>Kurzfristige Schulden</b>			
Rückstellungen	E 6.1	3.011	4.012
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	E 6.2	16.611	10.571
Sonstige Verbindlichkeiten	E 6.2	5.356	7.114
Steuerschulden	E 6.3	13.116	8.670
Finanzschulden	E 5.3	15.626	16.097
Leasingverbindlichkeiten	E 7.2	391	187
<b>Summe kurzfristige Schulden</b>		<b>54.111</b>	<b>46.651</b>
<b>Summe Schulden</b>		<b>1.050.160</b>	<b>1.113.232</b>
<b>Summe Schulden und Eigenkapital</b>		<b>1.536.851</b>	<b>1.705.594</b>

	
<b>UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE</b>	<b>2</b>
<b>AUF GUTEM KURS</b>	<b>28</b>
<b>ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT</b>	<b>43</b>
<b>KONZERNABSCHLUSS</b>	<b>109</b>
Konzerngewinn- und -verlustrechnung	110
Konzerngesamtergebnisrechnung	111
Konzernbilanz	112
<b>Konzernkapitalflussrechnung</b>	<b>114</b>
Konzernerneigenkapitalveränderungsrechnung	116
Konzernanhang	118
Erklärung der gesetzlichen Vertreter	184
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	185
Anteilsbesitz	194
Angaben zur Immobilienbewertung	197
Sensitivitätsanalyse der Immobilienbewertung zum 31.12.2022	198
Anlagenspiegel	203
Grundlegende Daten der Gesellschaft	204
<b>WEITERE ANGABEN</b>	<b>205</b>

# KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG

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

in TEUR	Tz.	2022	2021
<b>Ergebnis vor Steuern</b>		<b>- 73.306</b>	<b>80.814</b>
Finanzaufwendungen	D 8	19.296	18.331
Finanzerträge		- 18.655	- 4.251
Ergebnisanteile von Minderheitsgesellschaftern	D 8	- 770	6.972
Veränderung der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		- 6.675	- 4.800
Veränderung von sonstigen Forderungen und sonstigen Vermögenswerten		4.377	14.352
Veränderung der Rückstellungen		- 1.001	1.017
Veränderung der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten		4.892	- 4.261
Ergebnis aus der Fair-Value-Anpassung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien und der zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerte	D 3	98.878	- 48.777
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien und Immobiliengesellschaften	D 2	8.164	- 1.441
Zinseinzahlungen aus Ausleihungen und Forderungen		3.799	2.897
Zinseinzahlungen aus Ausleihungen an at-equity bilanzierte Unternehmen		1.061	464
Ertragsteuerzahlungen		- 2.568	- 926
Veränderung der Rücklagen		0	- 38
Abschreibungen und Wertminderungen		10.271	4.056
Ausschüttungen von at-equity bilanzierten Unternehmen		90	666
Sonstige zahlungsunwirksame Posten		147	142
<b>Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit <sup>1</sup></b>		<b>48.001</b>	<b>65.217</b>



**UNTERNEHMEN UND  
AKTIONÄRE** 2

**AUF GUTEM KURS** 28

**ZUSAMMENGEFASSTER  
LAGEBERICHT** 43

**KONZERNABSCHLUSS** 109

Konzerngewinn-  
und -verlustrechnung 110

Konzerngesamtergebnis-  
rechnung 111

Konzernbilanz 112

**Konzernkapitalflussrechnung** 114

Konzerneigenkapital-  
veränderungsrechnung 116

Konzernanhang 118

Erklärung der gesetzlichen  
Vertreter 184

Bestätigungsvermerk des  
unabhängigen Abschlussprüfers 185

Anteilsbesitz 194

Angaben zur Immobilien-  
bewertung 197

Sensitivitätsanalyse der  
Immobilienbewertung  
zum 31.12.2022 198

Anlagenpiegel 203

Grundlegende Daten  
der Gesellschaft 204

**WEITERE ANGABEN** 205

# KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG

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

in TEUR	Tz.	2022	2021
Auszahlungen für Erwerb von/Investitionen in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien inkl. Anzahlungen und Modernisierungsmaßnahmen sowie Auszahlungen für Sachanlagen		- 32.350	- 24.724
Auszahlungen für Erwerb von Anteilen an vollkonsolidierten Unternehmen abzüglich erworbener Nettzahlungsmittel		0	0
Auszahlungen für Investitionen in / Ausleihungen an at-equity bilanzierte Unternehmen	E 1.5	- 600	- 29.146
Einzahlungen aus Ausleihungen an at-equity bilanzierte Unternehmen		2.142	2.442
Auszahlungen aus der Gewährung von Darlehen an Dritte		0	- 60.000
Einzahlung aus der Rückführung einer Kaufpreisforderung für eine nach der Equity-Methode bilanzierte Beteiligung		0	8.069
Einzahlungen aus der Veräußerung von Immobilien		4.543	103.121
<b>Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>		<b>- 26.265</b>	<b>- 238</b>
Auszahlungen für Kosten der Fremdkapitalbeschaffung		0	- 671
Einzahlungen aus der Aufnahme von Finanzschulden	E 5.3	0	69.700
Auschüttungen an Minderheitsgesellschafter/Dividenden <sup>1</sup>		- 35.437	- 67.658
Gezahlte Zinsen auf Finanzschulden		- 17.026	- 15.922
Erwerb weiterer Anteile an einem Tochterunternehmen		- 67	- 355
Verkauf Anteile an einem Tochterunternehmen		0	3
Auszahlungen für die Tilgung von Finanzschulden	E 5.3	- 51.224	- 10.575
Rückkauf eigener Aktien	E 4	0	- 1.178
Auszahlung für die Tilgung von Leasingverbindlichkeiten	E 5.3	- 186	- 324
<b>Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit<sup>1</sup></b>		<b>- 103.940</b>	<b>- 26.980</b>
<b>Nettoveränderung der Zahlungsmittel</b>		<b>- 82.204</b>	<b>37.999</b>
Zahlungsmittel am Anfang der Periode	E 2.4	139.619	101.620
<b>Zahlungsmittel am Ende der Periode</b>	<b>E 2.4</b>	<b>57.415</b>	<b>139.619</b>

<sup>1</sup> Die Vorjahresangaben wurden aufgrund einer Ausweisänderung der Berichtsperiode angepasst (für weitere Details, siehe Kapitel A.1, Abschnitt „Ausweisänderungen von Vorjahresangaben“).



UNTERNEHMEN UND  
AKTIONÄRE 2

AUF GUTEM KURS 28

ZUSAMMENGEFASSTER  
LAGEBERICHT 43

**KONZERNABSCHLUSS 109**

Konzerngewinn-  
und -verlustrechnung 110

Konzerngesamtergebnis-  
rechnung 111

Konzernbilanz 112

Konzernkapitalflussrechnung 114

**Konzerneigenkapital-  
veränderungsrechnung 116**

Konzernanhang 118

Erklärung der gesetzlichen  
Vertreter 184

Bestätigungsvermerk des  
unabhängigen Abschlussprüfers 185

Anteilsbesitz 194

Angaben zur Immobilien-  
bewertung 197

Sensitivitätsanalyse der  
Immobilienbewertung  
zum 31.12.2022 198

Anlagenspiegel 203

Grundlegende Daten  
der Gesellschaft 204

**WEITERE ANGABEN 205**

# KONZERNEIGENKAPITAL- VERÄNDERUNGSRECHNUNG

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

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



UNTERNEHMEN UND  
AKTIONÄRE 2

AUF GUTEM KURS 28

ZUSAMMENGEFASSTER  
LAGEBERICHT 43

KONZERNABSCHLUSS 109

Konzerngewinn-  
und -verlustrechnung 110

Konzerngesamtergebnis-  
rechnung 111

Konzernbilanz 112

Konzernkapitalflussrechnung 114

**Konzerneigenkapital-  
veränderungsrechnung 116**

Konzernanhang 118

Erklärung der gesetzlichen  
Vertreter 184

Bestätigungsvermerk des  
unabhängigen Abschlussprüfers 185

Anteilsbesitz 194

Angaben zur Immobilien-  
bewertung 197

Sensitivitätsanalyse der  
Immobilienbewertung  
zum 31.12.2022 198

Anlagenspiegel 203


Grundlegende Daten  
der Gesellschaft 204

WEITERE ANGABEN 205

# KONZERNEIGENKAPITAL- VERÄNDERUNGSRECHNUNG

für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2021 bis 31. Dezember 2021

in TEUR	Gesellschaftskapital		Rücklagen			Summe Eigenkapital
	Gezeichnetes Kapital	Kapital- rücklage	Gewinnrücklagen inkl. Konzernergebnis	Den Anteilseignern des Mutterunternehmens zurechenbares Eigenkapital	Anteile der nicht beherrschenden Anteilseigner	
<b>01.01.2021</b>	<b>105.772</b>	<b>88.404</b>	<b>363.780</b>	<b>557.956</b>	<b>40.085</b>	<b>598.041</b>
Periodenergebnis			58.498	58.498	3.089	61.587
Konzernbilanz						
Sonstiges Ergebnis			0	0	0	0
<b>Gesamtergebnis</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>58.498</b>	<b>58.498</b>	<b>3.089</b>	<b>61.587</b>
Dividendenzahlungen/Ausschüttungen	0	0	-65.418	-65.418	-628	-66.046
Erwerb eigener Anteile	-260	-38	-880	-1.178	0	-1.178
Sonstige Veränderungen	0	0	-836	-836	793	-43
<b>31.12.2021</b>	<b>105.513</b>	<b>88.366</b>	<b>355.144</b>	<b>549.023</b>	<b>43.339</b>	<b>592.362</b>

	
<b>UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE</b>	<b>2</b>
<b>AUF GUTEM KURS</b>	<b>28</b>
<b>ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT</b>	<b>43</b>
<b>KONZERNABSCHLUSS</b>	<b>109</b>
Konzerngewinn- und -verlustrechnung	110
Konzerngesamtergebnisrechnung	111
Konzernbilanz	112
Konzernkapitalflussrechnung	114
Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung	116
<b>Konzernanhang</b>	<b>118</b>
Erklärung der gesetzlichen Vertreter	184
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	185
Anteilsbesitz	194
Angaben zur Immobilienbewertung	197
Sensitivitätsanalyse der Immobilienbewertung zum 31.12.2022	198
Anlagenspiegel	203
Grundlegende Daten der Gesellschaft	204
<b>WEITERE ANGABEN</b>	<b>205</b>

# KONZERNANHANG

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

## A. Allgemeine Angaben

### 1. Grundlagen der Aufstellung

Die DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG (im Folgenden kurz „DEMIRE AG“) ist am Sitz der Gesellschaft in Frankfurt am Main, Deutschland, unter der Nummer HRB 89041 in das Handelsregister eingetragen. Zum 31. Dezember 2022 gehören dem Konzernkreis gemäß § 313 Abs. 2 HGB (neben der DEMIRE AG als Mutterunternehmen) die in [☞ der Anteilsbesitzliste](#) aufgelisteten Gesellschaften an (im Folgenden kurz „DEMIRE“ oder „DEMIRE-Konzern“). Der Geschäftssitz der Gesellschaft befindet sich in Frankfurt am Main, die Geschäftsanschrift ist Robert-Bosch-Straße 11 in Langen, Deutschland. Die Aktien der Gesellschaft notieren im Prime Standard der Frankfurter Wertpapierbörse.

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

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

#### AUSWEISÄNDERUNGEN VON VORJAHRESANGABEN

Zum Zwecke der besseren Vergleichbarkeit mit der Berichtsperiode wurden folgende Ausweisänderungen in Bezug auf die Angaben des Vorjahres durchgeführt:


Die Erträge aus Versicherungsentschädigungen werden nun unter den Betriebliche Aufwendungen zur Erzielung von Mieterträgen dargestellt und nicht mehr unter den sonstigen betrieblichen Erträgen. In Folge dessen wurde ein Betrag von TEUR 391 bei den Vorjahresangaben umgegliedert.

Des Weiteren wurden folgende Aufwendungen von den sonstigen betrieblichen Aufwendungen in die Verwaltungskosten zugeordnet: Weiterbildungskosten und Fachliteratur TEUR 84, Beiträge und Mitgliedschaften TEUR 48 und Aufwendungen für Facility-Management TEUR 34.

Entsprechend wurden auch die Erläuterungsangaben/-tabellen und die Segmentberichterstattung im Konzernanhang angepasst.



---





<b>UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE</b>	<b>2</b>
<b>AUF GUTEM KURS</b>	<b>28</b>
<b>ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT</b>	<b>43</b>
<b>KONZERNABSCHLUSS</b>	<b>109</b>
Konzerngewinn- und -verlustrechnung	110
Konzerngesamtergebnisrechnung	111
Konzernbilanz	112
Konzernkapitalflussrechnung	114
Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung	116
<b>Konzernanhang</b>	<b>118</b>
Erklärung der gesetzlichen Vertreter	184
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	185
Anteilsbesitz	194
Angaben zur Immobilienbewertung	197
Sensitivitätsanalyse der Immobilienbewertung zum 31.12.2022	198
Anlagenspiegel	203
Grundlegende Daten der Gesellschaft	204
<b>WEITERE ANGABEN</b>	<b>205</b>

---

In der Konzernkapitalflussrechnung werden die Ausschüttungen an Minderheitsgesellschafter/Dividenden nun im Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit dargestellt, entsprechend wurde auch die Kapitalflussrechnung des Vorjahres angepasst.

Der Konzernabschluss der DEMIRE AG für das am 31. Dezember 2022 endende Geschäftsjahr wurde unter Anwendung von § 315e HGB nach den vom International Accounting Standards Board (IASB) formulierten International Financial Reporting Standards (IFRS), wie sie in der Europäischen Union (EU) anzuwenden sind, aufgestellt. Alle für das Geschäftsjahr 2022 verpflichtend anzuwendenden International Financial Reporting Standards (IFRS), International Accounting Standards (IAS) und Auslegungen des IFRS Interpretations Committee (IFRS IC) – vormals International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC) bzw. Standing Interpretations Committee (SIC) – wurden berücksichtigt. Überdies wurden alle über die Regelungen des IASB hinausgehenden gesetzlichen Angabe- und Erläuterungspflichten des Handelsgesetzbuchs (HGB), insbesondere zur Erstellung eines Konzernlageberichts, der mit dem Lagebericht des Einzelabschlusses zusammengefasst ist, erfüllt.

Der vorliegende Konzernabschluss wurde durch den Vorstand aufgestellt. Die Billigung erfolgte durch den Aufsichtsrat in der Aufsichtsratssitzung am 15. März 2023.

	
	
<b>UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE</b>	<b>2</b>
<b>AUF GUTEM KURS</b>	<b>28</b>
<b>ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT</b>	<b>43</b>
<b>KONZERNABSCHLUSS</b>	<b>109</b>
Konzerngewinn- und -verlustrechnung	110
Konzerngesamtergebnisrechnung	111
Konzernbilanz	112
Konzernkapitalflussrechnung	114
Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung	116
<b>Konzernanhang</b>	<b>118</b>
Erklärung der gesetzlichen Vertreter	184
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	185
Anteilsbesitz	194
Angaben zur Immobilienbewertung	197
Sensitivitätsanalyse der Immobilienbewertung zum 31.12.2022	198
Anlagenspiegel	203
Grundlegende Daten der Gesellschaft	204
<b>WEITERE ANGABEN</b>	<b>205</b>

## 2. Neue und geänderte Standards und Interpretationen

### 2.1 ERSTMALS IM GESCHÄFTSJAHR 2022 ANGEWANDTE NEUE UND GEÄNDERTE STANDARDS UND INTERPRETATIONEN


Die im Konzernabschluss angewandten Rechnungslegungsmethoden entsprechen mit Ausnahme der nachfolgend erwähnten Änderungen denen des Geschäftsjahres 2021. Folgende neuen bzw. geänderten Standards und Interpretationen wurden im Geschäftsjahr 2022 erstmals angewendet.

#### ERSTMALS IM GESCHÄFTSJAHR 2022 ANGEWANDTE STANDARDS UND INTERPRETATIONEN

		Billigung	Pflicht zur Anwendung für Geschäftsjahre ab	Auswirkungen auf den Konzernabschluss der DEMIRE AG
Änderungen an IFRS 3	Verweis auf das konzeptionelle Rahmenwerk	28. Juni 2021	1. Januar 2022	keine Auswirkungen
Änderungen an IAS 16	Sachanlagevermögen: Einnahmen vor Erreichen der beabsichtigten Nutzung	28. Juni 2021	1. Januar 2022	keine Auswirkungen
Änderungen an IAS 37	Belastende Verträge – Kosten der Vertragserfüllung	28. Juni 2021	1. Januar 2022	keine Auswirkungen
Jährliche Verbesserungen	Jährliche Verbesserungen 2018–2020	28. Juni 2021	1. Januar 2022	keine Auswirkungen

Änderungen an IAS 16 untersagen nunmehr explizit den Abzug möglicher Nettoerträge, die aus dem Verkauf von Gegenständen erzielt werden, die während der Zeit, in der der Vermögenswert zu seinem Standort und in den betriebsbereiten Zustand gebracht wurde, hergestellt wurden. Die Änderungen haben keine Auswirkungen auf den Konzernabschluss, da im Konzern keine Sachanlagen vorhanden sind, bei denen im Rahmen von Testläufen Güter hergestellt werden.

Durch die Änderungen wurde IFRS 3 dahingehend aktualisiert, dass sich die Verweise nunmehr auf das aktuelle Rahmenkonzept beziehen. Des Weiteren wurde IFRS 3 um die Vorschrift ergänzt, dass ein Erwerber bei Verpflichtungen, die in den Anwendungsbereich von IAS 37 oder IFRIC 21 fallen, die Regelungen des IAS 37 bzw. IFRIC 21 anstelle des Rahmenkonzepts anzuwenden hat. Zusätzlich wurde IFRS 3 um ein explizites Ansatzverbot für erworbene Eventualforderungen ergänzt. Die Änderungen haben keine Auswirkungen auf den Konzernabschluss der DEMIRE.

	
<b>UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE</b>	<b>2</b>
<b>AUF GUTEM KURS</b>	<b>28</b>
<b>ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT</b>	<b>43</b>
<b>KONZERNABSCHLUSS</b>	<b>109</b>
Konzerngewinn- und -verlustrechnung	110
Konzerngesamtergebnisrechnung	111
Konzernbilanz	112
Konzernkapitalflussrechnung	114
Konzerner Eigenkapitalveränderungsrechnung	116
<b>Konzernanhang</b>	<b>118</b>
Erklärung der gesetzlichen Vertreter	184
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	185
Anteilsbesitz	194
Angaben zur Immobilienbewertung	197
Sensitivitätsanalyse der Immobilienbewertung zum 31.12.2022	198
Anlagenspiegel	203
Grundlegende Daten der Gesellschaft	204
<b>WEITERE ANGABEN</b>	<b>205</b>

Die Änderung an IAS 37 stellt klar, dass zu den Erfüllungskosten eines Vertrags alle direkt dem Vertrag zurechenbaren Kosten zu berücksichtigen sind, also sowohl die inkrementellen Kosten der Erfüllung des Vertrags als auch eine Verrechnung anderer, der Erfüllung des Vertrags direkt zurechenbaren Kosten (bspw. anteilige Abschreibung der Sachanlage, welche zur Vertragserfüllung verwendet wird). Die Änderungen haben keine Auswirkungen auf den Konzernabschluss.

Auch jährliche Verbesserungen an den IFRS (Zyklus 2018-2020) haben keine Auswirkungen auf den Konzernabschluss der DEMIRE.

## 2.2 KÜNFTIG VERPFLICHTEND ANZUWENDEnde STANDARDS UND INTERPRETATIONEN



Folgende IASB-Verlautbarungen wurden von der EU übernommen, sind aber erst nach dem 31. Dezember 2022 verpflichtend anzuwenden:

### KÜNFTIG VERPFLICHTEND ANZUWENDEnde STANDARDS UND INTERPRETATIONEN

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

Änderungen an IAS 12, IAS 8, IAS 1, IFRS 17 und IFRS 9 werden keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernabschluss der DEMIRE haben.

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



	
	
<b>UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE</b>	<b>2</b>
<b>AUF GUTEM KURS</b>	<b>28</b>
<b>ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT</b>	<b>43</b>
<b>KONZERNABSCHLUSS</b>	<b>109</b>
Konzerngewinn- und -verlustrechnung	110
Konzerngesamtergebnisrechnung	111
Konzernbilanz	112
Konzernkapitalflussrechnung	114
Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung	116
<b>Konzernanhang</b>	<b>118</b>
Erklärung der gesetzlichen Vertreter	184
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	185
Anteilsbesitz	194
Angaben zur Immobilienbewertung	197
Sensitivitätsanalyse der Immobilienbewertung zum 31.12.2022	198
Anlagenspiegel	203
Grundlegende Daten der Gesellschaft	204
<b>WEITERE ANGABEN</b>	<b>205</b>

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

#### KÜNFTIG VERPFLICHTEND ANZUWENDEnde STANDARDS UND INTERPRETATIONEN

		Billigung	Pflicht zur Anwendung für Geschäftsjahre ab	Auswirkungen auf den Konzernabschluss der DEMIRE AG
Änderungen an IAS 1	Klassifizierung von Verbindlichkeiten als kurz- oder langfristig (ausgegeben am 23. Januar 2020, 15. Juli 2020 und 31. Oktober 2022)	ausstehend	1. Januar 2024	keine wesentlichen Auswirkungen
Änderungen an IFRS 16	Leasingverbindlichkeiten mit einer Sale- and-leaseback-Transaktion (ausgegeben am 22. September 2022)	ausstehend	1. Januar 2024	keine Auswirkungen
Änderungen an IFRS 10 und IAS 28	Veräußerung oder Einbringung von Vermögenswerten zwischen einem Investor und einem assoziierten Unternehmen oder Joint Venture	ausstehend	Erstanwendungszeitpunkt auf unbestimmte Zeit verschoben	keine Auswirkungen

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

	
	
<b>UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE</b>	<b>2</b>
<b>AUF GUTEM KURS</b>	<b>28</b>
<b>ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT</b>	<b>43</b>
<b>KONZERNABSCHLUSS</b>	<b>109</b>
Konzerngewinn- und -verlustrechnung	110
Konzerngesamtergebnisrechnung	111
Konzernbilanz	112
Konzernkapitalflussrechnung	114
Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung	116
<b>Konzernanhang</b>	<b>118</b>
Erklärung der gesetzlichen Vertreter	184
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	185
Anteilsbesitz	194
Angaben zur Immobilienbewertung	197
Sensitivitätsanalyse der Immobilienbewertung zum 31.12.2022	198
Anlagenpiegel	203
Grundlegende Daten der Gesellschaft	204
<b>WEITERE ANGABEN</b>	<b>205</b>

### 3. Wesentliche Ermessensentscheidungen, Schätzungen und Annahmen


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

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

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

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

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

	
<b>UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE</b>	<b>2</b>
<b>AUF GUTEM KURS</b>	<b>28</b>
<b>ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT</b>	<b>43</b>
<b>KONZERNABSCHLUSS</b>	<b>109</b>
Konzerngewinn- und -verlustrechnung	110
Konzerngesamtergebnisrechnung	111
Konzernbilanz	112
Konzernkapitalflussrechnung	114
Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung	116
<b>Konzernanhang</b>	<b>118</b>
Erklärung der gesetzlichen Vertreter	184
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	185
Anteilsbesitz	194
Angaben zur Immobilienbewertung	197
Sensitivitätsanalyse der Immobilienbewertung zum 31.12.2022	198
Anlagenspiegel	203
Grundlegende Daten der Gesellschaft	204
<b>WEITERE ANGABEN</b>	<b>205</b>

Allerdings schätzt die DEMIRE die Rechte per 31. Dezember 2022 als substanzuell ein. Es handelt sich bei der Entscheidung über die Ausübung der Grundstückskaufoption um eine relevante Aktivität. Diese wird zudem gemeinschaftlich gelenkt. Es handelt sich demnach um eine gemeinsame Vereinbarung i. S. d. IFRS 11.3 f. und somit wird das Unternehmen JV Theodor-Heuss-Allee GmbH als Joint Venture in den Konzernabschluss einbezogen. Siehe hierzu auch [Abschnitt B \(IFRS 12 Angaben\)](#).

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


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

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

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

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

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

	
<b>UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE</b>	<b>2</b>
<b>AUF GUTEM KURS</b>	<b>28</b>
<b>ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT</b>	<b>43</b>
<b>KONZERNABSCHLUSS</b>	<b>109</b>
Konzerngewinn- und -verlustrechnung	110
Konzerngesamtergebnisrechnung	111
Konzernbilanz	112
Konzernkapitalflussrechnung	114
Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung	116
<b>Konzernanhang</b>	<b>118</b>
Erklärung der gesetzlichen Vertreter	184
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	185
Anteilsbesitz	194
Angaben zur Immobilienbewertung	197
Sensitivitätsanalyse der Immobilienbewertung zum 31.12.2022	198
Anlagenspiegel	203
Grundlegende Daten der Gesellschaft	204
<b>WEITERE ANGABEN</b>	<b>205</b>

## B. Konsolidierungskreis und -grundsätze

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

	
	
<b>UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE</b>	<b>2</b>
<b>AUF GUTEM KURS</b>	<b>28</b>
<b>ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT</b>	<b>43</b>
<b>KONZERNABSCHLUSS</b>	<b>109</b>
Konzerngewinn- und -verlustrechnung	110
Konzerngesamtergebnisrechnung	111
Konzernbilanz	112
Konzernkapitalflussrechnung	114
Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung	116
<b>Konzernanhang</b>	<b>118</b>
Erklärung der gesetzlichen Vertreter	184
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	185
Anteilsbesitz	194
Angaben zur Immobilienbewertung	197
Sensitivitätsanalyse der Immobilienbewertung zum 31.12.2022	198
Anlagenspiegel	203
Grundlegende Daten der Gesellschaft	204
<b>WEITERE ANGABEN</b>	<b>205</b>

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

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

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



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

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

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

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



	
	
<b>UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE</b>	<b>2</b>
<b>AUF GUTEM KURS</b>	<b>28</b>
<b>ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT</b>	<b>43</b>
<b>KONZERNABSCHLUSS</b>	<b>109</b>
Konzerngewinn- und -verlustrechnung	110
Konzerngesamtergebnisrechnung	111
Konzernbilanz	112
Konzernkapitalflussrechnung	114
Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung	116
<b>Konzernanhang</b>	<b>118</b>
Erklärung der gesetzlichen Vertreter	184
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	185
Anteilsbesitz	194
Angaben zur Immobilienbewertung	197
Sensitivitätsanalyse der Immobilienbewertung zum 31.12.2022	198
Anlagenspiegel	203
Grundlegende Daten der Gesellschaft	204
<b>WEITERE ANGABEN</b>	<b>205</b>

## ÄNDERUNGEN DES KONSOLIDIERUNGSKREISES UND STRUKTURVERÄNDERUNGEN IN DER BERICHTSPERIODE

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

## ÄNDERUNGEN DES KONSOLIDIERUNGSKREISES IM VORJAHR

In der Vorperiode wurde das Joint Venture (JV) JV Theodor-Heuss-Allee-GmbH, Frankfurt am Main, gegründet. Das JV wird jeweils zu 49,5 % von der Tochtergesellschaft Demire Holding XIII GmbH und dem fremden Dritten RFR Immobilien 4 GmbH (RFR), Frankfurt am Main sowie zu 1 % vom Aufsichtsratsvorsitzenden Herr Prof. Dr. Goepfert (Aufsichtsrat Vorsitzender bis 31. Dezember 2022 und ab 01. Januar 2023 Vorstandsvorsitzender) gehalten und von den beiden Hauptgesellschaftern gemeinschaftlich geführt. Die JV Theodor-Heuss-Allee GmbH dient als immobilienhaltende Gesellschaft des Bürogebäudes Cielo. Im Rahmen der Transaktion Cielo wurde von der JV Theodor-Heuss-Allee GmbH von der Tochtergesellschaft Objekt Frankfurt THA 100 GmbH & Co. KG als Grundstückseigentümerin ein Erbbaurecht an dem Grundstück Theodor-Heuss-Allee 100 (der Grundbesitz von Cielo) bestellt. Nach 57 Monaten hat die JV Theodor-Heuss-Allee GmbH das Recht, das Grundstück zu kaufen. Im Falle der Nichtausübung hat der Minderheitsgesellschafter Herr Prof. Dr. Goepfert oder nachrangig die RFR Immobilien 4 GmbH das Recht, das Grundstück zu kaufen.

Die Ausübung oder Nichtausübung der Grundstückskaufoption führt dazu, dass weitere Optionen zum Erwerb bzw. Verkauf der Anteile an dem JV aufleben. Hierzu sei auf Abschnitt zu [IFRS 12 Angaben](#) und [Abschnitt A.3 \(Wesentliche Ermessensentscheidungen, Schätzungen und Annahmen\)](#) verwiesen.

Des Weiteren wurde die Gesellschaft Cielo BVO GmbH, Frankfurt am Main, für TEUR 249 erworben, an der der Konzern alleiniger Gesellschafter ist. Diese Gesellschaft wird seit dem vollkonsolidiert in den Konzern(Zwischen)abschluss einbezogen. Hieraus haben sich keine wesentlichen Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage ergeben. Es ist kein Goodwill entstanden.

Zudem fand eine Verschmelzung der DEMIRE Unterschleißheim Ohmstraße 1 GmbH auf die DEMIRE Frankfurt Gutleutstraße 85 GmbH statt sowie eine Anwachsung von Anteilen der BBV Immobilien-Fonds Nr. 14 GmbH & Co. KG „BBV 14“, IC Fonds & Co. Gewerbeobjekte Deutschland 15. KG „IC 15“ und der IC Fonds & Co. SchmidtBank-Passage KG „IC 12“ auf die Fair Value REIT-AG.


Auch hieraus haben sich im Vorjahr keine wesentlichen Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage ergeben.

## Angaben zu IFRS 12

### A) ANGABEN ZU VOLLKONSOLIDIERTEN TOCHTERGESELLSCHAFTEN

Die Fair Value REIT-AG, Frankfurt am Main, und ihre Tochtergesellschaften wurden als Teilkonzern Fair Value REIT zum 31. Dezember 2015 erstmalig im Konzernabschluss der DEMIRE AG vollkonsolidiert. In der Berichtsperiode wurden den nicht beherrschenden Anteilseignern der Fair Value REIT-AG Dividendenausschüttungen in Höhe von TEUR 830 zugewiesen (Vorjahr: TEUR 574).

Der Buchwert des nicht beherrschenden Anteils der Fair Value REIT-AG-Minderheiten, welche innerhalb des Eigenkapitals der DEMIRE bilanziert werden, beträgt zum 31. Dezember 2022 TEUR 20.593 (Vorjahr: TEUR 23.914). Daneben bilanziert die DEMIRE die Minderheiten innerhalb des Teilkonzerns Fair Value REIT AG – die Minderheiten in den Fonds (Tochtergesellschaften der FVR) – unter dem Posten Langfristige Finanzschulden (gemäß IAS 32). Diese betragen zum Bilanzstichtag TEUR 80.364 (Vorjahr: TEUR 82.882). Auf die nicht beherrschenden Anteilseigner entfällt für das Geschäftsjahr 2022 ein Verlustanteil am Konzernergebnis gemäß dem IFRS-Konzernabschluss in Höhe von TEUR – 1.884 (Vorjahr Gewinn: TEUR 2.111).

	
<b>UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE</b>	<b>2</b>
<b>AUF GUTEM KURS</b>	<b>28</b>
<b>ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT</b>	<b>43</b>
<b>KONZERNABSCHLUSS</b>	<b>109</b>
Konzerngewinn- und -verlustrechnung	110
Konzerngesamtergebnisrechnung	111
Konzernbilanz	112
Konzernkapitalflussrechnung	114
Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung	116
<b>Konzernanhang</b>	<b>118</b>
Erklärung der gesetzlichen Vertreter	184
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	185
Anteilsbesitz	194
Angaben zur Immobilienbewertung	197
Sensitivitätsanalyse der Immobilienbewertung zum 31.12.2022	198
Anlagenspiegel	203
Grundlegende Daten der Gesellschaft	204
<b>WEITERE ANGABEN</b>	<b>205</b>

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

#### TEILKONZERNABSCHLUSS FAIR VALUE REIT-AG

in TEUR	31.12.2022	31.12.2021
Langfristige Vermögenswerte	287.804	300.125
Kurzfristige Vermögenswerte	26.634	35.394
davon flüssige Mittel	23.095	30.005
Langfristiges Fremdkapital	151.188	158.765
davon nicht beherrschende Anteile	80.364	82.882
Kurzfristiges Fremdkapital	5.843	7.112
davon finanzielle Verbindlichkeiten	2.560	2.749
<b>Nettovermögen</b>	<b>157.407</b>	<b>169.642</b>
<b>Ergebnisrechnung</b>		
Umsatzerlöse	23.466	22.719
Finanzerträge	27	0
Finanzaufwendungen	-1.224	-1.147
<b>Periodenergebnis/Gesamtergebnis</b>	<b>-6.474/-6.474</b>	<b>13.489/13.489</b>
<b>Cashflow-Informationen</b>		
<b>Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit</b>	<b>9.448</b>	<b>10.170</b>
<b>Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>	<b>-3.719</b>	<b>5.765</b>
<b>Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>-12.641</b>	<b>-5.944</b>
<b>Nettoveränderungen der Zahlungsmittel</b>	<b>-6.910</b>	<b>9.991</b>
<b>Zahlungsmittel am Ende der Periode</b>	<b>23.095</b>	<b>30.005</b>


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

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

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

##### Gemeinschaftsunternehmen:

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

	
<b>UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE</b>	<b>2</b>
<b>AUF GUTEM KURS</b>	<b>28</b>
<b>ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT</b>	<b>43</b>
<b>KONZERNABSCHLUSS</b>	<b>109</b>
Konzerngewinn- und -verlustrechnung	110
Konzerngesamtergebnisrechnung	111
Konzernbilanz	112
Konzernkapitalflussrechnung	114
Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung	116
<b>Konzernanhang</b>	<b>118</b>
Erklärung der gesetzlichen Vertreter	184
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	185
Anteilsbesitz	194
Angaben zur Immobilienbewertung	197
Sensitivitätsanalyse der Immobilienbewertung zum 31.12.2022	198
Anlagenspiegel	203
Grundlegende Daten der Gesellschaft	204
<b>WEITERE ANGABEN</b>	<b>205</b>

Der nachfolgenden Tabelle sind die Angaben zu den Finanzkennzahlen der JV Theodor-Heuss-Allee GmbH zu entnehmen:



#### JAHRESABSCHLUSS JV THEODOR-HEUSS-ALLEE GMBH

in TEUR	31.12.2022	31.12.2021
Langfristige Vermögenswerte	265.392	283.213
Kurzfristige Vermögenswerte	3.251	3.214
Zahlungsmittel	2.975	1.825
Kurzfristiges Schulden	2.231	2.520
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten, die in den kurzfristigen Schulden enthalten sind	1.955	2.124
Langfristige Schulden	279.290	282.878
Langfristige Finanzverbindlichkeiten, die in den langfristigen Schulden enthalten sind	159.570	163.034
Umsatzerlöse	12.726	6.056
<b>Periodenergebnis</b>	<b>-13.959</b>	<b>2.004</b>
<b>Sonstiges Ergebnis</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Gesamtergebnis</b>	<b>-13.959</b>	<b>2.004</b>
Zinsertrag	0	7.830
Zinsaufwendungen	-6.805	-2.699
Ertragsteueraufwand oder -ertrag	-460	-414
Erhaltene Dividenden	0	0
<b>Überleitung Beteiligungsbuchwert</b>		
Eigenkapital der JV Theodor-Heuss-Allee GmbH	-12.878	1.029
davon 49,5%	-6.375	509
Beteiligungsbuchwert im DEMIRE-Konzern	-6.375	509

Die Bilanzierung des Unternehmens JV Theodor-Heuss-Allee GmbH nach der Equity-Methode resultiert aus der Tatsache, dass die DEMIRE gemeinschaftliche Führung mit der RFR über das JV ausübt. Die Gesellschaftervereinbarung enthält Kaufoptionen sowohl auf das Grundstück als auch auf die restlichen Anteile am JV, die eine Auswirkung auf die Bilanzierungsmethode haben können. Allerdings sind in der Gesellschaftervereinbarung weitere Regelungen getroffen, die beiden Parteien unterschiedliche Handlungsalternativen ermöglichen, die wiederum ebenfalls Auswirkungen auf die gewählte Bilanzierungsweise haben. Die Beurteilung der Geschäftsführung darüber, ob die angewandte Bilanzierungsmethode der Anteile zutreffend ist, erfolgt zu jedem Bilanzstichtag anhand der möglichen Fälle. Hierbei ist von folgenden drei Fällen auszugehen, welche im Wesentlichen mit der Marktwertermittlung der Immobilie des JV zusammenhängen und nachfolgend in Kürze dargestellt werden:

#### Optionen und Handlungsannahmen im Falle einer hohen Marktwertsteigerung der Immobilie

Im Falle einer hohen Marktwertsteigerung der Immobilie bzw. des Grundstücks hat die DEMIRE einen Anreiz, sowohl die Kaufoption auf das Grundstück als auch die Kaufoption auf die restlichen Anteile am JV auszuüben. Allerdings bedarf es der Zustimmung des paritätischen Mitgesellschafters des JV zur Ausübung der Grundstückskaufoption. Dieser kann jedoch unter Umständen einen Anreiz haben, dem zu widersprechen. In diesem Fall ist vertraglich geregelt, dass die DEMIRE eine Verkaufsoption und RFR eine Kaufoption für das Grundstück bzw. Anteile an dem JV, zusteht. Der Kaufpreis für die DEMIRE-Anteile bemisst sich in beiden Fällen an den Einlagen der DEMIRE (inkl. Gesellschafterdarlehen) sowie einer Pönale für RFR in Höhe von TEUR 45.000. Weiterhin muss die RFR Immobilien 5 GmbH (RFR 5) das an sie gewährte Darlehen zurückzahlen, siehe dazu [Kapitel E. 1.6 \(Ausleihungen und finanzielle Vermögenswerte\)](#). Sofern RFR den Kaufpreis (inkl. Darlehen) nicht

	
	
<b>UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE</b>	<b>2</b>
<b>AUF GUTEM KURS</b>	<b>28</b>
<b>ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT</b>	<b>43</b>
<b>KONZERNABSCHLUSS</b>	<b>109</b>
Konzerngewinn- und -verlustrechnung	110
Konzerngesamtergebnisrechnung	111
Konzernbilanz	112
Konzernkapitalflussrechnung	114
Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung	116
<b>Konzernanhang</b>	<b>118</b>
Erklärung der gesetzlichen Vertreter	184
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	185
Anteilsbesitz	194
Angaben zur Immobilienbewertung	197
Sensitivitätsanalyse der Immobilienbewertung zum 31.12.2022	198
Anlagenspiegel	203
Grundlegende Daten der Gesellschaft	204
<b>WEITERE ANGABEN</b>	<b>205</b>

aufbringen kann oder möchte, steht DEMIRE die Möglichkeit zu, die restlichen Anteile an dem JV für EUR 1 zu erwerben und anschließend die Grundstücksoption auszuüben. Bei der Berechnung des Kaufpreises für das Grundstück ist eine Verrechnung des Darlehens inkl. Zinsen und Pönale vorzunehmen. Aus Sicht von RFR wäre ein konkreter Schwellenwert für die Immobilie, welcher dazu führt, das RFR sich gegen die Ausübung ausspricht, der Betrag, der die Pönale überschreitet. Das wäre dann eine Wertsteigerung von mindestens TEUR 45.000.

In diesem Zusammenhang ist zum Ausübungszeitpunkt zudem durch die Geschäftsführung zu prüfen, ob RFR wirtschaftlich auch dazu in der Lage wäre, die Pönale zu zahlen, andernfalls würde das Recht von RFR substanzlos. Umgekehrt hat aber auch die DEMIRE einen Finanzierungsbedarf für die Optionsausübung. Sollte diese nicht zustande kommen, müsste die DEMIRE auf diese Option verzichten, das heißt die DEMIRE und RFR entscheiden sich gemeinschaftlich gegen die Ausübung der Grundstücksoption. Folglich bestünden keine unmittelbaren Optionen auf die Anteile, das JV würde in der bestehenden Konstellation weiterlaufen und die DEMIRE würde die derzeitige at-Equity-Bilanzierung beibehalten.

#### **Optionen und Handlungsannahmen im Falle einer hohen Marktwertreduktion der Immobilie**

Im Falle eines hohen Rückgangs des Marktwertes der Immobilie hat die DEMIRE keinen Anreiz, die Kaufoption auszuüben. Wenn die Grundstücksoption nicht ausgeübt wird, aufgrund fehlender Zustimmung der DEMIRE, erhält RFR eine Kaufoption und die DEMIRE eine Verkaufsoption. Der Kaufpreis für die DEMIRE Anteile bemisst sich in beiden Fällen aus den Einlagen der DEMIRE (inkl. Gesellschafterdarlehen) abzüglich einer Pönale für die DEMIRE von TEUR 43.500. Zudem muss die Rückzahlung des Darlehens, das die DEMIRE zuvor an RFR 5 gewährt hat, erfolgen. Somit trägt die DEMIRE das Risiko eines hohen Marktwertrückgangs der Immobilie, beschränkt auf TEUR 43.500.

#### **Optionen und Handlungsannahmen im Falle einer moderaten Marktwertentwicklung der Immobilie**


Dieser Fall tritt dann ein, wenn 2022 ggü. 2026 keine oder nur eine moderate Wertänderung des Objekts – innerhalb der Pönalen – eintritt. Die Grundstücksoption des JV wird in dieser Konstellation nach einstimmigem Beschluss durch die Gesellschafter der DEMIRE und RFR zum Ausübungspreis von TEUR 122.813 ausgeübt. Wenn die Wertentwicklung der Immobilie im Rahmen der genannten Pönalen bleibt, ist von einer beidseitigen Ausübung der Kaufoption auszugehen.

Mit Ausübung der Grundstücksoption (Kauf des Grundstücks) seitens des JV erlangt die DEMIRE das Recht, die RFR-Anteile an dem JV zu erwerben. Der Kaufpreis für die RFR-Anteile beträgt TEUR 5.000.

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

#### **Beurteilung hinsichtlich Konsolidierung**

Die Beurteilung, ob eine Vollkonsolidierung bzw. Bilanzierung at-equity zu erfolgen hat, unterliegt somit verschiedenen Ermessensspielräumen und Einschätzungen durch die Gesellschaft. Zwar ist die moderate Marktwertentwicklung derzeit das wahrscheinlichste Szenario in den Optionspreismodellen; gleichwohl sind auch die weiteren Szenarien, vor dem Hintergrund der Restlaufzeit von 3,5 Jahren bis zur Entscheidung über die Kaufoption des Grundstücks, noch substantiell. Aufgrund des substantiellen Wertes der Kaufoption, der aus der relativ langen Laufzeit bis zum möglichen Ausübungszeitpunkt von ca. 3,5 Jahren resultiert, bilanziert die Gesellschaft das JV zum Bilanzstichtag at-equity. Der Markt für Gewerbeimmobilien weist eine relativ hohe Volatilität auf, insbesondere in Anbetracht der derzeitigen Marktrisiken, siehe [Lagebericht Abschnitt „Wirtschaftliches Umfeld“](#). Weiterhin kann eine Anschlussfinanzierung nicht vorausgesetzt werden. Diese Annahmen werden durch die DEMIRE regelmäßig überprüft.

	
<b>UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE</b>	<b>2</b>
<b>AUF GUTEM KURS</b>	<b>28</b>
<b>ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT</b>	<b>43</b>
<b>KONZERNABSCHLUSS</b>	<b>109</b>
Konzerngewinn- und -verlustrechnung	110
Konzerngesamtergebnisrechnung	111
Konzernbilanz	112
Konzernkapitalflussrechnung	114
Konzerner Eigenkapitalveränderungsrechnung	116
<b>Konzernanhang</b>	<b>118</b>
Erklärung der gesetzlichen Vertreter	184
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	185
Anteilsbesitz	194
Angaben zur Immobilienbewertung	197
Sensitivitätsanalyse der Immobilienbewertung zum 31.12.2022	198
Anlagenspiegel	203
Grundlegende Daten der Gesellschaft	204
<b>WEITERE ANGABEN</b>	<b>205</b>

### Wesentliche Grundannahmen für die Berechnung dieser Kaufoption und die Sensitivitätsanalyse zu den getroffenen Annahmen



Die Bewertung des beizulegenden Zeitwerts erfolgt auf Basis eines etablierten Bewertungsmodells unter Berücksichtigung beobachtbarer Marktdaten (Monte-Carlo-Simulation). Die Bewertungsfaktoren sind hierbei der Basispreis und die Volatilität, der risikolose Zinssatz sowie die Restlaufzeit. Wesentlicher Bewertungsfaktor des Basispreises (Anteile der JV Theodor-Heuss-Allee GmbH) sind die Cashflows aus der Vermietung der Büroimmobilie. Die Cashflows aus der Vermietung könnten aufgrund von Mietminderungen, Mietausfällen oder steigendem Leerstand sinken. Zum Bilanzstichtag ist der Wert der Kaufoption derzeit nicht vorteilhaft, da er einen negativen Betrag aufweist. Bei einem Anstieg der Cashflows um 10 % würde sich zum 31. Dezember 2022 hieraus ein positiver Wert in Höhe von TEUR 3.924 ergeben. Bei einem entsprechenden Rückgang des Cashflows würde sich kein positiver Wert ergeben. Der Einfluss der anderen Bewertungsfaktoren ist zum Bilanzstichtag unwesentlich.

### Assoziierte Unternehmen

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

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

in TEUR	31.12.2022	31.12.2021
Summe der Buchwerte der im Einzelnen unwesentlichen assoziierten Unternehmen	385	516
Summe des Anteils am Konzern am:		
Gewinn oder Verlust aus fortzuführenden Geschäftsbereichen	108	123
Gewinn oder Verlust nach Steuern aus aufgegebenen Geschäftsbereichen	0	0
Sonstigen Ergebnis	0	0
<b>Gesamtergebnis</b>	<b>108</b>	<b>123</b>

	
	
<b>UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE</b>	<b>2</b>
<b>AUF GUTEM KURS</b>	<b>28</b>
<b>ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT</b>	<b>43</b>
<b>KONZERNABSCHLUSS</b>	<b>109</b>
Konzerngewinn- und -verlustrechnung	110
Konzerngesamtergebnisrechnung	111
Konzernbilanz	112
Konzernkapitalflussrechnung	114
Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung	116
<b>Konzernanhang</b>	<b>118</b>
Erklärung der gesetzlichen Vertreter	184
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	185
Anteilsbesitz	194
Angaben zur Immobilienbewertung	197
Sensitivitätsanalyse der Immobilienbewertung zum 31.12.2022	198
Anlagenpiegel	203
Grundlegende Daten der Gesellschaft	204
<b>WEITERE ANGABEN</b>	<b>205</b>

## C. Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Der Konzernabschluss wurde unter der Annahme der Unternehmensfortführung (Going Concern) aufgestellt. Aus der Sicht des Vorstands besteht weder die Absicht noch die Notwendigkeit, die Unternehmenstätigkeit aufzugeben.

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

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

Vermögenswerte, Eigenkapital- und Schuldinstrumente, die aufgrund anderer Standards zum beizulegenden Zeitwert bewertet werden, werden mit Ausnahme von anteilsbasierten Vergütungen im Sinne des IFRS 2 einheitlich nach den Regelungen des IFRS 13 bewertet.

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

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





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

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

Die nachfolgende Tabelle stellt die Bemessungshierarchie, Bewertungsverfahren und wesentlichen Inputfaktoren für die Ermittlung der beizulegenden Zeitwerte der verschiedenen Bewertungskategorien finanzieller Vermögenswerte und Schulden dar. Eine Besonderheit ergibt sich dadurch, dass der Fair Value der Anleihe 2019/2024 auf Basis des Börsenkurses vom 31. Dezember 2022 und somit anhand des Bewertungsverfahrens der Stufe 1 bestimmt wurde.

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

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

	
	
	
<b>UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE</b>	<b>2</b>
<b>AUF GUTEM KURS</b>	<b>28</b>
<b>ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT</b>	<b>43</b>
<b>KONZERNABSCHLUSS</b>	<b>109</b>
Konzerngewinn- und -verlustrechnung	110
Konzerngesamtergebnisrechnung	111
Konzernbilanz	112
Konzernkapitalflussrechnung	114
Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung	116
<b>Konzernanhang</b>	<b>118</b>
Erklärung der gesetzlichen Vertreter	184
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	185
Anteilsbesitz	194
Angaben zur Immobilienbewertung	197
Sensitivitätsanalyse der Immobilienbewertung zum 31.12.2022	198
Anlagenspiegel	203
Grundlegende Daten der Gesellschaft	204
<b>WEITERE ANGABEN</b>	<b>205</b>
	

Finanzielle Vermögenswerte und Finanzschulden werden entsprechend den Kategorien des IFRS 9 klassifiziert und bilanziert. Demnach werden finanzielle Vermögenswerte in die Kategorien zu fortgeführten Anschaffungskosten erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert oder erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert eingestuft. Die Gesellschaft hält zum Bilanzstichtag ausschließlich Finanzinstrumente der Kategorien „fortgeführten Anschaffungskosten“ und (erfolgswirksam) zum „beizulegenden Zeitwert“. Finanzinstrumente können als zu fortgeführten Anschaffungskosten klassifiziert werden, wenn sie im Rahmen eines Geschäftsmodells gehalten werden und die Zielsetzung darin besteht, diese zur Vereinnahmung der vertraglichen Zahlungsströme zu halten, und wenn die Vertragsbedingungen des finanziellen Vermögenswerts zu festgelegten Zeitpunkten zu Zahlungsströmen führen, die ausschließlich Tilgungs- und Zinszahlungen auf den ausstehenden Kapitalbetrag darstellen. Die zum beizulegenden Zeitwert klassifizierten Finanzinstrumente betreffen derivative Finanzinstrumente. Diese werden sowohl bei erstmaliger Bilanzierung als auch in Folgeperioden zum beizulegenden Zeitwert bewertet. Die Bewertung der beizulegenden Zeitwerte erfolgt auf Basis etablierter Bewertungsmodelle unter Berücksichtigung beobachtbarer Marktdaten wie beispielsweise das Black-Scholes-Modell oder die Monte-Carlo-Simulation. Die Bewertungsfaktoren sind hierbei der Basispreis und deren Volatilität, der risikolose Zinssatz sowie die Restlaufzeit.

Finanzielle Vermögenswerte und finanzielle Verbindlichkeiten werden erstmals in der Konzernbilanz angesetzt, wenn ein Konzernunternehmen Vertragspartei eines Finanzinstruments wird. Der erstmalige Ansatz eines Finanzinstruments erfolgt zum beizulegenden Zeitwert unter Einbeziehung etwaiger Transaktionskosten. Das maximale Ausfallrisiko wird durch die fortgeführten Buchwerte der in der Bilanz angesetzten Forderungen und sonstigen finanziellen Vermögenswerte wiedergegeben. Als Kredit- bzw. Ausfallrisiko gilt das Risiko, dass die Geschäftspartner, im Wesentlichen die Mieter der von der DEMIRE gehaltenen Immobilien, ihren vertraglichen Zahlungsverpflichtungen nicht nachkommen können und dies für die Gesellschaft zu einem Verlust führen kann. Zu der größtmöglichen Vermeidung sowie zu der Steuerung der Ausfallrisiken wird von der DEMIRE eine Überprüfung der Bonitäten bei Neuvermietungen vorgenommen. Ausfallrisiken existieren für alle Klassen von Finanzinstrumenten, aber insbesondere für Forderungen aus Lieferungen und

Leistungen und Kaufpreisforderungen. Für weitere Finanzinstrumente besteht kein wesentliches Ausfallrisiko.




Die DEMIRE verfügt im Wesentlichen über Forderungen aus der Vermietung und Kaufpreisforderungen aus in Deutschland belegenen Immobilien sowie Ausleihungen an Dritte und an at-equity bilanzierte Unternehmen. Die Einteilung des Kreditrisikos findet auf Ebene eines jeden Kontrahenten statt, da sie zum Teil unterschiedliche Ausfallquoten aufweisen und unterschiedliche Verfahren bei der Ermittlung des Wertminderungsbedarfs erfordern.

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

Die DEMIRE bilanziert Wertberichtigungen für erwartete Kreditverluste („Expected Credit Loss“ oder „ECL“) für finanzielle Vermögenswerte, die zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet werden. Die Wertminderungsvorschriften des IFRS 9 gelten auch für finanzielle Vermögenswerte, die erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert ohne Recycling bilanziert werden. Diese Bewertungskategorie ist für die DEMIRE allerdings nicht einschlägig.

Die DEMIRE bemisst die Wertberichtigungen grundsätzlich, nach dem allgemeinen Wertminderungsmodells des IFRS 9, in Höhe des erwarteten 12-Monats-Kreditverlusts, sofern sich das Ausfallrisiko (zum Beispiel das Kreditausfallrisiko über die erwartete Laufzeit) seit dem erstmaligen Ansatz nicht signifikant erhöht hat. Dies umfasst Ausleihungen an Dritte sowie an at-equity bilanzierte Unternehmen, Zahlungsmittel und sonstige finanzielle Vermögenswerte. Wertminderungen für die genannten Positionen werden immer dann erfasst, wenn sie wesentlich sind. Diese werden je nach Einzelfall in den Stufen 1 bis 3 erfasst.

Zur Bestimmung der Wertberichtigungen auf Forderungen aus Lieferungen und Leistungen wendet der Konzern die vereinfachte Vorgehensweise gemäß IFRS 9.5.5.15. an. Der Kreditverlust wird dabei über die gesamte Laufzeit bestimmt.

	
	
	
<b>UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE</b>	<b>2</b>
<b>AUF GUTEM KURS</b>	<b>28</b>
<b>ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT</b>	<b>43</b>
<b>KONZERNABSCHLUSS</b>	<b>109</b>
Konzerngewinn- und -verlustrechnung	110
Konzerngesamtergebnisrechnung	111
Konzernbilanz	112
Konzernkapitalflussrechnung	114
Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung	116
<b>Konzernanhang</b>	<b>118</b>
Erklärung der gesetzlichen Vertreter	184
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	185
Anteilsbesitz	194
Angaben zur Immobilienbewertung	197
Sensitivitätsanalyse der Immobilienbewertung zum 31.12.2022	198
Anlagenspiegel	203
Grundlegende Daten der Gesellschaft	204
<b>WEITERE ANGABEN</b>	<b>205</b>

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

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

#### Finanzielle Vermögenswerte mit beeinträchtigter Bonität

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

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

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

#### Bemessung erwarteter Kreditverluste

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

#### Darstellung der Wertminderung für erwartete Kreditverluste in der Bilanz


Wertminderungen auf finanzielle Vermögenswerte, die zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet sind, werden vom Bruttobuchwert der Vermögenswerte abgezogen.

#### Abschreibung

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

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



	
<b>UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE</b>	<b>2</b>
<b>AUF GUTEM KURS</b>	<b>28</b>
<b>ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT</b>	<b>43</b>
<b>KONZERNABSCHLUSS</b>	<b>109</b>
Konzerngewinn- und -verlustrechnung	110
Konzerngesamtergebnisrechnung	111
Konzernbilanz	112
Konzernkapitalflussrechnung	114
Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung	116
<b>Konzernanhang</b>	<b>118</b>
Erklärung der gesetzlichen Vertreter	184
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	185
Anteilsbesitz	194
Angaben zur Immobilienbewertung	197
Sensitivitätsanalyse der Immobilienbewertung zum 31.12.2022	198
Anlagenspiegel	203
Grundlegende Daten der Gesellschaft	204
<b>WEITERE ANGABEN</b>	<b>205</b>

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

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

**Stufe 1:** 12-Monats-Kreditausfälle: Anzuwenden auf alle Posten (seit dem erstmaligen Ansatz), sofern sich die Kreditqualität nicht signifikant verschlechtert hat. Dabei erfolgt die Ermittlung des zukünftig zu erwartenden Kreditausfalls unter Berücksichtigung von zukunftsorientierten Informationen hinsichtlich Ausfallwahrscheinlichkeit und Schadensquote. Da keine Ratinginformationen auf Kontrahentenebene vorhanden sind, werden zur Bemessung der erwarteten Kreditverluste die Ausfallwahrscheinlichkeiten und Schadensquoten aus statistischen Daten von unbesicherten Anleihen mit einem adäquaten Ausfallrisiko hergeleitet, wobei auch die entsprechenden (historischen) Verwertungsraten (recovery rates) berücksichtigt werden. Ein finanzieller Vermögenswert weist aus Sicht des Konzerns ein geringes Ausfallrisiko auf, wenn sein Kreditrisikoring der weltweiten Definition von „Investment Grade“ entspricht. Der Konzern sieht dies bei einem Rating von BBB oder höher bei Moody’s Corporation, New York/USA, als gegeben an.


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

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

### Environmental, Social und Governance

Neben den einschlägigen Standards spielt das Thema Environmental, Social und Governance (ESG) eine immer wichtigere Rolle bei den Überlegungen hinsichtlich der Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätzen. Die DEMIRE beobachtet die Entwicklung hierbei stetig und untersucht die Auswirkungen auf die IFRS-Berichterstattung. Um künftige Auswirkungen schätzen zu können, nimmt die DEMIRE zurzeit eine Bestandsaufnahme zu den Tätigkeiten in den Bereichen ESG vor. Darüber hinaus definieren wir gerade Schritte, mit denen wir das Thema in den kommenden Jahren weiterentwickeln wollen. Daneben beschäftigen wir uns gegenwärtig intensiv mit der Erfassung der umweltbezogenen Bestandsdaten.

Sonstige Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze der einzelnen Bilanzposten sowie Posten der Gewinn- und -verlustrechnung sind im Rahmen der [Erläuterungen zur Konzerngewinn- und -verlustrechnung \(Kapitel D.\)](#) bzw. zur [Konzernbilanz \(Kapitel E.\)](#) dargestellt.

	
<b>UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE</b>	<b>2</b>
<b>AUF GUTEM KURS</b>	<b>28</b>
<b>ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT</b>	<b>43</b>
<b>KONZERNABSCHLUSS</b>	<b>109</b>
Konzerngewinn- und -verlustrechnung	110
Konzerngesamtergebnisrechnung	111
Konzernbilanz	112
Konzernkapitalflussrechnung	114
Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung	116
<b>Konzernanhang</b>	<b>118</b>
Erklärung der gesetzlichen Vertreter	184
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	185
Anteilsbesitz	194
Angaben zur Immobilienbewertung	197
Sensitivitätsanalyse der Immobilienbewertung zum 31.12.2022	198
Anlagenspiegel	203
Grundlegende Daten der Gesellschaft	204
<b>WEITERE ANGABEN</b>	<b>205</b>

## D. Erläuterungen zur Konzerngewinn- und -verlustrechnung

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

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

Die DEMIRE erwirtschaftet Umsatzerlöse sowohl zeitraum- als auch zeitpunktbezogen aus folgenden Bereichen:

### 2022

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

### 2021

in TEUR	Erlöse aus Nebenkostenumlagen	Erlöse aus der Veräußerung von IAS 40-Immobilien
Zeitpunkt	0	104.106
Zeitraum	20.206	0
<b>Summe</b>	<b>20.206</b>	<b>104.106</b>

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

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

### 1. Ergebnis aus der Vermietung von Immobilien

Mieterträge fallen im Rahmen von als Operating-Lease zu klassifizierenden Vermietungen an und werden im Zeitablauf als Mieterträge erfasst. Die durchschnittliche monatliche Miete pro m<sup>2</sup> beträgt zum Stichtag EUR 9,78 (Vorjahr: EUR 8,22). Sie berechnet sich aus dem Quotienten der monatlichen Nettokaltmiete und der vermieteten Fläche. Zum Verkauf bereits beurkundete Objekte und Projektentwicklungen werden hierbei nicht berücksichtigt. Die im Rahmen der Nebenkosten abgerechneten Grundsteuern und Versicherungen stellen keine eigene Leistungsverpflichtung dar und werden entsprechend den Mieten zugerechnet. Sie werden als sonstige Bestandteile des Leasingverhältnisses gemäß IFRS 16 bilanziert. Bezogen auf die sonstigen Kosten (Gas, Strom, Wasser etc.) ist die Gesellschaft zu der Einschätzung



**UNTERNEHMEN UND  
AKTIONÄRE** 2

**AUF GUTEM KURS** 28

**ZUSAMMENGEFASSTER  
LAGEBERICHT** 43

**KONZERNABSCHLUSS** 109

Konzerngewinn-  
und -verlustrechnung 110

Konzerngesamtergebnis-  
rechnung 111

Konzernbilanz 112

Konzernkapitalflussrechnung 114

Konzerneigenkapital-  
veränderungsrechnung 116

**Konzernanhang** 118

Erklärung der gesetzlichen  
Vertreter 184

Bestätigungsvermerk des  
unabhängigen Abschlussprüfers 185

Anteilsbesitz 194

Angaben zur Immobilien-  
bewertung 197

Sensitivitätsanalyse der  
Immobilienbewertung  
zum 31.12.2022 198

Anlagenspiegel 203

Grundlegende Daten  
der Gesellschaft 204

**WEITERE ANGABEN** 205

gekommen, dass sie hier als Prinzipal agiert und weiterhin wesentliche Risiken trägt. Aus diesem Grund wird der Bruttoausweis von Umsatz und entsprechenden Kosten angewendet. Die Erlöse und sonstigen Betriebskosten werden nach IFRS 15 bilanziert, wonach die von den Mietern geleisteten Vorauszahlungen auf umlagefähige Betriebskosten im Jahr des Anfalls und in der Höhe als Erträge aus Nebenkostenumlagen erfasst werden, die in den umlagefähigen Betriebskosten angefallen sind.

Das Ergebnis aus der Vermietung von Immobilien in Höhe von TEUR 62.312 (Vorjahr: TEUR 67.572) setzt sich wie folgt zusammen:

in TEUR	2022	2021
Nettomieten	81.079	82.325
Erträge aus Nebenkostenumlagen	28.065	20.206
<b>Erträge aus der Vermietung von Immobilien</b>	<b>109.144</b>	<b>102.531</b>
Umlagefähige betriebliche Aufwendungen zur Erzielung von Mieterträgen	- 35.636	- 28.235
Nicht umlagefähige betriebliche Aufwendungen zur Erzielung von Mieterträgen	- 11.196	- 7.115
<b>Betriebliche Aufwendungen zur Erzielung von Mieterträgen</b>	<b>- 46.832</b>	<b>- 34.959</b>
<b>Ergebnis aus der Vermietung von Immobilien</b>	<b>62.312</b>	<b>67.572</b>

Der Rückgang des Ergebnisses aus der Vermietung von Immobilien auf TEUR 62.312 (Vorjahr: TEUR 67.572) resultiert sowohl aus geringeren Mieterträgen in Höhe von TEUR 81.079 (Vorjahr: TEUR 82.325) aufgrund der in der Vorberichtsperiode veräußerten Immobilien in Köln, Ansbach, Regensburg, Garbsen, Barmstedt, Bad Bramstedt und Potsdam als auch aus einem Anstieg der nicht umlagefähigen betrieblichen Aufwendungen in Höhe von TEUR 11.196 (Vorjahr: TEUR 7.115). Der Anstieg der nicht umlagefähigen betrieblichen Aufwendungen resultiert aus einmaligen Aufwendungen im Zusammenhang mit dem Abschluss eines Mietvertrages in der Liegenschaft in Essen in Höhe von TEUR 2.514, aus höheren Instandhaltungsaufwendungen in Höhe von TEUR -4.429 (Vorjahr: TEUR -3.353) sowie höheren laufenden Abschreibungen auf Mietanreize in Höhe von TEUR 1.247 (Vorjahr: TEUR 440).

Von den betrieblichen Aufwendungen ist ein Betrag in Höhe von TEUR -34.959 (Vorjahr: TEUR -28.235) grundsätzlich umlagefähig und kann an Mieter weiterbelastet werden. Die deutliche Erhöhung resultiert im Wesentlichen aus stark gestiegenen Energiekosten. Die gestiegenen umlagefähigen Aufwendungen äußern sich auch in den gestiegenen Erträgen aus Nebenkostenumlagen.

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


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

**VERMÖGENSWERTE UND VERBINDLICHKEITEN AUS VERTRÄGEN MIT KUNDEN**

in TEUR	31.12.2022	31.12.2021
Kurzfristige Vertragsvermögenswerte aus Betriebskosten	6.468	2.582
<b>Summe Vertragsvermögenswerte</b>	<b>6.468</b>	<b>2.582</b>
Kurzfristige Vertragsverbindlichkeiten aus Betriebskosten	505	1.361
<b>Summe Vertragsverbindlichkeiten</b>	<b>505</b>	<b>1.361</b>

Vertragsvermögenswerte umfassen Nebenkostenleistungen des DEMIRE-Konzerns an den Mieter, Vertragsverbindlichkeiten beinhalten bereits geleistete Zahlungen durch den Mieter für noch ausstehende Nebenkostenleistungen. Ursächlich für den Anstieg der kurzfristigen Vertragsvermögenswerte aus Betriebskosten sind insbesondere die in der Berichtsperiode stark gestiegenen Energiekosten bei zunächst noch unveränderten Nebenkostenvorauszahlungen der Mieter. Der Ausgleich erfolgt dann mit der Betriebskostenabrechnung für die Abrechnungsperiode 2022.

In der Berichtsperiode wurden TEUR 0 (Vorjahr: TEUR 237) Wertberichtigungen auf Betriebskosten vorgenommen.

	
<b>UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE</b>	<b>2</b>
<b>AUF GUTEM KURS</b>	<b>28</b>
<b>ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT</b>	<b>43</b>
<b>KONZERNABSCHLUSS</b>	<b>109</b>
Konzerngewinn- und -verlustrechnung	110
Konzerngesamtergebnisrechnung	111
Konzernbilanz	112
Konzernkapitalflussrechnung	114
Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung	116
<b>Konzernanhang</b>	<b>118</b>
Erklärung der gesetzlichen Vertreter	184
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	185
Anteilsbesitz	194
Angaben zur Immobilienbewertung	197
Sensitivitätsanalyse der Immobilienbewertung zum 31.12.2022	198
Anlagenspiegel	203
Grundlegende Daten der Gesellschaft	204
<b>WEITERE ANGABEN</b>	<b>205</b>

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

Der Konzern erzielte im Geschäftsjahr ein Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien in Höhe von TEUR –8.164 (Vorjahr: TEUR 1.441). Das negative Ergebnis resultiert im Wesentlichen aus der Veräußerung der Liegenschaft in Leipzig (LogPark) in Höhe von TEUR –6.839. Dieser Aufwand resultiert maßgeblich aus kaufvertraglichen Verpflichtungen der Gesellschaft zur Umsetzung von laufenden Baumaßnahmen, insbesondere Aufwendungen im Zusammenhang mit dem Neubau Amazon, welche jedoch erst in 2023 durchgeführt werden.

Bezüglich weiterer Erläuterungen zu den veräußerten Liegenschaften wird auf die Angaben in den [Kapiteln E.1.3](#) und [E.3](#) verwiesen.

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

Das Ergebnis aus der Fair-Value-Anpassung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien (Bestandsportfolio) beträgt zum 31. Dezember 2022 TEUR –61.228 (Vorjahr: TEUR 46.996).

Der Rückgang des Bewertungsergebnisses der zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerte von TEUR –37.650 (Vorjahr: TEUR 1.781) ist auf die Veräußerung des LogPark Leipzig zurückzuführen.


Die Abwertung des Bestandsportfolios im Berichtsjahr 2022 ist im Wesentlichen auf die wertmäßige Anpassungen der vier im Bestand gehaltenen Galeria Karstadt Kaufhof-Immobilien sowie der Liegenschaft in Neuss zurückzuführen. Dem wirken die erzielten Vermietungserfolge in zahlreichen Objekten entgegen, insbesondere der Vertragsabschluss mit dem Land Nordrhein-Westfalen – Polizeipräsidium Essen, in der Essener Liegenschaft.

Durch den Abschluss eines 20-Jahres-Mietvertrags und einer damit einhergehenden Wertsteigerung von 8,7% wird das Asset zum wertstärksten Objekt des Portfolios (LogPark Leipzig als Asset Held for Sale findet hierbei keine Berücksichtigung). Die Liegenschaft wird im EG55-Standard modernisiert und somit zu einem nachhaltigen Produkt entwickelt. Des Weiteren führt der Mietvertrag zum Leerstandsabbau, zur Erhöhung des Mietniveaus und zu einem höheren WALT. Allgemein ergeben sich aus dem aktuellen Marktumfeld positive, wertbeeinflussende Indexierungen der Mieten. Grundsätzlich führen Vermietungserfolge zu einer Erhöhung der Ist-Mieten, einer Reduzierung der Leerstände und zur Stabilisierung der Cashflows der Bewertungsobjekte.

Vom Ausbruch der Pandemie im Jahr 2020 haben sich die Immobilienmärkte weitestgehend erholt, doch stehen diesen nun das gestiegene Zinsniveau und eine abgeschwächte wirtschaftliche Entwicklung entgegen. Im Berichtsjahr 2022 haben insbesondere die deutlich gestiegenen Zinsen zu einem signifikanten Rückgang der Transaktionsvolumina an den Immobilienmärkten geführt. Aus den vorgenannten Gegebenheiten entstehende Risiken, wie Abwertungen von Mieterbonitäten und Verringerungen von Mietgesuchen, sind in der Bewertung bereits berücksichtigt. Dem konnte portfolioübergreifend durch die Vermietung an staatliche Institutionen und eine proaktive Bestandsmieterbindung entgegengewirkt werden. Zugleich zeigten sich die Büovermietungsmärkte im Berichtsjahr im Vergleich zu den Transaktionsmärkten dynamisch, sodass sich die negativen äußeren Umstände nicht in den Liegenschaften des Portfolios abgebildet haben.

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

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

	
<b>UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE</b>	<b>2</b>
<b>AUF GUTEM KURS</b>	<b>28</b>
<b>ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT</b>	<b>43</b>
<b>KONZERNABSCHLUSS</b>	<b>109</b>
Konzerngewinn- und -verlustrechnung	110
Konzerngesamtergebnisrechnung	111
Konzernbilanz	112
Konzernkapitalflussrechnung	114
Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung	116
<b>Konzernanhang</b>	<b>118</b>
Erklärung der gesetzlichen Vertreter	184
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	185
Anteilsbesitz	194
Angaben zur Immobilienbewertung	197
Sensitivitätsanalyse der Immobilienbewertung zum 31.12.2022	198
Anlagenspiegel	203
Grundlegende Daten der Gesellschaft	204
<b>WEITERE ANGABEN</b>	<b>205</b>

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

Die Wertminderungen von Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie Ausleihungen betragen in der Berichtsperiode TEUR – 1.501 (Vorjahr: TEUR – 3.475).

TEUR 330 entfallen auf den Mieter Galeria Karstadt Kaufhof, der sich in einem sogenannten Schutzschirmverfahren, einem Insolvenzverfahren in Eigenverwaltung befindet.

Außerdem wurden im Berichtsjahr Wertminderungen für Ausleihungen gemäß IFRS 9.5 für den Expected-Credit-Loss nach dem Dreistufenmodell in Höhe von TEUR 821 berücksichtigt (Vorjahr: TEUR 632), welche der Risikostufe 1 zugeordnet sind. Für weitere Informationen zu den Bilanzierungsgrundsätzen des Expected-Credit-Loss Modells wird auf [Kapitel C. „Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze“](#) verwiesen.

Im Vorjahr wurden insbesondere Stundungszinsen für eine Kaufpreisforderung in Höhe von TEUR 1.127 abgewertet.

#### 5. Sonstige betriebliche Erträge


in TEUR	2022	2021
Ausbuchungen von Verbindlichkeiten	352	234
Entkonsolidierungseffekte	86	–
Ertrag aus Geschäftsbesorgungsverträgen mit at-equity bilanzierten Unternehmen	75	37
Sonstige periodenfremde Erträge	58	103
Kostenerstattungen	37	26
Sachbezüge	33	38
Ausgleichs- und Schadensersatzzahlungen	–	180
Übrige	159	178
<b>Gesamt <sup>1</sup></b>	<b>800</b>	<b>797</b>

<sup>1</sup> Die Vorjahresangaben wurden aufgrund einer Ausweisänderung der Berichtsperiode angepasst (für weitere Details, siehe Kapitel A.1, Abschnitt „Ausweisänderungen von Vorjahresangaben“).

Im Berichtsjahr wurden Verbindlichkeiten in Höhe von TEUR 352 im Wesentlichen aufgrund von Verjährung ausgebucht (Vorjahr: TEUR 234).

Die Erträge aus Geschäftsbesorgungsverträgen in Höhe von TEUR 75 (Vorjahr: TEUR 37) betreffen die JV Theodor-Heuss-Allee-GmbH.

Die Schadensersatzzahlungen im Vorjahr beinhalten u. a. einen größeren Effekt in Höhe von TEUR 150 resultierend aus einem Vergleich eines Rechtsstreits mit einem ehemaligen Pächter.

	
<b>UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE</b>	<b>2</b>
<b>AUF GUTEM KURS</b>	<b>28</b>
<b>ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT</b>	<b>43</b>
<b>KONZERNABSCHLUSS</b>	<b>109</b>
Konzerngewinn- und -verlustrechnung	110
Konzerngesamtergebnisrechnung	111
Konzernbilanz	112
Konzernkapitalflussrechnung	114
Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung	116
<b>Konzernanhang</b>	<b>118</b>
Erklärung der gesetzlichen Vertreter	184
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	185
Anteilsbesitz	194
Angaben zur Immobilienbewertung	197
Sensitivitätsanalyse der Immobilienbewertung zum 31.12.2022	198
Anlagenspiegel	203
Grundlegende Daten der Gesellschaft	204
<b>WEITERE ANGABEN</b>	<b>205</b>

## 6. Allgemeine Verwaltungsaufwendungen


in TEUR	2022	2021
Personalkosten	- 4.764	- 5.247
Rechts- und Beratungskosten	- 1.578	- 1.711
Abschlusserstellungs- und Prüfungskosten	- 1.163	- 1.745
EDV-Kosten	- 391	- 283
Nicht abziehbare Vorsteuer	- 352	- 22
Abgaben und Nebenkosten des Geldverkehrs	- 304	- 254
Vergütung des Aufsichtsrats	- 276	- 248
Treuhandvergütung	- 246	- 225
Fondsverwaltungskosten	- 179	- 418
Personalbeschaffungskosten	- 179	- 39
Werbe- und Reisekosten	- 177	- 229
Aufwendungen für Investor Relations	- 172	- 90
Versicherungen	- 160	- 85
Aufwendungen für Immobiliengutachten	- 153	- 106
Aufwendungen für Hauptversammlung und Aktionärsbetreuung	- 140	- 107
Abschreibungen Nutzungsrechte	- 38	- 87
Weiterbildungskosten, Fachliteratur	- 35	- 84
Raumkosten	- 33	- 53
Aufwendungen für Facility-Management	- 27	- 34
Beiträge und Mitgliedschaften	- 26	- 47
Übrige	- 306	- 295
<b>Gesamt<sup>1</sup></b>	<b>- 10.699</b>	<b>- 11.410</b>

<sup>1</sup> Die Vorjahresangaben wurden aufgrund einer Ausweisänderung der Berichtsperiode angepasst (für weitere Details, siehe Kapitel A.1, Abschnitt „Ausweisänderungen von Vorjahresangaben“).

Die Personalkosten für das auf Ebene des obersten Mutterunternehmens beschäftigte Personal und der Fair Value REIT-AG werden ausschließlich innerhalb der allgemeinen Verwaltungskosten ausgewiesen. Der Rückgang der Personalkosten resultiert im Wesentlichen aus der Auflösung von Rückstellungen für das Aktienoptionsprogramm für den Vorstand. Nähere Ausführungen hierzu können dem Vergütungsbericht entnommen werden.

Der Rückgang der Abschlusserstellungs- und Prüfungskosten sowie der Fondsverwaltungskosten resultiert aus der weiteren Internalisierung, insbesondere der Abschlusserstellung (auf Ebene der Tochtergesellschaft FVR AG) sowie aus einmaligen Prüfungskosten im Vorjahr.

Die Rechts- und Beratungskosten betreffen im Wesentlichen Steuerberatungsaufwendungen, Beratungsaufwendungen für Finanzierungen und Transaktionen sowie sonstige Rechts- und Beratungsaufwendungen.

	
<b>UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE</b>	<b>2</b>
<b>AUF GUTEM KURS</b>	<b>28</b>
<b>ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT</b>	<b>43</b>
<b>KONZERNABSCHLUSS</b>	<b>109</b>
Konzerngewinn- und -verlustrechnung	110
Konzerngesamtergebnisrechnung	111
Konzernbilanz	112
Konzernkapitalflussrechnung	114
Konzern Eigenkapitalveränderungsrechnung	116
<b>Konzernanhang</b>	<b>118</b>
Erklärung der gesetzlichen Vertreter	184
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	185
Anteilsbesitz	194
Angaben zur Immobilienbewertung	197
Sensitivitätsanalyse der Immobilienbewertung zum 31.12.2022	198
Anlagenspiegel	203
Grundlegende Daten der Gesellschaft	204
<b>WEITERE ANGABEN</b>	<b>205</b>

## 7. Sonstige betriebliche Aufwendungen

in TEUR	2022	2021
Außerplanmäßige Abschreibung von Mietanreizen/ Mietfreien Zeiten/FF&E-Zuschüsse	- 8.471	-
Abwertung Goodwill FVR	- 6.783	-
Sonstige periodenfremde Aufwendungen	- 795	- 701
Ausbuchung von Forderungen	- 379	- 31
Zuführung Rückstellung Rechtsstreitigkeiten	- 122	- 452
Abschreibungen	- 62	- 52
Bußgelder	-	- 298
Entkonsolidierungseffekte	-	- 17
Übrige	- 181	- 284
<b>Gesamt<sup>1</sup></b>	<b>- 16.793</b>	<b>- 1.836</b>

<sup>1</sup> Die Vorjahresangaben wurden aufgrund einer Ausweisänderung der Berichtsperiode angepasst (für weitere Details, siehe Kapitel A.1, Abschnitt „Ausweisänderungen von Vorjahresangaben“).

Im Rahmen des jährlichen Wertminderungstest des Goodwill auf Ebene der Muttergesellschaft ergab sich ein Abwertungsbedarf des Goodwills gemäß IAS 36. Dies wurde als Anlass genommen (Triggering Event), um einen Werthaltigkeitstest der Zahlungsmittelgenerierenden Einheiten (ZGE) – des FVR-Teilkonzerns – durchzuführen. Die Details zum Wertminderungstest können [Kapitel E 1.1.1](#) entnommen werden. Als Folge dieses Werthaltigkeitstests wurde der Goodwill in Höhe von TEUR 6.783 sowie die Abgrenzungsposten gemäß IFRS 16 (Mietanreize, Mietfreie Zeiten und FF&E-Zuschüsse) in Höhe von TEUR 8.471 abgeschrieben, da der erzielbare Betrag dieser Vermögensgegenstände Null ergab.

Die Ausbuchung von Forderungen betrifft im Wesentlichen Steuerforderungen, welche als nicht werthaltig bzw. berechtigt anzusehen sind, und bezieht sich zum großen Teil auf die vormals ausländischen Gesellschaften. Der Sitz dieser Gesellschaften wurde nach Deutschland verlegt und in diesem Zuge auch eine Ausbuchung der nicht mehr bestehenden ausländischen Steuerforderungen und -verbindlichkeiten durchgeführt.

## 8. Finanzergebnis


in TEUR	2022	2021
Finanzerträge	18.411	3.167
Finanzaufwendungen	- 19.296	- 18.331
Ergebnis aus at-equity bilanzierten Unternehmen	- 266	1.084
Ergebnisanteil von Minderheitsgesellschaftern	770	- 6.972
<b>Finanzergebnis</b>	<b>- 381</b>	<b>- 21.052</b>

Die Finanzerträge in Höhe von TEUR 18.411 (Vorjahr: TEUR 3.167) stiegen im Wesentlichen aufgrund des teilweisen Rückkaufs der Unternehmensanleihe unter dem Nominalwert, woraus sich ein Ertrag in Höhe von TEUR 13.846 ergab.

Die Verluste aus at-equity bilanzierten Unternehmen in Höhe von TEUR - 266 (Vorjahr Gewinn: TEUR 1.084) betreffen die Beteiligungsgewinne des Geschäftsjahres an der DEMIRE Assekuranzmakler GmbH & Co. KG, Düsseldorf, der G+Q Effizienz GmbH, Berlin, sowie die Verluste der JV Theodor-Heuss-Allee GmbH, Frankfurt am Main. Der Verlust resultiert im Wesentlichen aus in der Berichtsperiode 2022 abgewerteten Beteiligung an der JV Theodor-Heuss-Allee GmbH.

In den Finanzaufwendungen ist ein Nominalzinsaufwand in Höhe von TEUR 16.102 (Vorjahr: TEUR 15.936) enthalten. Aus der Effektivzinsmethode ergibt sich ein Aufwand von TEUR 3.194 (Vorjahr: TEUR 2.394).

Die Ergebnisanteile von Minderheitsgesellschaftern in Höhe von TEUR 770 (Vorjahr: TEUR - 6.972) betreffen Gewinnanteile der Minderheitsgesellschafter der Tochtergesellschaften der Fair Value REIT-AG, welche gemäß IAS 32 als Fremdkapital ausgewiesen sind. Der Rückgang der Gewinnanteile gegenüber der Vergleichsperiode resultiert im Wesentlichen aus Bewertungsverlusten der Immobilien sowie Abschreibungen von Mietanreizen dieser Tochtergesellschaften.

	
<b>UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE</b>	<b>2</b>
<b>AUF GUTEM KURS</b>	<b>28</b>
<b>ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT</b>	<b>43</b>
<b>KONZERNABSCHLUSS</b>	<b>109</b>
Konzerngewinn- und -verlustrechnung	110
Konzerngesamtergebnisrechnung	111
Konzernbilanz	112
Konzernkapitalflussrechnung	114
Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung	116
<b>Konzernanhang</b>	<b>118</b>
Erklärung der gesetzlichen Vertreter	184
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	185
Anteilsbesitz	194
Angaben zur Immobilienbewertung	197
Sensitivitätsanalyse der Immobilienbewertung zum 31.12.2022	198
Anlagenspiegel	203
Grundlegende Daten der Gesellschaft	204
<b>WEITERE ANGABEN</b>	<b>205</b>

## 9. Ertragsteuern

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

in TEUR	2022	2021
Tatsächlicher Steueraufwand	- 6.841	- 6.663
Latenter Steueraufwand (Steuerertrag)	8.644	- 12.564
<b>Summe Ertragsteuern</b>	<b>1.803</b>	<b>- 19.227</b>

Der tatsächliche Steueraufwand in Höhe von TEUR - 6.841 (Vorjahr: TEUR - 6.663) beinhaltet den Körperschaft- und Gewerbesteueraufwand und betrifft vollständig Deutschland.

Der latente Steuerertrag in Höhe von TEUR 8.644 (Vorjahr: TEUR - 12.564) setzt sich zusammen aus latenten Steueraufwendungen in Höhe von TEUR - 2.265 (Vorjahr: TEUR - 15.128) und latenten Steuererträgen in Höhe von TEUR 10.909 (Vorjahr: TEUR 2.564). Die latenten Steueraufwendungen resultieren im Wesentlichen aus temporären Differenzen im Zusammenhang mit der Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien gemäß IAS 40 und IFRS 13. Der Ertrag aus den latenten Steuern resultiert im Wesentlichen aus der Abwertung der Immobilien sowie aus der Änderung nicht berücksichtigungsfähiger latenter Steuern aufgrund eines ergebnisneutralen erstmaligen Ansatzes von Vermögenswerten in der Vergangenheit („Initiale Differenz“).



Zum Bilanzstichtag bestehen für in den Konzernabschluss einbezogene Beteiligungsunternehmen insgesamt noch nicht genutzte körperschaftsteuerliche Verlustvorträge in Höhe von TEUR 60.133 (Vorjahr: TEUR 61.234). Im DEMIRE-Konzern werden latente Steuern auf Verlustvorträge auf Ebene der gleichen Steuersubjekte nur in dem Umfang aktiviert, in dem auch latente Steuerschulden vorhanden sind.

## STEUERLICHE ÜBERLEITUNGSRECHNUNG

Die steuerliche Überleitungsrechnung zwischen dem theoretischen und dem tatsächlichen Steueraufwand wird auf der Grundlage des Konzernsteuersatzes von 29,13 % (Vorjahr: 29,13 %) dargestellt. Dieser Konzernsteuersatz beinhaltet 15 % Körperschaftsteuersatz, 5,5 % Solidaritätszuschlag und 13,30 % Gewerbesteuersatz (Hebesatz für Langen: 380 %; Steuermesszahl: 3,5 %). Für die Berechnung der latenten Steuern der inländischen Immobiliengesellschaften wird ein Steuersatz von 15,83 % zugrunde gelegt. Diese Gesellschaften erzielen ihr Ergebnis ausschließlich aus der Verwaltung eigenen Grundvermögens. Aufgrund der Möglichkeit, den Gewerbeertrag um das Ergebnis aus der Verwaltung eigenen Grundbesitzes zu kürzen, kommt in diesen Fällen effektiv ausschließlich der Körperschaftsteuersatz zuzüglich Solidaritätszuschlag zur Anwendung.

in TEUR	2022	2021
<b>Ergebnis vor Steuern</b>	<b>- 73.306</b>	<b>80.814</b>
<b>Konzernsteuersatz (in %)</b>	<b>29,13</b>	<b>29,13</b>
<b>Erwarteter Steueraufwand</b>	<b>- 21.350</b>	<b>23.537</b>
Gewerbesteureffekte	11.839	- 7.483
Steuereffekte aus nicht abzugsfähigen Betriebsausgaben und ähnlichen Posten	4.527	123
Initiale Differenz	0	8.821
Steuereffekte aus Werthaltigkeitsänderung der Verlustvorträge	2.114	- 2.304
Steuereffekte aus steuerfreien Einnahmen	0	- 1.926
Latente Steuer Vorjahr	0	- 799
Tatsächliche Steuer Vorjahr	0	- 999
Sonstige	1.067	257
<b>Tatsächlicher Steueraufwand (+)/Steuerertrag (-)</b>	<b>- 1.803</b>	<b>19.227</b>



	
	
<b>UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE</b>	<b>2</b>
<b>AUF GUTEM KURS</b>	<b>28</b>
<b>ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT</b>	<b>43</b>
<b>KONZERNABSCHLUSS</b>	<b>109</b>
Konzerngewinn- und -verlustrechnung	110
Konzerngesamtergebnisrechnung	111
Konzernbilanz	112
Konzernkapitalflussrechnung	114
Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung	116
<b>Konzernanhang</b>	<b>118</b>
Erklärung der gesetzlichen Vertreter	184
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	185
Anteilsbesitz	194
Angaben zur Immobilienbewertung	197
Sensitivitätsanalyse der Immobilienbewertung zum 31.12.2022	198
Anlagenspiegel	203
Grundlegende Daten der Gesellschaft	204
<b>WEITERE ANGABEN</b>	<b>205</b>

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

Die DEMIRE hat für aufgelaufene Ergebnisse der Tochterunternehmen in Höhe von TEUR 11.741 (Vorjahr: TEUR 14.943) keine passiven latenten Steuern gebildet, da diese Gewinne auf unbestimmte Zeit reinvestiert werden sollen.

Eine Berücksichtigung latenter Steuern auf „Outside Basis Differences“ als temporäre Differenz bedeutet, dass künftige Steuerwirkungen zum Zeitpunkt der Gewinnentstehung auszuweisen sind, selbst wenn eine Ausschüttung der Gewinne an das Mutterunternehmen und eine damit verbundene Besteuerung beim Mutterunternehmen erst in zukünftigen Perioden erfolgen. Die Gesellschaft kann den Zeitpunkt der Ausschüttungen von Tochtergesellschaften bzw. von Thesaurierungen mit Ausnahme der JV Theodor-Heuss-Allee GmbH, Frankfurt am Main, selbst bestimmen. Eine Ausschüttung von den Tochtergesellschaften ist mit Ausnahme der gesetzlichen Pflichtausschüttungen aus der Fair Value REIT-AG weder geplant noch abzusehen. Daher wird von einem Ansatz von latenten Steuern auf „Outside Basis Differences“, mit Ausnahme der Fair Value REIT sowie der JV Theodor-Heuss-Allee GmbH, Frankfurt am Main, und die G+Q Effizienz GmbH, Berlin, abgesehen. Der Ansatz von latenten Steuerschulden im Zusammenhang mit „Outside Basis Differences“ auf Ebene der Fair Value REIT beläuft sich zum 31. Dezember 2022 auf TEUR 19.919 (Vorjahr: TEUR 21.136).

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

## 10. Ergebnis je Aktie

### ERGEBNIS JE AKTIE


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

in TEUR	2022	2021
<b>Periodenergebnis (in TEUR)</b>	<b>- 71.502</b>	<b>61.587</b>
Periodenergebnis abzüglich nicht beherrschender Anteile	- 65.745	58.499
<b>Anzahl der Aktien (in Tsd.)</b>		
Ausgegebene Aktien zum Bilanzstichtag	105.513	105.513
Gewichtete Anzahl ausgegebener Aktien	105.513	105.513
Auswirkungen der Wandlungen von Wandschuldverschreibungen sowie dem Bezug aus dem Aktienoptionsprogramm 2015	510	510
Gewichtete Anzahl der Aktien (verwässert)	106.023	106.023
<b>Ergebnis je Aktie (in EUR)</b>		
Unverwässertes Ergebnis je Aktie	- 0,62	0,55
Verwässertes Ergebnis je Aktie	- 0,62	0,55

Im Januar 2021 wurden insgesamt 259.729 Aktien im Rahmen eines öffentlichen Aktienrückkaufs zurückerworben.

Inhaber aus dem Aktienoptionsprogramm 2015 sind zum Bezug von 510.000 Aktien berechtigt (Vorjahr: 510.000 Aktien).

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



	
<b>UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE</b>	<b>2</b>
<b>AUF GUTEM KURS</b>	<b>28</b>
<b>ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT</b>	<b>43</b>
<b>KONZERNABSCHLUSS</b>	<b>109</b>
Konzerngewinn- und -verlustrechnung	110
Konzerngesamtergebnisrechnung	111
Konzernbilanz	112
Konzernkapitalflussrechnung	114
Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung	116
<b>Konzernanhang</b>	<b>118</b>
Erklärung der gesetzlichen Vertreter	184
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	185
Anteilsbesitz	194
Angaben zur Immobilienbewertung	197
Sensitivitätsanalyse der Immobilienbewertung zum 31.12.2022	198
Anlagenspiegel	203
Grundlegende Daten der Gesellschaft	204
<b>WEITERE ANGABEN</b>	<b>205</b>

## 11. Personalkosten

in TEUR	2022	2021
Gehälter	- 4.328	- 4.746
Gesetzliche Sozialaufwendungen	- 436	- 501
<b>Gesamt</b>	<b>- 4.764</b>	<b>- 5.247</b>


Die Personalkosten in Höhe von TEUR 4.764 (Vorjahr: TEUR 5.247) werden grundsätzlich innerhalb der allgemeinen Verwaltungsaufwendungen ausgewiesen und entfallen im Wesentlichen auf die DEMIRE AG (TEUR 4.564; Vorjahr: TEUR 4.960) und die FVR AG (TEUR 200; Vorjahr: TEUR 287). Von den gesetzlichen Sozialaufwendungen entfällt rund die Hälfte auf Beiträge zur gesetzlichen Rentenversicherung.

Des Weiteren sind in den Personalkosten Erträge (aus der Auflösung von Rückstellungen) aus dem virtuellen Aktienoptionsprogramm 2019 in Höhe von TEUR 526 enthalten (Vorjahr: Aufwand in Höhe von TEUR 401). Weitere Erläuterungen betreffend Aktienoptionsprogramme sind im [Kapitel G. 3.B](#) dargestellt.

	
	
<b>UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE</b>	<b>2</b>
<b>AUF GUTEM KURS</b>	<b>28</b>
<b>ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT</b>	<b>43</b>
<b>KONZERNABSCHLUSS</b>	<b>109</b>
Konzerngewinn- und -verlustrechnung	110
Konzerngesamtergebnisrechnung	111
Konzernbilanz	112
Konzernkapitalflussrechnung	114
Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung	116
<b>Konzernanhang</b>	<b>118</b>
Erklärung der gesetzlichen Vertreter	184
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	185
Anteilsbesitz	194
Angaben zur Immobilienbewertung	197
Sensitivitätsanalyse der Immobilienbewertung zum 31.12.2022	198
Anlagenspiegel	203
Grundlegende Daten der Gesellschaft	204
<b>WEITERE ANGABEN</b>	<b>205</b>
<hr/>	

## E. Erläuterung zur Konzernbilanz

### 1. Langfristige Vermögenswerte

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

#### 1.1 IMMATERIELLE VERMÖGENSWERTE

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

Immaterielle Vermögenswerte mit einer unbestimmten Nutzungsdauer werden nicht planmäßig abgeschrieben. Bei diesen Vermögenswerten wird mindestens einmal jährlich entweder auf Basis des einzelnen Vermögenswerts oder auf Ebene der zahlungsmittelgenerierenden Einheit eine Werthaltigkeitsprüfung durchgeführt. Zusätzlich erfolgt ein Werthaltigkeitstest, wenn wertmindernde Ereignisse eintreten sind.

Immaterielle Vermögenswerte werden auf eine Wertminderung hin überprüft, wenn Sachverhalte oder Änderungen der Umstände darauf hindeuten, dass der Buchwert eines Vermögenswerts nicht erzielbar sein könnte. Sobald der Buchwert eines Vermögenswerts seinen erzielbaren Betrag übersteigt, wird eine Wertminderung erfolgswirksam erfasst. Der erzielbare Betrag ist der höhere der beiden Beträge aus beizulegendem Zeitwert abzüglich der Kosten der Veräußerung und des Nutzungswerts. Der beizulegende Zeitwert abzüglich Kosten der Veräußerung ist der Betrag, der durch den Verkauf eines Vermögenswerts oder einer zahlungsmittelgenerierenden Einheit in einer Transaktion zu Marktbedingungen zwischen sachverständigen, vertragswilligen Parteien nach Abzug der Veräußerungskosten erzielt werden könnte.



Eine Wertaufholung auf einmal wertgeminderte Vermögenswerte wird vorgenommen, wenn der Grund für die vormals erfasste Wertminderung entfallen ist. Hiervon ausgenommen sind Geschäfts- oder Firmenwerte, für die nach IFRS ein generelles Wertaufholungsverbot existiert.

#### 1.1.1 Geschäfts- oder Firmenwert

Ein Geschäfts- oder Firmenwert bzw. Goodwill wird beim erstmaligen Ansatz zu Anschaffungskosten bewertet, die sich als Überschuss der Summe aus der übertragenen Gegenleistung, dem Betrag der nicht beherrschenden Anteile und der gegebenenfalls früher gehaltenen Anteile über die erworbenen identifizierbaren Vermögenswerte und übernommenen Schulden des Konzerns bemessen. Nach dem erstmaligen Ansatz wird der Geschäfts- oder Firmenwert zu Anschaffungskosten abzüglich kumulierter Wertminderungsaufwendungen bewertet. Zum Zwecke des Wertminderungstests wird der im Rahmen eines Unternehmenszusammenschlusses erworbene Geschäfts- oder Firmenwert ab dem Erwerbzeitpunkt den zahlungsmittelgenerierenden Einheiten (ZGE) des Konzerns zugeordnet, die vom Unternehmenszusammenschluss den Erwartungen zufolge profitieren werden.

Die Geschäfts- oder Firmenwerte (GoF) werden regelmäßig einem mindestens einmal jährlich durchzuführenden Werthaltigkeitstest unterzogen. Die Ermittlung des erzielbaren Betrags erfordert Annahmen und Schätzungen in Bezug auf die zukünftige Ertragsentwicklung und die nachhaltige Wachstumsrate der zahlungsmittelgenerierenden Einheit oder Gruppe von zahlungsmittelgenerierenden Einheiten, der ein Geschäfts- oder Firmenwert zugeordnet wurde.

Der im Rahmen der Erstkonsolidierung der Fair Value REIT-AG zum 31. Dezember 2015 entstandene Geschäfts- oder Firmenwert in Höhe von TEUR 6.783 wurde der zahlungsmittelgenerierenden Einheit (ZGE) Fair Value REIT zugeordnet.

	
	
<b>UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE</b>	<b>2</b>
<b>AUF GUTEM KURS</b>	<b>28</b>
<b>ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT</b>	<b>43</b>
<b>KONZERNABSCHLUSS</b>	<b>109</b>
Konzerngewinn- und -verlustrechnung	110
Konzerngesamtergebnisrechnung	111
Konzernbilanz	112
Konzernkapitalflussrechnung	114
Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung	116
<b>Konzernanhang</b>	<b>118</b>
Erklärung der gesetzlichen Vertreter	184
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	185
Anteilsbesitz	194
Angaben zur Immobilienbewertung	197
Sensitivitätsanalyse der Immobilienbewertung zum 31.12.2022	198
Anlagenspiegel	203
Grundlegende Daten der Gesellschaft	204
<b>WEITERE ANGABEN</b>	<b>205</b>

Der Konzern führte die jährliche Prüfung auf Wertminderung zum 31. Dezember 2022 durch. Der erzielbare Betrag der Fair Value REIT wurde auf Basis der Berechnung eines Nutzungswerts unter Verwendung von Cashflowprognosen ermittelt, die auf vom Management für einen Zeitraum von fünf Jahren genehmigten Finanzplänen basieren. Den Planungen des Managements liegen Erfahrungswerte der Vergangenheit sowie bestmögliche Einschätzungen über die künftige Entwicklung zugrunde. Der für die Cashflowprognosen verwendete Abzinsungssatz (WACC) beträgt 5,34 % (Vorjahr: 3,13 %). Für nach dem Detailplanungszeitraum von fünf Jahren anfallende Cashflows wurde der Mittelwert aus den letzten drei Detailplanungsperioden 2025 bis 2027 zugrunde gelegt. Der hierbei zugrunde liegende Zins zur Bestimmung der Wachstumsrate beträgt 1,5 % (Vorjahr: 0,4 %). Der so ermittelte erzielbare Betrag auf Basis des Nutzungswerts wurde anschließend dem Buchwert der ZGE gegenübergestellt, um dessen Werthaltigkeit zu beurteilen. Infolge dieser Analyse wurde der gesamte GoF zum 31. Dezember 2022 abgeschrieben. Dies ist im Wesentlichen auf den stark angestiegenen WACC zurückzuführen.

Wesentliche Grundannahmen für die Berechnung des Nutzungswerts:

Cashflows aus der Vermietung – Die ZGE Fair Value REIT konzentriert sich auf den Erwerb und die Bewirtschaftung von Gewerbeimmobilien in Deutschland. Dabei investiert die Fair Value REIT sowohl direkt in Immobilien als auch indirekt über die Beteiligung an immobilienhaltenden Personengesellschaften. Dementsprechend wurden Cashflows für den Direktbesitz und die Tochterunternehmen geplant. Dabei wurden die Mieterträge und die Vermietungskosten aus kontrahierten Mietverträgen abgeleitet bzw. aufgrund von mietflächenspezifischen Annahmen für die Wahrscheinlichkeit von Vertragsverlängerungen und Leerstandszeiten getroffen. Die geplanten Instandhaltungsaufwendungen basieren größtenteils auf konkret geplanten Maßnahmen, ansonsten auf pauschal angesetzten Erfahrungswerten. Die Betriebskosten der Immobilien wurden auf Basis der Vorjahreswerte indiziert fortgeschrieben. Die Cashflows aus der Vermietung könnten aufgrund von Wertminderungen, Mietausfällen oder steigendem Leerstand sinken. Überdies könnte eine Reduktion des Immobilienbestands zu einem Rückgang der Cashflows führen.

Abzinsungssatz: Zur Diskontierung der Free Cashflows wird ein gewichteter durchschnittlicher Kapitalkostensatz herangezogen, der den Verzinsungs- bzw. Renditeerwartungen des Kapitalmarkts für die Überlassung von Fremd- und Eigenkapital gegenüber bestandshaltenden Immobiliengesellschaften, abgeleitet auf Basis einer Gruppe von Vergleichsunternehmen, widerspiegelt. Das segmentspezifische Risiko wurde durch die Anwendung individueller Betafaktoren ermittelt. Die Betafaktoren wurden auf der Grundlage öffentlich zugänglicher Marktdaten ermittelt.


Der so ermittelte erzielbare Betrag auf Basis des Nutzungswerts wurde anschließend dem Buchwert der ZGE gegenübergestellt, um dessen Werthaltigkeit zu beurteilen. Infolge dieser Analyse wurde der gesamte Goodwill zum 31. Dezember 2022 abgeschrieben. Dies wurde als Anlass genommen (Triggering Event), um einen Werthaltigkeitstest der ZGE des FVR-Konzerns durchzuführen. Die Anahmen für den Werthaltigkeitstest auf Ebene der Demire wurden auch für den Werthaltigkeitstest der ZGE der FVR angewendet.

Als Folge dieses Werthaltigkeitstests wurde der GoF in Höhe von TEUR 6.783 sowie die Abgrenzungsposten gemäß IFRS 16 (Mietanreize, Mietfreie Zeiten und FF&E-Zuschüsse) in Höhe von TEUR 8.471 abgeschrieben (beide unter dem GuV Posten Sonstige Betriebliche Aufwendungen), da der erzielbare Betrag dieser Vermögensgegenstände Null ergab. Es wurden damit alle derlei Posten zum 31. Dezember 2022 abgeschrieben. Die abgeschriebenen TEUR 15.254 entfallen in Gänze auf das Segment Fair Value REIT.

### 1.1.2 Sonstige immaterielle Vermögenswerte

Im Berichtsjahr wurden die sonstigen immateriellen Vermögenswerte in Höhe von TEUR 6.783 abgeschrieben (Vorjahr: TEUR 97). Diese Abschreibung wird in den sonstigen betrieblichen Aufwendungen in der Konzerngewinn- und Verlustrechnung ausgewiesen und betrifft den Goodwill der ZGE des Fair Value REIT Konzerns (☞ siehe Kapitel 1.1.1). Die Abschreibung aus dem Vorjahr in Höhe von TEUR 97 beinhaltete im Wesentlichen Kosten für Computersoftware, welche im Rahmen der PPA der FVR AG entstanden und nicht mehr aktuell sind.

---



<b>UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE</b>	<b>2</b>
<b>AUF GUTEM KURS</b>	<b>28</b>
<b>ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT</b>	<b>43</b>
<b>KONZERNABSCHLUSS</b>	<b>109</b>
Konzerngewinn- und -verlustrechnung	110
Konzerngesamtergebnisrechnung	111
Konzernbilanz	112
Konzernkapitalflussrechnung	114
Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung	116
<b>Konzernanhang</b>	<b>118</b>
Erklärung der gesetzlichen Vertreter	184
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	185
Anteilsbesitz	194
Angaben zur Immobilienbewertung	197
Sensitivitätsanalyse der Immobilienbewertung zum 31.12.2022	198
Anlagenspiegel	203
Grundlegende Daten der Gesellschaft	204
<b>WEITERE ANGABEN</b>	<b>205</b>

---

## 1.2 SACHANLAGEN

Die Sachanlagen beinhalten die Betriebs- und Geschäftsausstattung. Diese ist zu historischen Anschaffungskosten, vermindert um Abschreibungen, bilanziert. Die historischen Anschaffungskosten umfassen Aufwendungen, die direkt dem Erwerb der Betriebs- und Geschäftsausstattung zugeordnet werden können. Die lineare Abschreibung erfolgt auf Basis einer Nutzungsdauer von drei bis 15 Jahren. Die Beträge der Abschreibungen in Höhe von TEUR 62 (Vorjahr: TEUR 139) werden in der Gewinn- und Verlustrechnung unter den Verwaltungskosten als Abschreibungen von Nutzungsrechten sowie unter den sonstigen betrieblichen Aufwendungen ausgewiesen.

## 1.3 ALS FINANZINVESTITION GEHALTENE IMMOBILIEN


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

## Bewertung der Immobilien

Bei der Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien stellen insbesondere die erwarteten Zahlungsströme, die unterstellten Leerstandsquoten, deren Veränderungen im Planungshorizont sowie der Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssatz wesentliche Bewertungsparameter und Annahmen dar. Die Wertermittlung erfolgt dabei von einem externen unabhängigen Gutachter im Einklang mit den International Financial Reporting Standards (IFRS), den International Standards of Valuation of Real Estate for Investment Purposes („International Valuation Standards“) und den RICS Valuation Global Standards 2020 („Red Book“, Stand Juli 2020) der Royal Institution of Chartered Surveyors.

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

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

	
<b>UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE</b>	<b>2</b>
<b>AUF GUTEM KURS</b>	<b>28</b>
<b>ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT</b>	<b>43</b>
<b>KONZERNABSCHLUSS</b>	<b>109</b>
Konzerngewinn- und -verlustrechnung	110
Konzerngesamtergebnisrechnung	111
Konzernbilanz	112
Konzernkapitalflussrechnung	114
Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung	116
<b>Konzernanhang</b>	<b>118</b>
Erklärung der gesetzlichen Vertreter	184
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	185
Anteilsbesitz	194
Angaben zur Immobilienbewertung	197
Sensitivitätsanalyse der Immobilienbewertung zum 31.12.2022	198
Anlagenspiegel	203
Grundlegende Daten der Gesellschaft	204
<b>WEITERE ANGABEN</b>	<b>205</b>

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

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

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

Zu den gesamtwirtschaftlichen Faktoren gehören insbesondere die Markt- und Mietpreisentwicklung innerhalb des Detailbetrachtungszeitraums und die im Berechnungsmodell unterstellte Inflationserwartung. Um die Angabeanforderungen über die beizulegenden Zeitwerte zu erfüllen, hat die DEMIRE-Gruppe von Vermögenswerten und Schulden auf der Grundlage ihrer Art, ihrer Merkmale und ihrer Risiken sowie der Stufen der oben erläuterten Fair-Value-Hierarchie festgelegt.

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

hinaus werden die Bewertungsergebnisse den eigenen im Rahmen der Risiko-früherkennung aufgestellten Annahmen gegenübergestellt und entsprechende Abweichungen und mögliche Hintergründe mit dem Gutachter diskutiert. Die Entwicklung des Portfolios wird zudem im Rahmen von regelmäßigen Durchsprachen dem Aufsichtsrat erläutert, und die Wertentwicklung des Immobilienportfolios somit kontinuierlich überwacht.

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

Die sich hieraus ergebenden Wertänderungen (Bewertungsgewinne und -verluste) resultieren insbesondere aus der Anpassung der Kapitalisierungs- und Diskontierungszinssätze.

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



**UNTERNEHMEN UND  
AKTIONÄRE** 2

**AUF GUTEM KURS** 28

**ZUSAMMENGEFASSTER  
LAGEBERICHT** 43

**KONZERNABSCHLUSS** 109

Konzerngewinn-  
und -verlustrechnung 110

Konzerngesamtergebnis-  
rechnung 111

Konzernbilanz 112

Konzernkapitalflussrechnung 114

Konzerneigenkapital-  
veränderungsrechnung 116

**Konzernanhang** 118

Erklärung der gesetzlichen  
Vertreter 184

Bestätigungsvermerk des  
unabhängigen Abschlussprüfers 185

Anteilsbesitz 194

Angaben zur Immobilien-  
bewertung 197

Sensitivitätsanalyse der  
Immobilienbewertung  
zum 31.12.2022 198

Anlagenspiegel 203

Grundlegende Daten  
der Gesellschaft 204

WEITERE ANGABEN 205

Die Zeitwerte haben sich in der Berichtsperiode wie folgt entwickelt:

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

in TEUR	2021	Büro	Handel	Logistik	Sonstiges
<b>Zeitwert per Geschäftsjahresbeginn</b>	<b>1.426.291</b>	<b>902.810</b>	<b>376.511</b>	<b>76.000</b>	<b>70.970</b>
Zugänge Immobilien	28.508	8.292	12.916	5.057	2.243
Abgänge	- 70.480	- 64.739	- 150	-	- 5.591
Unrealisierte Gewinne aus der Bewertung zum beizulegenden Zeitwert	83.230	15.804	4.524	60.543	2.358
Unrealisierte Verluste aus der Bewertung zum beizulegenden Zeitwert	- 34.453	- 18.210	- 16.243	-	-
<b>Zeitwert per Geschäftsjahresende</b>	<b>1.433.096</b>	<b>843.956</b>	<b>377.559</b>	<b>141.600</b>	<b>69.980</b>


Die Zugänge in die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien mit insgesamt TEUR 31.864 setzen sich nahezu gänzlich aus Aktivierungen für laufende Investitionen zusammen.

Die Zugänge der Vorperiode in die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien mit insgesamt TEUR 28.508 setzten sich im Wesentlichen aus Aktivierungen für laufende Investitionen in Höhe von TEUR 18.873, aus aktivierter Grunderwerbssteuer in Höhe von TEUR 745 und aus Vertragsänderungen eines Erbbaurechts in Höhe von TEUR 7.410 zusammen.

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

In der Vergleichsperiode kam es zu Abgängen in Höhe von TEUR 70.480. Es handelte sich hierbei um Objekte in Bremen, Regensburg, Ansbach, Potsdam, Köln, Barmstedt, Goslar, Bad Bramstedt und Garbsen.

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

	
<b>UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE</b>	<b>2</b>
<b>AUF GUTEM KURS</b>	<b>28</b>
<b>ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT</b>	<b>43</b>
<b>KONZERNABSCHLUSS</b>	<b>109</b>
Konzerngewinn- und -verlustrechnung	110
Konzerngesamtergebnisrechnung	111
Konzernbilanz	112
Konzernkapitalflussrechnung	114
Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung	116
<b>Konzernanhang</b>	<b>118</b>
Erklärung der gesetzlichen Vertreter	184
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	185
Anteilsbesitz	194
Angaben zur Immobilienbewertung	197
Sensitivitätsanalyse der Immobilienbewertung zum 31.12.2022	198
Anlagenspiegel	203
Grundlegende Daten der Gesellschaft	204
<b>WEITERE ANGABEN</b>	<b>205</b>

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

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

Des Weiteren besitzt die DEMIRE für eine in Ulm befindliche Immobilie, welche in „als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien“ ausgewiesen wird, ein Nutzungsrecht für eine Tiefgarage. Der beizulegende Zeitwert des Dauernutzungsrechts zum 31. Dezember 2022 beträgt TEUR 1.308 (Vorjahr: TEUR 1.234).

in TEUR	Handel	2021
<b>Zeitwert per Geschäftsjahresbeginn</b>	<b>15.791</b>	<b>15.791</b>
Zugänge aus Verlängerung der Vertragslaufzeit (Laufzeit, Zins)	7.410	7.410
Unrealisierte Gewinne aus der Bewertung zum beizulegenden Zeitwert	-	-
Unrealisierte Verluste aus der Bewertung zum beizulegenden Zeitwert	- 2.781	- 2.781
<b>Zeitwert per Geschäftsjahresende</b>	<b>20.419</b>	<b>20.419</b>

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

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


Die Anteile an at-equity bilanzierten Unternehmen belaufen sich auf TEUR 385 (Vorjahr: TEUR 1.025). Darin enthalten ist die Beteiligung am Gemeinschaftsunternehmen JV Theodor-Heuss-Allee GmbH in Höhe von TEUR 0 (Vorjahr: TEUR 510), die Beteiligung an der G+Q Effizienz GmbH, Berlin, in Höhe von TEUR 281 (Vorjahr: TEUR 262), mit einem übernommenen Gewinn von TEUR 114 (Vorjahr: TEUR 153) und die DEMIRE Assekuranz GmbH & Co. KG, Düsseldorf, in Höhe von TEUR 104 (Vorjahr: TEUR 253) mit einem übernommenen Jahresgewinn von TEUR 104 (Vorjahr: TEUR 95).

#### 1.5 AUSLEIHUNGEN AN AT-EQUITY BILANZIERTEN UNTERNEHMEN

Die Ausleihungen an at-equity bilanzierte Unternehmen in Höhe von TEUR 24.752 (Vorjahr: 26.505) beinhalten eine unbesicherte Ausleihung der DEMIRE AG an die JV Theodor-Heuss-Allee GmbH. Außerdem beinhaltete dieser Posten im Vorjahr eine weitere unbesicherte Ausleihung der DEMIRE Holding XIII GmbH an die JV Theodor-Heuss-Allee GmbH in Höhe von TEUR 1.542, welche 2022 zurückgezahlt wurde.

Im Berichtsjahr wurden Wertminderungen gemäß IFRS 9.5 für den Expected-Credit-Loss nach dem Dreistufenmodell in Höhe von TEUR 430 berücksichtigt (Vorjahr: TEUR 187), welche der Risikostufe 1 zugeordnet sind. Diese werden im GuV-Posten Wertminderungen auf Forderungen ausgewiesen. Für weitere Informationen zu den Bilanzierungsgrundsätzen des Expected-Credit-Loss-Modells wird auf [Kapitel C. „Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze“](#) verwiesen.



	
<b>UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE</b>	<b>2</b>
<b>AUF GUTEM KURS</b>	<b>28</b>
<b>ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT</b>	<b>43</b>
<b>KONZERNABSCHLUSS</b>	<b>109</b>
Konzerngewinn- und -verlustrechnung	110
Konzerngesamtergebnisrechnung	111
Konzernbilanz	112
Konzernkapitalflussrechnung	114
Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung	116
<b>Konzernanhang</b>	<b>118</b>
Erklärung der gesetzlichen Vertreter	184
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	185
Anteilsbesitz	194
Angaben zur Immobilienbewertung	197
Sensitivitätsanalyse der Immobilienbewertung zum 31.12.2022	198
Anlagenspiegel	203
Grundlegende Daten der Gesellschaft	204
<b>WEITERE ANGABEN</b>	<b>205</b>

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

in TEUR	2022	2021
<b>Stand 01.01.</b>	<b>187</b>	-
Zugänge	243	187
Verbrauch	-	-
Auflösung	-	-
<b>Stand 31.12.</b>	<b>430</b>	<b>187</b>

### 1.6. AUSLEIHUNGEN UND FINANZIELLE VERMÖGENSWERTE

Die Ausleihungen und finanziellen Vermögenswerte belaufen sich auf TEUR 62.750 (Vorjahr: TEUR 64.264).

Finanzielle Vermögenswerte werden zum Erfüllungstag entsprechend den Kategorien des IFRS 9 klassifiziert und bilanziert. Weitere Erläuterungen finden sich im

[Kapitel C.](#)

Der Buchwert der Ausleihungen beläuft sich auf TEUR 57.605 (Vorjahr: TEUR 58.911) und beinhaltet eine Ausleihung an Dritte in Höhe des Nominalwerts von EUR 60 Millionen an die RFR Immobilien 5 GmbH. Diese stellt ein verbundenes Unternehmen des Partners des Gemeinschaftsunternehmens RFR 4 Immobilien GmbH dar. Die Abweichung zwischen Buch- und Nominalwert resultiert zum einen aus dem erfassten Expected-Credit-Loss nach dem Dreistufenmodell in Höhe von TEUR 1.025 (Vorjahr: TEUR 445) und zum anderen aus der Verrechnung von Zinserträgen in Höhe von TEUR 1.370 (Vorjahr: TEUR 643), die nach IFRS 9 linear verteilt werden. Die Ermittlung der Wertberichtigungen erfolgt in Höhe des 12-Monats ECL (Risikostufe 1 des Risikostufenmodells).

Die langfristigen finanziellen Vermögenswerte in Höhe von TEUR 5.144 (Vorjahr: TEUR 5.353) umfassen langfristige Darlehensforderungen an die Taurecon Real Estate Consulting GmbH, Berlin, in Höhe von TEUR 1.793 (Vorjahr: TEUR 1.793), an die Taurecon Beteiligungs GmbH in Höhe von TEUR 1.969 (Vorjahr: TEUR 2.140) sowie an LKS Beteiligungsgesellschaft mbH in Höhe von TEUR 1.382 (Vorjahr: TEUR 1.383).


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

in TEUR	2022	2021
<b>Stand 01.01.</b>	<b>446</b>	-
Zugänge	579	446
Verbrauch	-	-
Auflösung	-	-
<b>Stand 31.12.</b>	<b>1.025</b>	<b>446</b>

### 1.7 SONSTIGE VERMÖGENSWERTE

Die sonstigen langfristigen Vermögenswerte belaufen sich auf TEUR 6.685 (Vorjahr: TEUR 11.917) und beinhalten unter anderem die aktivierten Mietanreize in Höhe von TEUR 1.903 (Vorjahr: TEUR 2.319) sowie die Abgrenzung von mietfreien Zeiten aus den Leasingverträgen des Warenhausportfolios in Höhe von TEUR 4.343 (Vorjahr: TEUR 5.327). Die sonstigen Vermögenswerte umfassen zudem FF&E-Zuschüsse in Höhe von TEUR 439 (Vorjahr: TEUR 4.271).

FF&E (Furniture, Fixtures and Equipment) haben als bewegliche Möbel, Vorrichtungen oder andere Ausrüstung grundsätzlich keine permanente Verbindung zur Immobilie.

	
<b>UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE</b>	<b>2</b>
<b>AUF GUTEM KURS</b>	<b>28</b>
<b>ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT</b>	<b>43</b>
<b>KONZERNABSCHLUSS</b>	<b>109</b>
Konzerngewinn- und -verlustrechnung	110
Konzerngesamtergebnisrechnung	111
Konzernbilanz	112
Konzernkapitalflussrechnung	114
Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung	116
<b>Konzernanhang</b>	<b>118</b>
Erklärung der gesetzlichen Vertreter	184
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	185
Anteilsbesitz	194
Angaben zur Immobilienbewertung	197
Sensitivitätsanalyse der Immobilienbewertung zum 31.12.2022	198
Anlagenspiegel	203
Grundlegende Daten der Gesellschaft	204
<b>WEITERE ANGABEN</b>	<b>205</b>

## 2. Kurzfristige Vermögenswerte

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

Die Zusammensetzung der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstigen Vermögenswerte zum 31. Dezember 2022 ist der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen:

in TEUR	31.12.2022 Brutto	Wert- berichtigung	31.12.2022 Netto	31.12.2021 Brutto	Wertberichtigung	31.12.2021 Netto
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	10.733	3.357	7.376	11.484	5.352	6.132
Forderungen aus Betriebskosten	6.468	-	6.468	2.776	237	2.539
<b>Zwischensumme Forderungen aus Lieferungen und Leistungen</b>	<b>17.201</b>	<b>3.357</b>	<b>13.845</b>	<b>14.260</b>	<b>5.589</b>	<b>8.671</b>
Mietanreize	1.445	-	1.445	1.373	-	1.373
Forderungen aus der Abwicklung der Umsatzsteuern	420	-	420	1.495	-	1.495
Sonstige Vermögenswerte	793	-	793	323	-	323
<b>Zwischensumme sonstige Vermögenswerte</b>	<b>2.658</b>	<b>-</b>	<b>2.658</b>	<b>3.191</b>	<b>-</b>	<b>3.191</b>
<b>Gesamt</b>	<b>19.859</b>	<b>3.357</b>	<b>16.503</b>	<b>17.451</b>	<b>5.589</b>	<b>11.862</b>

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



**UNTERNEHMEN UND  
AKTIONÄRE** 2

**AUF GUTEM KURS** 28

**ZUSAMMENGEFASSTER  
LAGEBERICHT** 43

**KONZERNABSCHLUSS** 109

Konzerngewinn-  
und -verlustrechnung 110

Konzerngesamtergebnis-  
rechnung 111

Konzernbilanz 112

Konzernkapitalflussrechnung 114

Konzerneigenkapital-  
veränderungsrechnung 116

**Konzernanhang** 118

Erklärung der gesetzlichen  
Vertreter 184

Bestätigungsvermerk des  
unabhängigen Abschlussprüfers 185

Anteilsbesitz 194

Angaben zur Immobilien-  
bewertung 197

Sensitivitätsanalyse der  
Immobilienbewertung  
zum 31.12.2022 198

Anlagenspiegel 203

Grundlegende Daten  
der Gesellschaft 204

204

**WEITERE ANGABEN** 205

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

in %	0-90 Tage überfällig	91-180 Tage überfällig	181-360 Tage überfällig	über 360 Tage überfällig
Ausfallquote	5 %	9 %	22 %	43 %

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

in Tagen / in TEUR	Bruttobuchwert <sup>1</sup>	Über die Gesamt- laufzeit erwartete Risikovorsorge für Kreditverluste	Nettobuchwerte
0-90 Tage	1.071	52	1.019
91-180 Tage	689	65	624
181-360 Tage	949	211	738
über 360 Tage	2.246	955	1.291
<b>Gesamt</b>	<b>4.955</b>	<b>1.283</b>	<b>3.672</b>


<sup>1</sup> In den Werten sind 257 TEUR Guthaben enthalten, die nicht zu einer Wertberichtigung führen. Zudem sind die Forderungen, die separat einzelwertberichtigt wurden, nicht enthalten.

Neben den in der Provision-Matrix dargestellten Wertberichtigungen beträgt der Bestand an Einzelwertberichtigungen TEUR 2.073 (Vorjahr: TEUR 4.444). Einzelwertberichtigungen werden beispielsweise im Falle von Rechtsstreitigkeiten mit Mietern oder in Insolvenzfällen gebildet. Diese bezogen sich auf Bruttobuchwerte in Höhe von TEUR 3.759 (Vorjahr: TEUR 6.374).

Im Vorjahr entfiel ein großer Anteil der Wertberichtigungen (TEUR 1.990) auf Galeria Karstadt Kaufhof, die im Zuge der COVID-19-Pandemie ein sog. Schutzschirmverfahren bzw. ein Insolvenzverfahren durchlaufen haben. Die Wertberichtigungen der Forderungen auf diesen Mieter sind im Berichtsjahr auf TEUR 330 gesunken. Die Bruttoforderungen gegenüber Galeria Karstadt Kaufhof betragen zum Bilanzstichtag TEUR 413 (Vorjahr: TEUR 2.038). Derzeit befindet sich dieser Mieter erneut in einem Schutzschirmverfahren

Des Weiteren entfielen im Vorjahr Wertberichtigungen in Höhe von TEUR 1.872 auf zwei Mieter von Hotels, welche ebenfalls aufgrund der Pandemie entweder insolvent oder insolvenzgefährdet waren. Aktuell bestehen noch Wertberichtigungen gegenüber einem dieser Mieter in Höhe von 1.069 TEUR (Vorjahr: TEUR 1.056). Die Bruttoforderungen gegenüber diesem Hotelbetreiber betragen zum Stichtag TEUR 1.590 (Vorjahr: TEUR 1.562).

Bruttoforderungen in Höhe von TEUR 2.019 (Vorjahr: TEUR 1.244) waren noch nicht fällig. Auf diese Forderungen wurden keine Wertberichtigungen gebildet. Auf die Betriebskostenforderungen in Höhe von TEUR 6.468 wurden keine Wertberichtigungen gebildet, da diese zum Bilanzstichtag noch nicht fällig waren.

	
<b>UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE</b>	<b>2</b>
<b>AUF GUTEM KURS</b>	<b>28</b>
<b>ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT</b>	<b>43</b>
<b>KONZERNABSCHLUSS</b>	<b>109</b>
Konzerngewinn- und -verlustrechnung	110
Konzerngesamtergebnisrechnung	111
Konzernbilanz	112
Konzernkapitalflussrechnung	114
Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung	116
<b>Konzernanhang</b>	<b>118</b>
Erklärung der gesetzlichen Vertreter	184
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	185
Anteilsbesitz	194
Angaben zur Immobilienbewertung	197
Sensitivitätsanalyse der Immobilienbewertung zum 31.12.2022	198
Anlagenspiegel	203
Grundlegende Daten der Gesellschaft	204
<b>WEITERE ANGABEN</b>	<b>205</b>

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

in Tagen / in TEUR	Bruttobuchwert	Über die Gesamtlaufzeit erwartete Risikovorsorge für Kreditverluste	Nettobuchwerte
0–90 Tage	866	46	820
91–180 Tage	445	50	395
181–360 Tage	490	177	313
über 360 Tage	1.964	871	1.092
<b>Gesamt</b>	<b>3.766</b>	<b>1.145</b>	<b>2.621</b>

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

#### ÜBERLEITUNG WERTBERICHTIGUNGEN

in TEUR	
<b>Wertberichtigungen gemäß IFRS 9 zum 01. Januar 2022</b>	<b>5.589</b>
Ergebniswirksame Erhöhung der Wertberichtigungen im Geschäftsjahr	3.043
Inanspruchnahme von Wertberichtigungen im Geschäftsjahr	- 2.718
Ergebniswirksame Minderung der Wertberichtigungen im Geschäftsjahr	- 1.542
<b>Wertberichtigungen gemäß IFRS 9 zum 31. Dezember 2022</b>	<b>4.372</b>

#### ÜBERLEITUNG WERTBERICHTIGUNGEN DES VORJAHRES

in TEUR	
<b>Wertberichtigungen gemäß IFRS 9 zum 01. Januar 2021</b>	<b>5.374</b>
Ergebniswirksame Erhöhung der Wertberichtigungen im Geschäftsjahr	4.978
Inanspruchnahme von Wertberichtigungen im Geschäftsjahr	2.405
Ergebniswirksame Minderung der Wertberichtigungen im Geschäftsjahr	2.358
<b>Wertberichtigungen gemäß IFRS 9 zum 31. Dezember 2021</b>	<b>5.589</b>

Sämtliche Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sind kurzfristig und zu meist innerhalb eines Zeithorizonts von unter drei Monaten fällig.

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



**UNTERNEHMEN UND  
AKTIONÄRE** 2

**AUF GUTEM KURS** 28

**ZUSAMMENGEFASSTER  
LAGEBERICHT** 43

**KONZERNABSCHLUSS** 109

Konzerngewinn-  
und -verlustrechnung 110

Konzerngesamtergebnis-  
rechnung 111

Konzernbilanz 112

Konzernkapitalflussrechnung 114

Konzernerigenkapital-  
veränderungsrechnung 116

**Konzernanhang** 118

Erklärung der gesetzlichen  
Vertreter 184

Bestätigungsvermerk des  
unabhängigen Abschlussprüfers 185

Anteilsbesitz 194

Angaben zur Immobilien-  
bewertung 197

Sensitivitätsanalyse der  
Immobilienbewertung  
zum 31.12.2022 198

Anlagenspiegel 203

Grundlegende Daten  
der Gesellschaft 204

**WEITERE ANGABEN** 205

## 2.2 KURZFRISTIGE FINANZIELLE VERMÖGENSWERTE

Die finanziellen Vermögenswerte in Höhe von TEUR 9.584 (Vorjahr: TEUR 3.925) setzen sich wie folgt zusammen:

in TEUR	31.12.2022 Brutto	Wert- berichtigung	31.12.2022 Netto	31.12.2021 Brutto	Wertberichtigung	31.12.2021 Netto
Sonstige Kaufpreisforderungen	8.552	-	8.552	2.000	-	2.000
Besserungsschein Eisenhüttenstadt	614	-	614	615	-	615
Zinsforderung aus Ausleihungen	231	-	231	352	-	352
Gespernte Mittel	-	-	-	274	-	274
Sparbrief	-	-	-	260	-	260
Forderungen aus einem Rechtsstreit	-	-	-	200	-	200
Treuhandkonten	-	-	-	101	-	101
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	187	-	187	123	-	123
<b>Gesamt</b>	<b>9.584</b>	<b>-</b>	<b>9.584</b>	<b>3.925</b>	<b>-</b>	<b>3.925</b>

Die Kaufpreisforderung bezieht sich im Wesentlichen auf die Immobilie in Ludwigsburg mit TEUR 8.200.

Die Forderungen aus dem Besserungsschein in Höhe von TEUR 615 (Vorjahr: TEUR 615) resultieren aus dem Verkauf des Objekts in Eisenhüttenstadt. Diese Forderung ist zum Bilanzstichtag nicht realisiert, da nicht alle Bedingungen erfüllt sind. Es wird davon ausgegangen, dass die Forderung innerhalb der ersten Jahreshälfte beglichen wird.



## 2.3 STEUERERSTATTUNGSANSPRÜCHE

Bei den Steuererstattungsansprüchen in Höhe von TEUR 6.514 (Vorjahr: TEUR 6.369) handelt es sich in der Berichtsperiode mit TEUR 6.070 im Wesentlichen um Erstattungsansprüche aus einbehaltener Kapitalertragsteuer inkl. des Solidaritätszuschlags für Ausschüttungen (Vorjahr: TEUR 5.382).

## 2.4 ZAHLUNGSMITTEL

Die Zahlungsmittel beinhalten Kassenbestände und Guthaben bei Kreditinstituten, die zum Nennwert bilanziert werden.

Die Zahlungsmittel in Höhe von TEUR 57.415 (Vorjahr: TEUR 139.619) beinhalten Kassenbestände und Guthaben bei Kreditinstituten, die zum Nennwert bilanziert werden. Hiervon sind zum 31. Dezember 2022 Mittel in Höhe von TEUR 198 (Vorjahr: TEUR 3.286) für Instandhaltungskosten zweckgebunden. Ein weiterer Betrag über TEUR 4.683 (Vorjahr: TEUR 0) stellt ein verpfändetes Bankguthaben dar.

	
	
<b>UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE</b>	<b>2</b>
<b>AUF GUTEM KURS</b>	<b>28</b>
<b>ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT</b>	<b>43</b>
<b>KONZERNABSCHLUSS</b>	<b>109</b>
Konzerngewinn- und -verlustrechnung	110
Konzerngesamtergebnisrechnung	111
Konzernbilanz	112
Konzernkapitalflussrechnung	114
Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung	116
<b>Konzernanhang</b>	<b>118</b>
Erklärung der gesetzlichen Vertreter	184
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	185
Anteilsbesitz	194
Angaben zur Immobilienbewertung	197
Sensitivitätsanalyse der Immobilienbewertung zum 31.12.2022	198
Anlagenspiegel	203
Grundlegende Daten der Gesellschaft	204
<b>WEITERE ANGABEN</b>	<b>205</b>
<hr data-bbox="138 1436 436 1444"/>	

### 3. Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte

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

Zum Bilanzstichtag wird der LogPark Leipzig mit TEUR 121.000 als zur Veräußerung gehalten ausgewiesen (Vorjahr: TEUR 0). Der Bewertungsverlust bei dieser Transaktion beträgt TEUR 44.490. Der Übergang von Nutzen und Lasten bei dieser Immobilie ist für das Geschäftsjahr 2023 vorgesehen.

### 4. Eigenkapital

#### GEZEICHNETES KAPITAL

Die Gesellschaft verfügt per 31. Dezember 2022 über ein voll eingezahltes gezeichnetes Kapital in Höhe von EUR 107.777.324, das in 107.777.324 Inhaber-Stückaktien mit einem rechnerischen Nominalwert von EUR 1,00 eingeteilt war. Die Aktien der DEMIRE AG sind zum Handel im Prime Standard der Frankfurter Wertpapierbörse zugelassen. Das gezeichnete Kapital hat sich in der Berichtsperiode nicht verändert und beträgt unverändert TEUR 107.777. Auch in der Vorjahresperiode hatten sich keine Änderungen ergeben.

Im Jahr 2022 wurden keine eigenen Anteile erworben. Im Jahr 2021 wurden eigene Anteile in Höhe von TEUR 260 erworben (259.729 Stückaktien). Insgesamt hält die DEMIRE zum Stichtag 2.264.728 eigene Aktien mit einem Nennwert von TEUR 2.265. Demnach beträgt das Gezeichnete Kapital nach Abzug der eigenen Anteile TEUR 105.513 (31. Dezember 2021: TEUR 105.513).


#### KAPITALRÜCKLAGE

Die Kapitalrücklage in Höhe von TEUR 88.366 (Vorjahr: TEUR 88.366) ist gegenüber dem Vorjahr unverändert geblieben. In der Berichtsperiode 2021 wurde durch die Verrechnung von Rechts- und Beratungskosten im Zusammenhang mit dem Aktienrückkaufprogramm 2020 II diese um TEUR 38 reduziert.

#### GEWINNRÜCKLAGE

Die Gewinnrücklage zum 31. Dezember 2022 beläuft sich auf TEUR 256.347 (Vorjahr: TEUR 355.144) Sie veränderte sich im Wesentlichen aufgrund des negativen Periodenergebnis im Berichtsjahr in Höhe von TEUR – 65.745 (Vorjahr: TEUR 58.499) sowie den Dividendenzahlungen in Höhe von TEUR – 32.709 (Vorjahr: TEUR – 65.418). In der Vorperiode wurde eine Dividende aus dem Bilanzgewinn in Höhe von EUR 0,62 je dividendenberechtigter Aktie bzw. TEUR 65.417,8 ausgeschüttet.

Im Geschäftsjahr wurde eine Reinvestitionsrücklage gemäß § 13 REITG in Höhe von TEUR 3.589 aufgelöst. Die Rücklage entsprach 50 % der Differenz zwischen Verkaufspreis und Buchwert im Zeitpunkt der Veräußerung der Immobilien Köln und Potsdam im vergangenen Geschäftsjahr.

	
<b>UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE</b>	<b>2</b>
<b>AUF GUTEM KURS</b>	<b>28</b>
<b>ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT</b>	<b>43</b>
<b>KONZERNABSCHLUSS</b>	<b>109</b>
Konzerngewinn- und -verlustrechnung	110
Konzerngesamtergebnisrechnung	111
Konzernbilanz	112
Konzernkapitalflussrechnung	114
Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung	116
<b>Konzernanhang</b>	<b>118</b>
Erklärung der gesetzlichen Vertreter	184
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	185
Anteilsbesitz	194
Angaben zur Immobilienbewertung	197
Sensitivitätsanalyse der Immobilienbewertung zum 31.12.2022	198
Anlagenspiegel	203
Grundlegende Daten der Gesellschaft	204
<b>WEITERE ANGABEN</b>	<b>205</b>

## GENEHMIGTES KAPITAL

Das genehmigte Kapital 2019/I hat sich in der Berichtsperiode nicht verändert.

in TEUR	2022	2021
Stand zum 1. Januar	53.888,66	53.888,66
Nutzung des Genehmigten Kapitals	0,00	0,00
<b>Stand 31.12</b>	<b>53.888,66</b>	<b>53.888,66</b>

Generell gilt, dass den Aktionären grundsätzlich ein Bezugsrecht zusteht. Der Vorstand ist ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Bezugsrecht der Aktionäre für Spitzenbeträge auszuschließen. Dies gilt bei Barkapitalerhöhungen von bis zu 10 % des Grundkapitals zu einem Ausgabebetrag, der nicht wesentlich unter dem Börsenpreis liegt, sowie zur Bedienung von Options- oder Wandlungsrechten und bei Sachkapitalerhöhungen. Bis zum Stichtag ist das Genehmigte Kapital 2019/I nicht in Anspruch genommen worden.

## BEDINGTES KAPITAL 2020/I



Auf der ordentlichen Hauptversammlung vom 22. September 2020 wurde das Bedingte Kapital 2019/I aufgehoben und das Bedingte Kapital 2020/I mit bis zu EUR 53.328.662,00, eingeteilt in bis zu 53.328.662 neue auf den Inhaber lautende Stückaktien, mit entsprechender Anpassung der Satzung geschaffen. Die bedingte Kapitalerhöhung dient der Gewährung von auf den Inhaber lautenden Stückaktien an die Inhaber bzw. Gläubiger von Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen, Genussrechten und/oder Gewinnschuldverschreibungen (bzw. Kombinationen dieser Instrumente), die aufgrund der von der Hauptversammlung vom 11. Februar 2019 unter Tagesordnungspunkt 2 beschlossenen Ermächtigung zur Ausgabe von Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen, Genussrechten und/oder Gewinnschuldverschreibungen (bzw. Kombinationen dieser Instrumente) von der Gesellschaft oder deren unmittelbaren oder mittelbaren Beteiligungsgesellschaften begeben wurden oder noch begeben werden und ein Wandlungs- bzw. Optionsrecht auf neue auf den Inhaber lautende Stückaktien der Gesellschaft gewähren bzw. eine Wandlungs- oder Optionspflicht begründen. Die Ausgabe der neuen

Aktien erfolgt zu dem nach Maßgabe des jeweiligen Ermächtigungsbeschlusses der Hauptversammlung jeweils zu bestimmenden Options- oder Wandlungspreis. Die bedingte Kapitalerhöhung wird nur soweit durchgeführt, wie die Inhaber bzw. Gläubiger von Wandlungs- oder Optionsrechten von diesen Rechten Gebrauch machen oder die zur Wandlung oder Optionsausübung verpflichteten Inhaber ihre Pflicht zur Wandlung oder Optionsausübung erfüllen, soweit nicht ein Barausgleich gewährt oder eigene Aktien oder aus Genehmigtem Kapital geschaffene Aktien zur Bedienung eingesetzt werden. Die neuen Aktien nehmen vom Beginn des Geschäftsjahres an, in dem sie entstehen, und für alle nachfolgenden Geschäftsjahre am Gewinn teil; soweit rechtlich zulässig, kann der Vorstand mit Zustimmung des Aufsichtsrats für die Gewinnbeteiligung der neuen Aktien Abweichendes festlegen, insbesondere, dass die neuen Aktien vom Beginn eines bereits abgelaufenen Geschäftsjahres an, für das zum Zeitpunkt der Entstehung der neuen Aktien noch kein Gewinnverwendungsbeschluss der Hauptversammlung gefasst worden ist, am Gewinn teilnehmen. Der Vorstand wird ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats die weiteren Einzelheiten der Durchführung einer bedingten Kapitalerhöhung festzusetzen. Bis zum Stichtag ist das bedingte Kapital 2020/I nicht in Anspruch genommen worden.

## ERMÄCHTIGUNG ZUM ERWERB EIGENER AKTIEN

Die Gesellschaft wurde ermächtigt, vom Tag der Beschlussfassung am 22. September 2020 für fünf Jahre eigene Aktien bis zu insgesamt 10 % des zum Zeitpunkt der Beschlussfassung oder – falls dieser Wert niedriger ist – des zum Zeitpunkt der Ausübung der Ermächtigung bestehenden Grundkapitals zu erwerben. Die Ermächtigung kann ganz oder in Teilbeträgen, einmal oder mehrmals ausgeübt werden.

Die ordentliche Hauptversammlung der Gesellschaft hat am 28. April 2021 den bestehenden Beschluss über die Ermächtigung zum Erwerb eigener Aktien vom 22. September 2020 aufgehoben und eine neue Ermächtigung zum Erwerb eigener Aktien beschlossen. Danach darf die Gesellschaft bis zum 27. April 2026 im Rahmen der gesetzlichen Grenzen eigene Aktien bis zu insgesamt 10 % des zum Zeitpunkt der Beschlussfassung oder – falls dieser Wert niedriger ist – des zum Zeitpunkt der Ausübung der Ermächtigung bestehenden Grundkapitals erwerben. Zusammen mit anderen eigenen Aktien, die die Gesellschaft erworben hat und die sich jeweils

	
	
<b>UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE</b>	<b>2</b>
<b>AUF GUTEM KURS</b>	<b>28</b>
<b>ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT</b>	<b>43</b>
<b>KONZERNABSCHLUSS</b>	<b>109</b>
Konzerngewinn- und -verlustrechnung	110
Konzerngesamtergebnisrechnung	111
Konzernbilanz	112
Konzernkapitalflussrechnung	114
Konzern Eigenkapitalveränderungsrechnung	116
<b>Konzernanhang</b>	<b>118</b>
Erklärung der gesetzlichen Vertreter	184
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	185
Anteilsbesitz	194
Angaben zur Immobilienbewertung	197
Sensitivitätsanalyse der Immobilienbewertung zum 31.12.2022	198
Anlagenpiegel	203
Grundlegende Daten der Gesellschaft	204
<b>WEITERE ANGABEN</b>	<b>205</b>

im Besitz der Gesellschaft befinden oder ihr zuzurechnen sind, dürfen die aufgrund dieser Ermächtigung erworbenen eigenen Aktien zu keinem Zeitpunkt 10% des zum Zeitpunkt der Beschlussfassung oder – falls dieser Wert niedriger ist – des zum Zeitpunkt der Ausübung der Ermächtigung bestehenden Grundkapitals der Gesellschaft übersteigen. Der Erwerb zum Zweck des Handels mit eigenen Aktien ist ausgeschlossen.

Die Anzahl der eigenen Aktien hat sich im Berichtsjahr wie folgt verändert:

Überleitung der Anzahl der Aktien (In Tsd.)	2022	2021
Gesamtanzahl Aktien nach Abzug eigener Aktien Stand zum 01. Januar	105.513	105.772
Erwerb eigener Aktien	-	-260
<b>Gesamtanzahl Aktien nach Abzug eigener Aktien Stand 31.12.</b>	<b>105.513</b>	<b>105.513</b>

Die Gesellschaft verfügte per 31. Dezember 2022 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 eigenen Anteile wurden im Zuge eines öffentlichen Aktienrückkaufangebots jeweils im Januar 2021 (insgesamt 259.729 eigene Aktien zu einem Preis von EUR 4,39 je Aktie) sowie im Jahr 2020 (2.004.999 eigene Aktien) zurückgekauft. Die Gesamtzahl der ausstehenden Aktien beträgt nach Abzug eigener Aktien 105.512.596 (Vorjahr: 105.512.596).

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


## 5. Langfristige Schulden

### 5.1 LATENTE STEUERANSPRÜCHE UND STEUERSCHULDEN

Latente Steueransprüche und latente Steuerschulden werden gemäß IAS 12 für zeitlich begrenzte Differenzen zwischen den Buchwerten von Vermögenswerten und Schulden in Konzernbilanz und Steuerbilanz oder für noch nicht genutzte steuerliche Verlustvorträge gebildet (Liability-Methode). Bei der Beurteilung der Realisierbarkeit von latenten Steueransprüchen berücksichtigt die DEMIRE, ob es eher wahrscheinlich oder eher unwahrscheinlich ist, dass latente Steuern nicht realisiert werden können. Die Realisierbarkeit von latenten Steueransprüchen hängt davon ab, ob zum Zeitpunkt der Umkehrung der temporären Differenzen ein steuerbares Einkommen erwirtschaftet wird, von dem die temporären Differenzen abgezogen werden können. Basis hierfür ist die Steuerplanung der DEMIRE. Latente Steueransprüche für Verlustvorträge wurden in Höhe von TEUR 4.657 (Vorjahr: TEUR 6.930) angesetzt. Bei der Beurteilung der Werthaltigkeit der Verlustvorträge und dem daraus resultierenden Ansatz der aktiven latenten Steuern wird auf einen Planungshorizont von 10 Jahren abgestellt. Es wird erwartet, dass keine latenten Steuern innerhalb der ersten zwölf Monate, sondern nach den ersten zwölf Monaten nach dem Abschlussstichtag realisiert werden.

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



	
<b>UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE</b>	<b>2</b>
<b>AUF GUTEM KURS</b>	<b>28</b>
<b>ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT</b>	<b>43</b>
<b>KONZERNABSCHLUSS</b>	<b>109</b>
Konzerngewinn- und -verlustrechnung	110
Konzerngesamtergebnisrechnung	111
Konzernbilanz	112
Konzernkapitalflussrechnung	114
Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung	116
<b>Konzernanhang</b>	<b>118</b>
Erklärung der gesetzlichen Vertreter	184
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	185
Anteilsbesitz	194
Angaben zur Immobilienbewertung	197
Sensitivitätsanalyse der Immobilienbewertung zum 31.12.2022	198
Anlagenspiegel	203
Grundlegende Daten der Gesellschaft	204
<b>WEITERE ANGABEN</b>	<b>205</b>

Die DEMIRE hat auf die temporären Differenzen der Fair Value REIT-AG latente Steuern unter Verwendung des unternehmensspezifischen Steuersatzes zum Bilanzstichtag gebildet. Da die Fair Value REIT-AG grundsätzlich steuerbefreit ist, fallen keine Steuern auf ihrer Ebene an, solange der Status als steuerbefreiter REIT (Real Estate Investment Trust) erhalten bleibt. Gleichwohl werden für die Fair Value REIT-AG nach dem analogen Ansatz der „Tax-Transparent Entities“ latente Steuern berücksichtigt. Nach diesem Ansatz wird eine fiktive Veräußerung aller von der Fair Value REIT-AG direkt und indirekt über Fonds gehaltenen Immobilien unterstellt.

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

in TEUR	31.12.2022	31.12.2021
Latente Steueransprüche auf Verlustvorträge	4.657	6.930
Latente Steueransprüche auf Leasingverbindlichkeiten	4.207	3.453
<b>Latente Steueransprüche vor Saldierung</b>	<b>8.864</b>	<b>10.383</b>
Latente Steuerschulden auf als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien sowie Nutzungsrechte	84.799	93.127
Latente Steuerschulden auf Finanzschulden/Ausleihungen	112	1.948
<b>Latente Steuerschulden vor Saldierung</b>	<b>84.911</b>	<b>95.075</b>
Saldierung	-8.864	-10.383
<b>Latente Steuerschulden</b>	<b>76.047</b>	<b>84.692</b>
<b>Latente Steueransprüche nach Saldierung</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

Aktive latente Steuern auf Verlustvorträge werden gemäß IAS 12.74 nur in dem Maße angesetzt, in dem für das gleiche Steuersubjekt gegenüber der gleichen Steuerbehörde aus gleicher Steuerart passive latente Steuern bestehen. Hinsichtlich der auf Verlustvorträge gebildeten latenten Steueransprüche vor Saldierung in Höhe von TEUR 4.657 (Vorjahr: TEUR 6.930) sind die Voraussetzungen des IAS 12.74 erfüllt.

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

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

Der Posten Finanzschulden betrifft im Wesentlichen latente Steuern im Zusammenhang mit den Schuldinstrumenten Anleihe 2019/2024.

Steuerliche Verlustvorträge und abzugsfähige temporäre Differenzen, die im Rahmen der Ermittlung der latenten Steuern nicht berücksichtigt wurden und grundsätzlich unverfallbar sind, bestehen in Höhe von TEUR 27.452 (Vorjahr: TEUR 11.223). Im Berichtsjahr sind nicht gebuchte Aktivposten für latente Steuern in Höhe von TEUR 3.278 (Vorjahr: TEUR 1.776) vorhanden.



**UNTERNEHMEN UND  
AKTIONÄRE** 2

**AUF GUTEM KURS** 28

**ZUSAMMENGEFASSTER  
LAGEBERICHT** 43

**KONZERNABSCHLUSS** 109

Konzerngewinn-  
und -verlustrechnung 110

Konzerngesamtergebnis-  
rechnung 111

Konzernbilanz 112

Konzernkapitalflussrechnung 114

Konzerneigenkapital-  
veränderungsrechnung 116

**Konzernanhang** 118

Erklärung der gesetzlichen  
Vertreter 184

Bestätigungsvermerk des  
unabhängigen Abschlussprüfers 185

Anteilsbesitz 194

Angaben zur Immobilien-  
bewertung 197

Sensitivitätsanalyse der  
Immobilienbewertung  
zum 31.12.2022 198

Anlagenspiegel 203

Grundlegende Daten  
der Gesellschaft 204

**WEITERE ANGABEN** 205

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

in TEUR	01.01.2021	Gewinn- und -verlustrechnung	31.12.2021
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien sowie Nutzungsrechte	- 78.079	- 15.048	- 93.127
Leasingverbindlichkeiten	2.499	954	3.453
Verlustvorräte	5.689	1.241	6.930
Finanzschulden	- 2.231	283	- 1.948
<b>Gesamt</b>	<b>- 72.122</b>	<b>- 12.570</b>	<b>- 84.692</b>

### 5.2 ANTEILE VON MINDERHEITSGESELLSCHAFTERN

Die im Konzernfremdkapital ausgewiesenen nicht beherrschenden Anteile betreffen die Kommanditeinlagen von vorwiegend natürlichen Personen in Immobilienfonds in der Rechtsform einer GmbH & Co. KG und belaufen sich zum Bilanzstichtag auf insgesamt TEUR 80.364 (Vorjahr: TEUR 82.882). Bezüglich des Konsolidierungsgrundsatzes der Anteile von Minderheitsgesellschaften wird auf [Kapitel B.](#) verwiesen.

### 5.3 FINANZSCHULDEN

Finanzschulden werden zum Zugangszeitpunkt mit ihrem beizulegenden Zeitwert abzüglich der direkt zurechenbaren Transaktionskosten und Disagien bewertet. Der Zeitwert zum Zeitpunkt der Gewährung der Finanzschulden entspricht dabei dem Barwert der künftigen Zahlungsverpflichtungen auf der Grundlage eines laufzeit- und risikokongruenten Marktzinssatzes. Die Folgebewertung erfolgt zu fortgeführten Anschaffungskosten unter Anwendung der Effektivzinsmethode. Der

Effektivzins wird zum Zeitpunkt der erstmaligen Bilanzierung der Finanzschulden bestimmt. Änderungen der Konditionen hinsichtlich der Höhe bzw. des Zeitpunkts von Zins und Tilgungen führen zu einer Neuberechnung des Buchwerts der Finanzschulden in Höhe des Barwerts und auf Grundlage des ursprünglich ermittelten Effektivzinssatzes. Differenzen zu dem bisher angesetzten Buchwert der Finanzschulden werden dabei erfolgswirksam erfasst.

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

### FINANZSCHULDEN

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

Die Finanzschulden setzten sich zum 31. Dezember 2021 wie folgt zusammen:

### FINANZSCHULDEN DES VORJAHRES

in TEUR	Fixe Verzinsung	Variable Verzinsung	Gesamt
Unternehmensanleihe 2019/2024	594.047	-	594.047
Sonstige Finanzschulden	296.467	-	296.467
<b>Gesamt</b>	<b>890.514</b>	<b>-</b>	<b>890.514</b>



**UNTERNEHMEN UND  
AKTIONÄRE** 2

**AUF GUTEM KURS** 28

**ZUSAMMENGEFASSTER  
LAGEBERICHT** 43

**KONZERNABSCHLUSS** 109

Konzerngewinn-  
und -verlustrechnung 110

Konzerngesamtergebnis-  
rechnung 111

Konzernbilanz 112

Konzernkapitalflussrechnung 114

Konzerneigenkapital-  
veränderungsrechnung 116

**Konzernanhang** 118

Erklärung der gesetzlichen  
Vertreter 184

Bestätigungsvermerk des  
unabhängigen Abschlussprüfers 185

Anteilsbesitz 194

Angaben zur Immobilien-  
bewertung 197

Sensitivitätsanalyse der  
Immobilienbewertung  
zum 31.12.2022 198

Anlagenspiegel 203

Grundlegende Daten  
der Gesellschaft 204

**WEITERE ANGABEN** 205

Die folgende Übersicht zeigt den Nominalwert der Finanzschulden zum 31. Dezember 2022:

### FINANZSCHULDEN

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

Der Nominalwert der Finanzschulden setzte sich zum 31. Dezember 2021 wie folgt zusammen:

### FINANZSCHULDEN DES VORJAHRES

in TEUR	Fixe Verzinsung	Variable Verzinsung	Gesamt
Unternehmensanleihe 2019/2024	600.000	–	600.000
Sonstige Finanzschulden	297.866	–	297.866
<b>Gesamt</b>	<b>897.866</b>	<b>–</b>	<b>897.866</b>

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



Im Januar 2022 wurde ein Darlehen im Teilkonzern FVR AG um weitere zwei Jahre verlängert. Es wurde ein Mindestzinssatz von 1,5% sowie ein variabler Zinssatz auf Basis des Drei-Monats-EURIBOR vereinbart. Alle übrigen Darlehen weisen einen fixen Zinssatz auf.

Die sonstigen Finanzschulden beinhalten im Wesentlichen Finanzschulden gegenüber Kreditinstituten zu einem gewichteten durchschnittlichen Nominalzinssatz von 1,26% (Vorjahr: 1,23%). Die durchschnittliche nominale Fremdkapitalverzinsung aller Finanzschulden betrug 1,67% p.a. zum 31. Dezember 2022 (31. Dezember 2021: 1,66% p.a.).

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

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

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

	
	
<b>UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE</b>	<b>2</b>
<b>AUF GUTEM KURS</b>	<b>28</b>
<b>ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT</b>	<b>43</b>
<b>KONZERNABSCHLUSS</b>	<b>109</b>
Konzerngewinn- und -verlustrechnung	110
Konzerngesamtergebnisrechnung	111
Konzernbilanz	112
Konzernkapitalflussrechnung	114
Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung	116
<b>Konzernanhang</b>	<b>118</b>
Erklärung der gesetzlichen Vertreter	184
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	185
Anteilsbesitz	194
Angaben zur Immobilienbewertung	197
Sensitivitätsanalyse der Immobilienbewertung zum 31.12.2022	198
Anlagenspiegel	203
Grundlegende Daten der Gesellschaft	204
<b>WEITERE ANGABEN</b>	<b>205</b>

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

Zum Stichtag wurde bei einer Finanzierung im Teilkonzern DEMIRE mit einer zum Stichtag ausstehender Valuta von EUR 86,7 Millionen eine der vertraglichen vereinbarten Zusicherungen nicht eingehalten. Die Finanzierung wurde und wird plangemäß bedient, die Gesellschaft hat mit der finanzierenden Bank eine Vereinbarung zur Heilung des Covenant-Verstoßes getroffen. Diese ist jedoch dazu berechtigt, die Bestellung von weiteren Sicherheiten zu verlangen, sodass die Fälligkeitstellung des Darlehens vermeidbar bzw. durch die Gesellschaft selbst vermieden werden konnte, in dem sie weitere Sicherheiten gestellt hat. Somit werden die entsprechenden Finanzschulden nicht als kurzfristig in der Konzernbilanz ausgewiesen.

Im Vorjahr gab es bei einem Darlehen im Teilkonzern FVR AG einen Covenant-Verstoß, das Darlehen wurde am 30. Dezember 2022 vorzeitig zurückgeführt.

### UNTERNEHMENSANLEIHE (2019/2024)

Zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2022 ist die im Oktober 2019 begebene, unbesicherte Unternehmensanleihe 2019/2024 mit einem Nominalbetrag von TEUR 550.000 ausstehend. Im November 2022 wurden von der DEMIRE AG nominal TEUR 50.000 der Anleihe für TEUR 36.682 zurückgekauft, im Anschluss daran wurden die Anteile von der Deutschen Bank gelöscht.

Die DEMIRE AG ist im Falle der Aufnahme neuer Finanzverbindlichkeiten gemäß den Anleihebedingungen der Unternehmensanleihe 2019/2024 verpflichtet, Vorgaben im Hinblick auf finanzielle Verpflichtungen einzuhalten, die bei Nichteinhaltung zu außerordentlichen Kündigungen durch die Anleihegläubiger und damit zu Rückzahlungsverpflichtungen durch die Gesellschaft führen könnten sowie darüber hinaus Ausschüttungsbeschränkungen enthalten. Bei den Financial Covenants handelt es sich insbesondere um die Nettoverschuldungsquote („Net Loan-to-Value“ – Net-LTV), welche während der Laufzeit der Unternehmensanleihe nicht höher als 60 % sein darf. Eine weitere Kennzahl ist der Net-Secured-LTV, der während der Laufzeit der Anleihe 40 % nicht überschreiten darf. Zudem wird die sogenannte Interest Coverage Ratio (Zinsdeckungsgrad) beachtet, welche im Zeitraum seit Platzierung der Unternehmensanleihe bis zum 31. März 2021 nicht weniger als 175 % bzw. seit dem 1. April 2021 nicht weniger als 200 % betragen soll. Die Pflicht zur Überprüfung und Berechnung der Financial Covenants erfolgt ausschließlich im Zuge einer weiteren Aufnahme von Finanzverbindlichkeiten. Die Überwachung, Einhaltung und das Reporting der Financial Covenants erfolgten durch Corporate Finance, Treasury und Asset-Management der DEMIRE. Im gesamten Jahr 2022 und zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2022 wurde kein Financial Covenant der Unternehmensanleihe 2019/2024 verletzt, auch die Planung der DEMIRE lässt eine jederzeitige Einhaltung dieser Kennzahlen erwarten.



**UNTERNEHMEN UND  
AKTIONÄRE** 2

**AUF GUTEM KURS** 28

**ZUSAMMENGEFASSTER  
LAGEBERICHT** 43

**KONZERNABSCHLUSS** 109

Konzerngewinn-  
und -verlustrechnung 110

Konzerngesamtergebnis-  
rechnung 111

Konzernbilanz 112

Konzernkapitalflussrechnung 114

Konzerneigenkapital-  
veränderungsrechnung 116

**Konzernanhang** 118

Erklärung der gesetzlichen  
Vertreter 184

Bestätigungsvermerk des  
unabhängigen Abschlussprüfers 185

Anteilsbesitz 194

Angaben zur Immobilien-  
bewertung 197

Sensitivitätsanalyse der  
Immobilienbewertung  
zum 31.12.2022 198

Anlagenspiegel 203

Grundlegende Daten  
der Gesellschaft 204

**WEITERE ANGABEN** 205


## VERÄNDERUNGEN DER VERBINDLICHKEITEN AUS FINANZIERUNGSTÄTIGKEIT

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

in TEUR	Finanzschulden	Leasing- verbindlichkeiten
<b>31.12.2021</b>	<b>890.514</b>	<b>24.472</b>
<b>Zahlungswirksame Änderungen</b>		
Einzahlungen aus der Aufnahme von Finanzschulden	-	-
Auszahlungen aus der Tilgung von Finanzschulden	- 53.728	-
Tilgung von Leasingverbindlichkeiten	-	- 224
<b>Nicht zahlungswirksame Änderungen</b>		
Bewertungseffekte aus Effektivzinsberechnungen	3.194	-
Restamortisation von abgelösten Finanzschulden	-	-
Zinsabgrenzungen	2.191	-
Sonstige Bewertungseffekte	- 13.116	-
Neuaufnahme von Leasingverbindlichkeiten	-	-
Anpassung von Leasingverbindlichkeiten aufgrund Vertragsanpassung	-	2.351
<b>31.12.2022</b>	<b>829.055</b>	<b>26.599</b>

in TEUR	Finanzschulden	Leasing- verbindlichkeiten
<b>31.12.2020</b>	<b>829.712</b>	<b>18.726</b>
<b>Zahlungswirksame Änderungen</b>		
Einzahlungen aus der Aufnahme von Finanzschulden	69.700	-
Auszahlungen aus der Tilgung von Finanzschulden	- 13.083	-
Tilgung von Leasingverbindlichkeiten	-	- 324
<b>Nicht zahlungswirksame Änderungen</b>		
Bewertungseffekte aus Effektivzinsberechnungen	1.669	-
Restamortisation von abgelösten Finanzschulden	-	-
Zinsabgrenzungen	2.516	-
Sonstige Bewertungseffekte	-	-
Neuaufnahme von Leasingverbindlichkeiten	-	47
Anpassung von Leasingverbindlichkeiten aufgrund Vertragsanpassung	-	6.024
<b>31.12.2021</b>	<b>890.514</b>	<b>24.472</b>

Von den sonstigen Finanzschulden in Höhe von TEUR 282.661 (Vorjahr: TEUR 296.467) wurden in der Berichtsperiode TEUR 13.603 (Vorjahr: TEUR 14.008) als kurzfristig eingestuft, da mit dem Eintritt der Fälligkeit dieser Finanzschulden in der Folgeperiode fest zu rechnen ist. Hierbei handelt es sich ausschließlich um laufende Tilgungsleistungen.

	
<b>UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE</b>	<b>2</b>
<b>AUF GUTEM KURS</b>	<b>28</b>
<b>ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT</b>	<b>43</b>
<b>KONZERNABSCHLUSS</b>	<b>109</b>
Konzerngewinn- und -verlustrechnung	110
Konzerngesamtergebnisrechnung	111
Konzernbilanz	112
Konzernkapitalflussrechnung	114
Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung	116
<b>Konzernanhang</b>	<b>118</b>
Erklärung der gesetzlichen Vertreter	184
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	185
Anteilsbesitz	194
Angaben zur Immobilienbewertung	197
Sensitivitätsanalyse der Immobilienbewertung zum 31.12.2022	198
Anlagenspiegel	203
Grundlegende Daten der Gesellschaft	204
<b>WEITERE ANGABEN</b>	<b>205</b>

## 5.4 SONSTIGE LANGFRISTIGE VERBINDLICHKEITEN

Die sonstigen langfristigen Verbindlichkeiten betragen zum Bilanzstichtag TEUR 0 (Vorjahr: TEUR 305). Der Vorjahresbetrag beinhaltete Ausgleichszahlungen an Minderheitsgesellschafter nach §304 AktG im Rahmen der im Jahr 2017 abgeschlossenen Gewinnabführungsverträge. Für weitere Ausführungen wird auf [Kapitel C.](#) verwiesen.

## 6. Kurzfristige Schulden

### 6.1 RÜCKSTELLUNGEN

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

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

Die Rückstellungen haben sich in der Berichtsperiode wie folgt entwickelt:


in TEUR	31.12.2021	Inanspruchnahme	Auflösung	Zuführungen	31.12.2022
Personalkosten	3.561	-2.633	-809	1.941	2.060
Sonstige Rückstellungen	452	-	-	499	951
<b>Gesamt</b>	<b>4.012</b>	<b>-2.633</b>	<b>-809</b>	<b>2.440</b>	<b>3.010</b>

Die Rückstellungen haben sich in der Vorperiode wie folgt entwickelt:

in TEUR	31.12.2020	Inanspruchnahme	Auflösung	Zuführungen	31.12.2021
Personalkosten	2.995	-838	-	1.404	3.561
Sonstige Rückstellungen	-	-	-	452	452
<b>Gesamt</b>	<b>2.995</b>	<b>-838</b>	<b>-</b>	<b>1.856</b>	<b>4.012</b>

Die Rückstellungen für Personalkosten beinhalten im Wesentlichen Verpflichtungen für die erfolgsabhängige variable Vergütung des Vorstands, der Mitarbeiter sowie die diesem noch zustehende Restvergütung eines ehemaligen Vorstandsmitglieds (siehe hierzu [Kapitel G.2.](#)).

Die sonstigen Rückstellungen in Höhe von TEUR 951 umfassen Rückstellungen für eventuelle Rechtsstreitigkeiten (Vorjahr: TEUR 452). Die erfassten Rückstellungen stellen die bestmögliche Schätzung im Hinblick auf den Ausgang der Rechtsstreitigkeiten dar. Es wird damit gerechnet, dass in der laufenden Berichtsperiode eine Einigung hinsichtlich der Rechtsstreitigkeit erzielt wird.

	
<b>UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE</b>	<b>2</b>
<b>AUF GUTEM KURS</b>	<b>28</b>
<b>ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT</b>	<b>43</b>
<b>KONZERNABSCHLUSS</b>	<b>109</b>
Konzerngewinn- und -verlustrechnung	110
Konzerngesamtergebnisrechnung	111
Konzernbilanz	112
Konzernkapitalflussrechnung	114
Konzernerigenkapitalveränderungsrechnung	116
<b>Konzernanhang</b>	<b>118</b>
Erklärung der gesetzlichen Vertreter	184
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	185
Anteilsbesitz	194
Angaben zur Immobilienbewertung	197
Sensitivitätsanalyse der Immobilienbewertung zum 31.12.2022	198
Anlagenspiegel	203
Grundlegende Daten der Gesellschaft	204
<b>WEITERE ANGABEN</b>	<b>205</b>

## 6.2 VERBINDLICHKEITEN AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN UND SONSTIGE VERBINDLICHKEITEN

Verbindlichkeiten werden nach deren erstmaligem Ansatz zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet.

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

in TEUR	31.12.2022	31.12.2021
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	15.807	9.471
Abschluss und Prüfungskosten	805	1.100
<b>Zwischensumme Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen</b>	<b>16.612</b>	<b>10.571</b>
Ausgleichszahlungen	836	823
Kreditorische Debitoren	791	–
Kaufvertragliche Bauverpflichtungen	744	850
Verbindlichkeiten aus Sicherheitseinbehalten	600	337
Betriebskosten	541	–
Kaufpreisverbindlichkeit	500	2.200
Erhaltene Anzahlungen	494	–
Zinsaufwendungen	237	–
Ausgeschiedene Minderheitsgesellschafter	166	747
Ausgaben für Personal	89	49
Verbindlichkeiten aus Liquidationskosten	32	88
Verbindlichkeiten aus Ausschüttungen	42	230
Übrige	90	150
<b>Zwischensumme finanzielle Verbindlichkeiten</b>	<b>5.162</b>	<b>5.473</b>
Verbindlichkeiten Grunderwerbssteuer	–	745
Verbindlichkeiten aus Kapitalertragsteuer und SolZ	–	683
Verbindlichkeiten aus Umsatzsteuer	195	212
<b>Summe sonstige nichtfinanzielle Verbindlichkeiten</b>	<b>195</b>	<b>1.641</b>
<b>Gesamt</b>	<b>21.967</b>	<b>17.685</b>

Bei den Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen handelt es sich im Wesentlichen um laufende Verbindlichkeiten, die im Rahmen der Hausbewirtschaftung bzw. im Zusammenhang mit Wartung und Instandhaltung der Objekte angefallen sind. Alle Verbindlichkeiten sind wie im Vorjahr innerhalb eines Jahres zur Zahlung fällig. Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von TEUR 16.612 (Vorjahr: TEUR 10.571) sind zum 31. Dezember 2022 in voller Höhe kurzfristig fällig.

Bei den Ausgleichszahlungen handelt es sich um Garantiedividenden für nicht beherrschende Anteilseigner bei Ergebnisabführungsverträgen im Rahmen einer ertragsteuerlichen Organschaft.


Die kaufvertraglichen Bauverpflichtungen in Höhe von TEUR 744 (Vorjahr: TEUR 850) stellen ausschließlich Ausbaurkosten aus dem Verkaufsvertrag des Objekts Eisenhüttenstadt dar.

Die Verbindlichkeiten aus Grunderwerbssteuer resultieren ausschließlich aus dem Verkauf einer Immobilie in Trier, welche konzernintern zum Zwecke einer Transaktion umgliedert wurde.

Bei den Verbindlichkeiten gegenüber ausgeschiedenen Minderheitsgesellschaftern von Tochterunternehmen in Höhe von TEUR 166 handelt es sich um Abfindungsverpflichtungen aufgrund erfolgter Kündigungen des Gesellschaftsverhältnisses. (Vorjahr: TEUR 747).

## 6.3 STEUERSCHULDEN

Die laufenden Ertragsteuerschulden in Höhe von TEUR 13.116 (Vorjahr: TEUR 8.670) entfallen in Höhe von TEUR 10.417 (Vorjahr: TEUR 8.177) auf Körperschaftsteuern und in Höhe von TEUR 2.699 (Vorjahr: TEUR 493) auf Gewerbesteuern.

	
<b>UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE</b>	<b>2</b>
<b>AUF GUTEM KURS</b>	<b>28</b>
<b>ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT</b>	<b>43</b>
<b>KONZERNABSCHLUSS</b>	<b>109</b>
Konzerngewinn- und -verlustrechnung	110
Konzerngesamtergebnisrechnung	111
Konzernbilanz	112
Konzernkapitalflussrechnung	114
Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung	116
<b>Konzernanhang</b>	<b>118</b>
Erklärung der gesetzlichen Vertreter	184
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	185
Anteilsbesitz	194
Angaben zur Immobilienbewertung	197
Sensitivitätsanalyse der Immobilienbewertung zum 31.12.2022	198
Anlagenspiegel	203
Grundlegende Daten der Gesellschaft	204
<b>WEITERE ANGABEN</b>	<b>205</b>

## 7. Leasingverhältnisse

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

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

Die Mindestleasingzahlungen beinhalten zu vereinnahmende Nettomieten über die Laufzeit des Leasingverhältnisses. In der Regel sind Mietverträge über festgelegte Mindestzeiträume bis zu zehn Jahren üblich. Dabei stehen den Mietern teilweise Verlängerungsoptionen zu. Vertragliche Mietanpassungsklauseln reduzieren in solchen Fällen regelmäßig das Marktrisiko einer längerfristigen Bindung. Im Falle von unbefristeten Mietverhältnissen in wiederkehrender Verlängerung mit einer Restlaufzeit von <1 Jahr sowie im Falle von grundsätzlich unbefristeten Mietverhältnissen wurde eine angemessene Restmietzeit von drei Jahren ab dem Berichtsstichtag angesetzt.

Bezüglich Risiken aus der Vermietung von Immobilien wird an dieser Stelle auf den [☞ Abschnitt „Risikomanagement“ \(Abschnitt G\)](#) sowie [☞ „Chancen- und Risikobericht“](#) im Lagebericht verwiesen.

in TEUR	31.12.2022	31.12.2021
Innerhalb eines Jahres	81.928	76.903
Innerhalb des zweiten Jahres	72.863	64.403
Innerhalb des dritten Jahres	54.305	55.585
Innerhalb des vierten Jahres	42.274	33.762
Innerhalb des fünften Jahres	35.798	27.573
Nach mehr als fünf Jahren	255.187	145.933
<b>Zukünftige Mieterträge gesamt</b>	<b>542.355</b>	<b>404.160</b>

### 7.2 DIE DEMIRE ALS LEASINGNEHMER


Die DEMIRE AG bilanziert als Leasingnehmer Erbbaunutzungsrechte aus den Erbbaurechtsverträgen des 2019 erworbenen Warenhausportfolios. Zudem mietet die DEMIRE AG Bürogebäude, Pkw-Stellplätze und Fahrzeuge. Mietverträge werden für feste Zeiträume von 1 bis 20 Jahren abgeschlossen, können jedoch Verlängerungsoptionen haben. Die Mietverträge enthalten eine Vielzahl von unterschiedlichen Konditionen.

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

– Nutzungsrechte an Vermögenswerten, die nicht zu den „als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien“ gehören, werden planmäßig über die Nutzungsdauer beschrieben. Dies trifft auf die Leasingverhältnisse der PKWs zu. Der Ausweis der Nutzungsrechte für PKWs erfolgt im Sachanlagevermögen.

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



	
<b>UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE</b>	<b>2</b>
<b>AUF GUTEM KURS</b>	<b>28</b>
<b>ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT</b>	<b>43</b>
<b>KONZERNABSCHLUSS</b>	<b>109</b>
Konzerngewinn- und -verlustrechnung	110
Konzerngesamtergebnisrechnung	111
Konzernbilanz	112
Konzernkapitalflussrechnung	114
Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung	116
<b>Konzernanhang</b>	<b>118</b>
Erklärung der gesetzlichen Vertreter	184
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	185
Anteilsbesitz	194
Angaben zur Immobilienbewertung	197
Sensitivitätsanalyse der Immobilienbewertung zum 31.12.2022	198
Anlagenspiegel	203
Grundlegende Daten der Gesellschaft	204
<b>WEITERE ANGABEN</b>	<b>205</b>

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

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

#### NUTZUNGSRECHTE

in TEUR	31.12.2022	31.12.2021
Erbbaurechtsverhältnisse	22.056	20.419
Nutzungsrecht für angemietete Tiefgarage	1.308	1.592
Pkw	28	41
<b>Gesamt</b>	<b>23.392</b>	<b>22.052</b>

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

#### LEASINGVERBINDLICHKEITEN

in TEUR	31.12.2022	31.12.2021
Langfristig	26.209	24.285
Kurzfristig	391	187
<b>Gesamt</b>	<b>26.600</b>	<b>24.472</b>

Die Leasingverbindlichkeiten beinhalten die Verpflichtungen aus den Erbbaurechtsverträgen des in 2020 erworbenen Galeria Karstadt Kaufhof-Portfolios TEUR 26.209 (Vorjahr: TEUR 23.213). Der leichte Anstieg resultiert aus der Anpassung der Konditionen beim Erbbaurecht in Trier.

Weiterhin beinhaltet die Position die Verpflichtungen aus dem Dauernutzungsrecht aus einer Tiefgarage in Ulm TEUR 1.308 (Vorjahr: TEUR 1.234) und aus dem Fuhrpark der DEMIRE TEUR 15 (Vorjahr: TEUR 25).

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

#### ABSCHREIBUNGS-AUFWAND FÜR NUTZUNGSRECHTE

in TEUR	2022	2021
Pkw	28	34
<b>Gesamt</b>	<b>28</b>	<b>34</b>


#### SONSTIGER LEASINGZINSAUFWAND

in TEUR	2022	2021
Zinsaufwand (in den Finanzierungsaufwendungen enthalten)	860	709

Der Leasingzinsaufwand von TEUR 860 (Vorjahr: TEUR 709) entfällt in Höhe von TEUR 806 (Vorjahr: TEUR 664) auf Zinsaufwendungen aus Erbbaurechtsverträgen.

Die gesamten Zahlungsmittelabflüsse für Leasingverhältnisse im Jahr 2022 betragen TEUR 1.045 (Vorjahr: TEUR 1.056), davon entfallen TEUR 907 (Vorjahr: TEUR 891) auf Erbbaurechtszahlungen.

---



<b>UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE</b>	<b>2</b>
<b>AUF GUTEM KURS</b>	<b>28</b>
<b>ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT</b>	<b>43</b>
<b>KONZERNABSCHLUSS</b>	<b>109</b>
Konzerngewinn- und -verlustrechnung	110
Konzerngesamtergebnisrechnung	111
Konzernbilanz	112
Konzernkapitalflussrechnung	114
Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung	116
<b>Konzernanhang</b>	<b>118</b>
Erklärung der gesetzlichen Vertreter	184
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	185
Anteilsbesitz	194
Angaben zur Immobilienbewertung	197
Sensitivitätsanalyse der Immobilienbewertung zum 31.12.2022	198
Anlagenspiegel	203
Grundlegende Daten der Gesellschaft	204
<b>WEITERE ANGABEN</b>	<b>205</b>

---

## 8. Haftungsverhältnisse

Folgende Haftungsverhältnisse bestehen zum Bilanzstichtag für Sachverhalte, für die DEMIRE AG oder ihre Tochtergesellschaften Garantien zugunsten Dritter abgegeben haben.

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

## 9. Sonstige finanzielle Verpflichtungen und Eventualverbindlichkeiten

Aus Kaufverträgen von Immobilien im Geschäftsjahr 2022, deren Vollzug zum Bilanzstichtag noch ausstand, resultieren zum 31. Dezember 2022 keine finanziellen Verpflichtungen. Im Vorjahr bestanden zum Bilanzstichtag ebenfalls keine finanziellen Verpflichtungen aus Kaufverträgen.

Es bestehen Verpflichtungen für Um- und Ausbaumaßnahmen sowie Instandhaltungen und Modernisierungsmaßnahmen an den Immobilienobjekten in Höhe von insgesamt TEUR 113.132 (Vorjahr: TEUR 33.229). Diese sind in ihrem Umfang festgelegt. Die Steigerung zum Vorjahr resultiert primär aus der Berücksichtigung von Kosten im Zusammenhang mit dem Umbau der Liegenschaft in Essen in ein Polizeipräsidium. Zudem sind Kosten für die Erweiterung und Modernisierung eines Hotels in Kassel enthalten.

Das Bestellobligo aus in Auftrag gegebenen Instandhaltungen beläuft sich zum Bilanzstichtag auf TEUR 5.348 (Vorjahr: TEUR 11.952).

Zum 31. Dezember 2022 bestehen keine Kreditlinien (Vorjahr: TEUR 5.000) zur Finanzierung von Capex und Wiedervermietungsmaßnahmen zur Verfügung.

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 fixierten Leistungen zu Preisschwankungen kommen kann. Derzeit wird davon ausgegangen, dass die erforderlichen Mittel für vertragliche Verpflichtungen zu ca. 18 % innerhalb eines Jahres und zu ca. 82 % innerhalb eines Zeitraums von 1-5 Jahren anfallen.



**UNTERNEHMEN UND  
AKTIONÄRE** 2

**AUF GUTEM KURS** 28

**ZUSAMMENGEFASSTER  
LAGEBERICHT** 43

**KONZERNABSCHLUSS** 109

Konzerngewinn-  
und -verlustrechnung 110

Konzerngesamtergebnis-  
rechnung 111

Konzernbilanz 112

Konzernkapitalflussrechnung 114

Konzerneigenkapital-  
veränderungsrechnung 116

**Konzernanhang** 118

Erklärung der gesetzlichen  
Vertreter 184

Bestätigungsvermerk des  
unabhängigen Abschlussprüfers 185

Anteilsbesitz 194

Angaben zur Immobilien-  
bewertung 197

Sensitivitätsanalyse der  
Immobilienbewertung  
zum 31.12.2022 198

Anlagenspiegel 203

Grundlegende Daten  
der Gesellschaft 204

**WEITERE ANGABEN** 205

## F. Konzernsegmentberichterstattung

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

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

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

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

### 2022

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



**UNTERNEHMEN UND  
AKTIONÄRE** 2

**AUF GUTEM KURS** 28

**ZUSAMMENGEFASSTER  
LAGEBERICHT** 43

**KONZERNABSCHLUSS** 109

Konzerngewinn-  
und -verlustrechnung 110

Konzerngesamtergebnis-  
rechnung 111

Konzernbilanz 112

Konzernkapitalflussrechnung 114

Konzernerigenkapital-  
veränderungsrechnung 116

**Konzernanhang** 118

Erklärung der gesetzlichen  
Vertreter 184

Bestätigungsvermerk des  
unabhängigen Abschlussprüfers 185

Anteilsbesitz 194

Angaben zur Immobilien-  
bewertung 197

Sensitivitätsanalyse der  
Immobilienbewertung  
zum 31.12.2022 198

Anlagenspiegel 203

Grundlegende Daten  
der Gesellschaft 204

**WEITERE ANGABEN** 205

**31.12.2022**

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

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

Mit einem Kunden im Segment „Bestandsportfolio“ wurden Umsatzerlöse von über 10% der Gesamtumsätze erzielt. Diese betragen im Geschäftsjahr insgesamt TEUR 12.708 (Vorjahr: TEUR 14.211).

Die zahlungsunwirksamen Posten enthalten im Segment „Bestandsportfolio“ im Wesentlichen Fair-Value-Anpassungen bei den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien in Höhe von TEUR 88.812 (Vorjahr: TEUR - 42.325) sowie Ertragsteuern in Höhe von TEUR 5.954 (Vorjahr: TEUR - 400), die latenten Steuern TEUR - 1.091 (Vorjahr: TEUR 5.076) und das Ergebnis aus at-equity bilanzierten Unternehmen in Höhe von TEUR - 244 (Vorjahr: TEUR 1.084).

Geschäftsvorfälle zwischen den Segmenten werden auf Basis fremdvergleichsfähiger Bedingungen abgewickelt.



**UNTERNEHMEN UND  
AKTIONÄRE**

2

**AUF GUTEM KURS**

28

**ZUSAMMENGEFASSTER  
LAGEBERICHT**

43

**KONZERNABSCHLUSS**

109

Konzerngewinn-  
und -verlustrechnung

110

Konzerngesamtergebnis-  
rechnung

111

Konzernbilanz

112

Konzernkapitalflussrechnung

114

Konzerneigenkapital-  
veränderungsrechnung

116

**Konzernanhang**

118

Erklärung der gesetzlichen  
Vertreter

184

Bestätigungsvermerk des  
unabhängigen Abschlussprüfers

185

Anteilsbesitz

194

Angaben zur Immobilien-  
bewertung

197

Sensitivitätsanalyse der  
Immobilienbewertung  
zum 31.12.2022

198

Anlagenspiegel

203

Grundlegende Daten  
der Gesellschaft

204

**WEITERE ANGABEN**


205

**2021**

in TEUR	Bestands- portfolio	Fair Value REIT	Zentral- bereich/ Sonstiges	Konzern
Außenumsätze	168.116	38.521	–	206.637
<b>Umsatzerlöse gesamt</b>	<b>168.116</b>	<b>38.521</b>	<b>–</b>	<b>206.637</b>
Ergebnis aus der Fair-Value-An- passung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	42.325	6.452	–	48.777
Sonstige Erträge	470	586	132	1.188
<b>Segmenterlöse</b>	<b>210.911</b>	<b>45.559</b>	<b>132</b>	<b>256.601</b>
Aufwendungen aus der Veräußerung von Immobilien	– 88.806	– 13.859	–	– 102.665
Sonstige Aufwendungen	– 32.398	– 9.903	– 9.768	– 52.071
<b>Segmentaufwendungen</b>	<b>– 121.205</b>	<b>– 23.762</b>	<b>– 9.768</b>	<b>– 154.736</b>
<b>EBIT</b>	<b>89.706</b>	<b>21.797</b>	<b>– 9.636</b>	<b>101.866</b>
Finanzerträge	217	0	2.950	3.167
Finanzaufwendungen	– 17.028	– 1.148	– 154	– 18.331
Ergebnis aus at-equity bilanzierten Unternehmen	1.084	–	–	1.084
Ergebnisanteile von Minderheitsgesellschaftern	–	– 6.972	–	– 6.972
Ertragsteuern	– 5.476	– 747	– 13.004	– 19.227
<b>Periodenergebnis</b>	<b>68.502</b>	<b>12.930</b>	<b>– 19.845</b>	<b>61.587</b>
<b>Wesentliche zahlungs- unwirksame Positionen</b>	<b>– 37.221</b>	<b>– 7.825</b>	<b>13.111</b>	<b>– 31.934</b>
<b>Wertminderungen im Periodenergebnis</b>	<b>1.336</b>	<b>85</b>	<b>2.055</b>	<b>3.475</b>

**31.12.2021**

in TEUR	Bestands- portfolio	Fair Value REIT	Zentral- bereich/ Sonstiges	Konzern
<b>Segmentvermögen</b>	<b>1.262.560</b>	<b>342.850</b>	<b>100.184</b>	<b>1.705.594</b>
Davon Steueransprüche	3.718	47	2.602	6.369
Davon Zugänge zu „als Finanzinvestition gehaltene Immobilien“	22.679	5.829	–	28.508
Davon zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	–	–	–	–
<b>Segmentsschulden</b>	<b>914.657</b>	<b>187.043</b>	<b>11.531</b>	<b>1.113.232</b>
Davon langfristige Finanzschulden	798.534	75.883	–	874.417
Davon Leasingverbindlichkeiten	24.448	–	25	24.472
Davon kurzfristige Finanzschulden	13.350	2.747	–	16.097
Davon Steuerschulden	1.892	–	6.777	8.670

	
<b>UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE</b>	<b>2</b>
<b>AUF GUTEM KURS</b>	<b>28</b>
<b>ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT</b>	<b>43</b>
<b>KONZERNABSCHLUSS</b>	<b>109</b>
Konzerngewinn- und -verlustrechnung	110
Konzerngesamtergebnisrechnung	111
Konzernbilanz	112
Konzernkapitalflussrechnung	114
Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung	116
<b>Konzernanhang</b>	<b>118</b>
Erklärung der gesetzlichen Vertreter	184
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	185
Anteilsbesitz	194
Angaben zur Immobilienbewertung	197
Sensitivitätsanalyse der Immobilienbewertung zum 31.12.2022	198
Anlagenspiegel	203
Grundlegende Daten der Gesellschaft	204
<b>WEITERE ANGABEN</b>	<b>205</b>

## G. Sonstige Angaben

### 1. Finanzinstrumente

Es wird grundsätzlich auf die Risikoberichterstattung im zusammengefassten Lagebericht verwiesen.

#### FINANZRISIKOMANAGEMENT

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

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


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

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

und das aktive Management der geschäftstypischen Risiken. Risiken innerhalb bestimmter Bandbreiten, denen entsprechende Renditechancen gegenüberstehen, werden dabei akzeptiert. Ziel ist es, Spitzenrisiken zu begrenzen, um den Fortbestand der DEMIRE nicht zu gefährden.

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

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

	
<b>UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE</b>	<b>2</b>
<b>AUF GUTEM KURS</b>	<b>28</b>
<b>ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT</b>	<b>43</b>
<b>KONZERNABSCHLUSS</b>	<b>109</b>
Konzerngewinn- und -verlustrechnung	110
Konzerngesamtergebnisrechnung	111
Konzernbilanz	112
Konzernkapitalflussrechnung	114
Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung	116
<b>Konzernanhang</b>	<b>118</b>
Erklärung der gesetzlichen Vertreter	184
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	185
Anteilsbesitz	194
Angaben zur Immobilienbewertung	197
Sensitivitätsanalyse der Immobilienbewertung zum 31.12.2022	198
Anlagenspiegel	203
Grundlegende Daten der Gesellschaft	204
<b>WEITERE ANGABEN</b>	<b>205</b>

## FREMDWÄHRUNGSRISIKO

Für das bestehende Portfolio an Gewerbeimmobilien in Deutschland bestehen keinerlei Fremdwährungsrisiken, da sämtliche Geschäftsvorfälle in Euro abgewickelt werden.

## ZINSRISIKO

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

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

Im Januar 2022 wurde ein variables Darlehen im Teilkonzern FVR AG um weitere zwei Jahre verlängert. Es wurde ein Mindestzinssatz von 1,5 % sowie ein variabler Zinssatz auf Basis des Drei-Monats-EURIBOR vereinbart. Alle übrigen Darlehen weisen einen fixen Zinssatz auf. Die DEMIRE ist damit bis zur Fälligkeit der Anleihe 2019/2024 einem überschaubaren Zinsänderungsrisiko aus der Fremdfinanzierung ausgesetzt.

Da bei niedrigen Zinsen die Transaktionspreise für Immobilien steigen, hat das Zinsniveau zudem Auswirkungen auf die Einstandspreise neu erworbener Immobilien. Außerdem spielt das Zinsniveau bei der Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien eine nicht unerhebliche Rolle.

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


## KREDITRISIKO

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

Sofern es zu einem Zahlungsausfall bei einem Mieter kommt, bestehen zur Sicherheit Mietkautionen in Höhe von insgesamt TEUR 4.571 (Vorjahr: TEUR 4.078). Bezüglich einer Analyse der wertberichtigten Forderungen wird auf [➤ Kapitel E.2.1](#) verwiesen.

## LIQUIDITÄTSRISIKO

Die Steuerung der Liquidität dient dem Ziel, die Zahlungsfähigkeit des Konzerns zu jeder Zeit zu gewährleisten. Grundsätzlich bestehen die Risiken, dass die Gesellschaft unterjährig nicht zu jedem Zeitpunkt über ausreichend Liquidität verfügt, um ihre laufenden Verpflichtungen erfüllen zu können, sowie dass Anschlussfinanzierungen auslaufender Finanzverbindlichkeiten nicht oder nur zu schlechteren Konditionen als geplant erreicht werden können. Weiterhin kann zusätzlicher Liquiditätsbedarf jenseits von Ereignissen, die außerhalb des geschäftlichen Einflussbereichs der DEMIRE liegen, vor allem aus den unten genannten operativen und sonstigen Risiken resultieren. Die zum Bilanzstichtag vorhandenen Mittel und der geplante Cashflow im Jahr 2023 reichen für die derzeitigen Bedürfnisse der laufenden Geschäftstätigkeit aus.

	
<b>UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE</b>	<b>2</b>
<b>AUF GUTEM KURS</b>	<b>28</b>
<b>ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT</b>	<b>43</b>
<b>KONZERNABSCHLUSS</b>	<b>109</b>
Konzerngewinn- und -verlustrechnung	110
Konzerngesamtergebnisrechnung	111
Konzernbilanz	112
Konzernkapitalflussrechnung	114
Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung	116
<b>Konzernanhang</b>	<b>118</b>
Erklärung der gesetzlichen Vertreter	184
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	185
Anteilsbesitz	194
Angaben zur Immobilienbewertung	197
Sensitivitätsanalyse der Immobilienbewertung zum 31.12.2022	198
Anlagenspiegel	203
Grundlegende Daten der Gesellschaft	204
<b>WEITERE ANGABEN</b>	<b>205</b>

## KAPITALMANAGEMENT UND -STEUERUNG

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

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

Die Eigenkapitalquote betrug 31,7% nach 34,7% Ende 2021. Darüber hinaus wurden im Konzernfremdkapital ausgewiesene nicht beherrschende Minderheitenanteile in Höhe von EUR 80,4 Millionen (Vorjahr: 82,9 Millionen) aufgrund der Rechtsform als Personengesellschaft gemäß IFRS unter den langfristigen Schulden und nicht im Eigenkapital ausgewiesen. Das entsprechend angepasste Konzerneigenkapital summierte sich demzufolge auf EUR 567,1 Millionen bzw. auf 36,9% der Konzernbilanzsumme (31. Dezember 2021: EUR 675,2 Millionen bzw. 39,6%).

## ZUSÄTZLICHE ANGABEN ZU FINANZINSTRUMENTEN

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

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

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

### 31.12.2022

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





**UNTERNEHMEN UND  
AKTIONÄRE**

2

**AUF GUTEM KURS**

28

**ZUSAMMENGEFASSTER  
LAGEBERICHT**

43

**KONZERNABSCHLUSS**

109

Konzerngewinn-  
und -verlustrechnung

110

Konzerngesamtergebnis-  
rechnung

111

Konzernbilanz

112

Konzernkapitalflussrechnung

114

Konzerneigenkapital-  
veränderungsrechnung

116

**Konzernanhang**

118

Erklärung der gesetzlichen  
Vertreter

184

Bestätigungsvermerk des  
unabhängigen Abschlussprüfers

185

Anteilsbesitz

194

Angaben zur Immobilien-  
bewertung

197

Sensitivitätsanalyse der  
Immobilienbewertung  
zum 31.12.2022

198

Anlagenspiegel

203

Grundlegende Daten  
der Gesellschaft

204

**WEITERE ANGABEN**

205

**31.12.2021**

in TEUR	Bewertungskategorie	Buchwert nach IFRS 9	Fair Value
<b>Aktiva</b>			
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	Zu fortgeführten Anschaffungskosten	8.671	8.671
Ausleihungen an at-equity bilanzierte Unternehmen	Zu fortgeführten Anschaffungskosten	26.505	26.457
Ausleihungen und finanzielle Vermögenswerte	Zu fortgeführten Anschaffungskosten	68.189	68.022
Zahlungsmittel	Zu fortgeführten Anschaffungskosten	139.619	139.619
<b>Passiva</b>			
Anleihen	Zu fortgeführten Anschaffungskosten	594.047	592.848
Sonstige langfristige Finanzschulden	Zu fortgeführten Anschaffungskosten	282.459	278.638
Anteile von Minderheits- gesellschaftern	Zu fortgeführten Anschaffungskosten	82.882	82.882
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	Zu fortgeführten Anschaffungskosten	10.571	10.571
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	Zu fortgeführten Anschaffungskosten	4.651	4.651
Kurzfristige Finanzschulden	Zu fortgeführten Anschaffungskosten	14.008	14.008
Ausgleichszahlungen an Minderheitsgesellschafter	Zu fortgeführten Anschaffungskosten	1.127	1.127

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

Aufgrund der kurzen Laufzeit der Zahlungsmittel, Forderungen und Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie der sonstigen kurzfristigen Forderungen und Verbindlichkeiten wird angenommen, dass der jeweilige beizulegende Zeitwert dem Buchwert entspricht. Die Leasingverbindlichkeiten in Höhe von TEUR 26.600 (Vorjahr: TEUR 24.472) werden nach IFRS 16 bilanziert.

**NETTOGEWINNE/-VERLUSTE AUS FINANZINSTRUMENTEN 2022**

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

**NETTOGEWINNE/-VERLUSTE AUS FINANZINSTRUMENTEN 2021**

in TEUR	Nettogewinne/-verluste	hiervon aus Zinsen
<b>Aktiva</b>		
Zu fortgeführten Anschaffungskosten	-308	3.167
<b>Passiva</b>		
Zu fortgeführten Anschaffungskosten	-17.643	-17.622

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



**UNTERNEHMEN UND  
AKTIONÄRE** 2

**AUF GUTEM KURS** 28

**ZUSAMMENGEFASSTER  
LAGEBERICHT** 43

**KONZERNABSCHLUSS** 109

Konzerngewinn-  
und -verlustrechnung 110

Konzerngesamtergebnis-  
rechnung 111

Konzernbilanz 112

Konzernkapitalflussrechnung 114

Konzerneigenkapital-  
veränderungsrechnung 116

**Konzernanhang** 118

Erklärung der gesetzlichen  
Vertreter 184

Bestätigungsvermerk des  
unabhängigen Abschlussprüfers 185

Anteilsbesitz 194

Angaben zur Immobilien-  
bewertung 197

Sensitivitätsanalyse der  
Immobilienbewertung  
zum 31.12.2022 198

Anlagenspiegel 203

Grundlegende Daten  
der Gesellschaft 204

**WEITERE ANGABEN** 205

**ZUM 31.12.2022**

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



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

**ZUM 31.12.2021**

in TEUR	2022	2023	2024	2025	2026	nach dem 31.12.2026
Unternehmensanleihe 2019/2024	11.250	11.250	611.250	0	0	0
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	15.451	15.444	172.045	57.461	22.385	25.679
Anteile von Minderheitsgesellschaftern <sup>1</sup>	0	82.882	0	0	0	0
Leasingverbindlichkeiten	1.011	1.133	1.122	1.119	1.119	40.178
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	10.571	0	0	0	0	0
Sonstige Verbindlichkeiten	11.126	305	0	0	0	0
<b>Gesamt</b>	<b>49.410</b>	<b>111.014</b>	<b>784.417</b>	<b>58.580</b>	<b>23.504</b>	<b>65.857</b>

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

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

	
	
<b>UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE</b>	<b>2</b>
<b>AUF GUTEM KURS</b>	<b>28</b>
<b>ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT</b>	<b>43</b>
<b>KONZERNABSCHLUSS</b>	<b>109</b>
Konzerngewinn- und -verlustrechnung	110
Konzerngesamtergebnisrechnung	111
Konzernbilanz	112
Konzernkapitalflussrechnung	114
Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung	116
<b>Konzernanhang</b>	<b>118</b>
Erklärung der gesetzlichen Vertreter	184
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	185
Anteilsbesitz	194
Angaben zur Immobilienbewertung	197
Sensitivitätsanalyse der Immobilienbewertung zum 31.12.2022	198
Anlagenpiegel	203
Grundlegende Daten der Gesellschaft	204
<b>WEITERE ANGABEN</b>	<b>205</b>

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

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

### NAHESTEHENDE UNTERNEHMEN UND PERSONEN

Als nahestehende Unternehmen und Personen werden Unternehmen und Personen betrachtet, die über die Möglichkeit verfügen, die DEMIRE und ihre Tochtergesellschaften zu beherrschen oder einen maßgeblichen Einfluss auf deren Finanz- und Geschäftspolitik auszuüben. Bei der Bestimmung des maßgeblichen Einflusses, den nahestehende Unternehmen und Personen auf die Finanz- und Geschäftspolitik haben, wurden die bestehenden Beherrschungsverhältnisse berücksichtigt. Zum Bilanzstichtag hat die AEPF III 15 S. à r. l., Luxemburg/Luxemburg, einen Anteil in Höhe von 58,6% an der DEMIRE und ist somit das direkte Mutterunternehmen. Das oberste Mutterunternehmen ist Apollo Global Management, Inc. (Delaware NYSE Listed). Der Konzernabschluss der DEMIRE ist der größte und der kleinste Konsolidierungskreis, in den die Gesellschaft einbezogen wird.

Zum Kreis der nahestehenden Unternehmen gehören neben den im Konzernabschluss vollkonsolidierten Tochtergesellschaften auch die at-equity bilanzierten Gemeinschaftsunternehmen und assoziierten Unternehmen. Zu diesen zählen zum 31. Dezember 2022 die JV Theodor-Heuss- Allee-GmbH, die DEMIRE Assekuranzmakler GmbH & Co. KG sowie die G+Q Effizienz GmbH.

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

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

### Beziehungen mit nahestehenden Unternehmen und Personen


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

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

### AT-EQUITY BILANZIERTE UNTERNEHMEN:

In der Berichtsperiode wurden mit den At-Equity bilanzierten Unternehmen folgende Geschäfte getätigt:

Im ersten Halbjahr 2021 ist die Ankaufsgesellschaft JV Theodor-Heuss-Allee GmbH, Frankfurt am Main, gegründet worden, an der sich der Vorsitzende des Aufsichtsrats, Herr Prof. Dr. Alexander Göpfert als Minderheitsgesellschafter mit 1% an der JV Theodor-Heuss-Allee GmbH (Cielo) beteiligt hat. Mehrheitsgesellschafter sind die DEMIRE Holding XIII GmbH mit 49,5% sowie die RFR Immobilien 4 GmbH. Bei der Transaktion Cielo haben die Gesellschafter verschiedene Optionen zum Kauf des Grundstücks Theodor-Heuss-Allee 100, Frankfurt am Main, sowie der restlichen Anteile an der JV Theodor-Heuss-Allee GmbH. Herr Prof. Dr. Goepfert hat in diesem Zusammenhang im Falle der Nichtausübung der Anteilskaufoption durch DEMIRE das Recht, die Anteile von RFR zu kaufen. Für nähere Details verweisen wir auf [☞ Angaben zu IFRS 12 B\) Angaben zu assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen](#). Dem Vorsitzenden des Aufsichtsrats ist i. d. Z. im Berichtszeitraum ein Betrag von TEUR 10 zugegangen.

	
<b>UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE</b>	<b>2</b>
<b>AUF GUTEM KURS</b>	<b>28</b>
<b>ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT</b>	<b>43</b>
<b>KONZERNABSCHLUSS</b>	<b>109</b>
Konzerngewinn- und -verlustrechnung	110
Konzerngesamtergebnisrechnung	111
Konzernbilanz	112
Konzernkapitalflussrechnung	114
Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung	116
<b>Konzernanhang</b>	<b>118</b>
Erklärung der gesetzlichen Vertreter	184
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	185
Anteilsbesitz	194
Angaben zur Immobilienbewertung	197
Sensitivitätsanalyse der Immobilienbewertung zum 31.12.2022	198
Anlagenspiegel	203
Grundlegende Daten der Gesellschaft	204
<b>WEITERE ANGABEN</b>	<b>205</b>

Des Weiteren hat die DEMIRE AG ein unbesichertes Darlehen in Höhe von TEUR 25.326 (inklusive Zinsforderung) an diese Gesellschaft begeben. Der ausstehende Darlehensbetrag wird mit 4,135% p. a. verzinst. Der Zinsertrag aus diesem Darlehen beträgt zum 31. Dezember 2022 TEUR 1.055.

Seit dem 12. August 2021 besteht mit der JV Theodor-Heuss-Allee GmbH ein Vertrag über Asset-Management-Leistungen in Höhe von TEUR 50 pro Jahr. Für das Geschäftsjahr 2022 ergab sich ein Ertrag von TEUR 50 zzgl. Umsatzsteuer (Vorjahr: TEUR 50). Der Vertrag läuft auf unbestimmte Zeit.

Des Weiteren besteht für die Zeit ab dem 12. August 2021 mit der JV Theodor-Heuss-Allee GmbH ein Vertrag für das Treasury, Controlling, Finanzbuchhaltung und Beteiligungsmanagement in Höhe von TEUR 25 pro Jahr. Für das Geschäftsjahr 2022 ergab sich ein Ertrag von TEUR 25 (Vorjahr: TEUR 12). Der Vertrag läuft auf unbestimmte Zeit.

Aus diesen beiden Verträgen bestehen zum 31. Dezember 2022 Forderungen in Höhe von TEUR 32 und Erträge in Höhe von TEUR 75.

In der Berichtsperiode 2022 hat die DEMIRE Holding XIII GmbH eine Ausschüttung von der JV Theodor-Heuss-Allee GmbH in Höhe von TEUR 0 erhalten.

Im Berichtsjahr erhielt die DEMIRE Ausschüttungen in Höhe von TEUR 90 von dem assoziierten Unternehmen G+Q Effizienz GmbH.

## VORSTAND

Mitglieder des Vorstands waren in der Berichtsperiode bzw. Vergleichsperiode:

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

Herr Tim Brückner (Finanzvorstand seit 1. Februar 2019)

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

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



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

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

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

Anpassungen der Zielvergütungen der Vorstandsmitglieder im Geschäftsjahr 2022 gegenüber dem Vorjahr werden untenstehend dargestellt.

Zudem wurden durch den Aufsichtsrat Leistungskriterien in Bezug auf die erfolgsabhängigen, variablen Vergütungsbestandteile für das Geschäftsjahr 2022 festgelegt. Erläuterungen hinsichtlich der Tantieme der Vorstände, welche im Geschäftsjahr 2022 erdient wurde, sind dem Vergütungsbericht für das Geschäftsjahr 2023 vorbehalten.

	
	
<b>UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE</b>	<b>2</b>
<b>AUF GUTEM KURS</b>	<b>28</b>
<b>ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT</b>	<b>43</b>
<b>KONZERNABSCHLUSS</b>	<b>109</b>
Konzerngewinn- und -verlustrechnung	110
Konzerngesamtergebnisrechnung	111
Konzernbilanz	112
Konzernkapitalflussrechnung	114
Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung	116
<b>Konzernanhang</b>	<b>118</b>
Erklärung der gesetzlichen Vertreter	184
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	185
Anteilsbesitz	194
Angaben zur Immobilienbewertung	197
Sensitivitätsanalyse der Immobilienbewertung zum 31.12.2022	198
Anlagenpiegel	203
Grundlegende Daten der Gesellschaft	204
<b>WEITERE ANGABEN</b>	<b>205</b>

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 % Nicht-finanzielle Leistungskriterien: Strategische Unternehmensziele, Environmental, Social und Governance-Ziele

Die Tantieme ist auf das Doppelte des Zielbetrages begrenzt.

Der STI für das Geschäftsjahr 2022 beträgt TEUR 198 und wurde vom Aufsichtsrat Anfang 2023 genehmigt. Dieser wird in 2023 ausgezahlt.

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

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

Die Bilanzierung der im Konzern ausgegebenen aktienkursorientierten Vergütungen erfolgt im Einklang mit IFRS 2 „Anteilsbasierte Vergütung“. Bei den „virtuellen Aktienoptionen“ handelt es sich um aktienbasierte Vergütungstransaktionen mit Barausgleich, die zu jedem Bilanzstichtag mit dem Fair Value bewertet werden. Der Vergütungsaufwand wird unter Berücksichtigung der innerhalb der Wartezeit


zeitanteilig erbrachten Arbeitsleistung rätierlich angesammelt und erfolgswirksam bis zur Unverfallbarkeit als Rückstellung erfasst.

Dieses Aktienoptionsprogramm wurde mit Wirkung zum 1. Januar 2019 für Herrn Ingo Hartlief (FRICS) und mit Wirkung zum 1. Februar 2019 für Herrn Tim Brückner ausgegeben. Bei diesem Aktienprogramm werden jedem Mitglied des Vorstands jeweils jährlich „Performance Share Units“ (PSUs) gewährt. Die Anzahl der jährlich gewährten PSUs ermittelt sich aus dem Zuteilungsbetrag geteilt durch den durchschnittlichen Aktienkurs der DEMIRE AG 60 Handelstage vor dem Zeitpunkt der Gewährung. Die Gewährung erfolgt jährlich, erstmalig zum oben genannten Zeitpunkt.

Die PSUs werden nach einer Performanceperiode von vier Jahren nach dem Tag der Gewährung in Abhängigkeit vom Erreichen der Performanceziele ausgezahlt. Die Performanceziele 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 Performanceperiode. Bei einer Amtsniederlegung des Vorstandes innerhalb der Performanceperiode 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 2022 beträgt die Rückstellung für das ab 2019 geltende virtuelle Aktienoptionsprogramm TEUR 259 (Vorjahr: TEUR 627). Hierzu wurden neben der Tranche 2019 auch die Tranchen 2020, 2021 und 2022 miteinbezogen. Der 60-Tages-Durchschnitt vor Gewährung der Tranche 2019 beträgt EUR 4,21, der Tranche 2020 EUR 5,13, der Tranche 2021 EUR 4,09 und der Tranche 2022 EUR 4,29.

	
<b>UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE</b>	<b>2</b>
<b>AUF GUTEM KURS</b>	<b>28</b>
<b>ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT</b>	<b>43</b>
<b>KONZERNABSCHLUSS</b>	<b>109</b>
Konzerngewinn- und -verlustrechnung	110
Konzerngesamtergebnisrechnung	111
Konzernbilanz	112
Konzernkapitalflussrechnung	114
Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung	116
<b>Konzernanhang</b>	<b>118</b>
Erklärung der gesetzlichen Vertreter	184
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	185
Anteilsbesitz	194
Angaben zur Immobilienbewertung	197
Sensitivitätsanalyse der Immobilienbewertung zum 31.12.2022	198
Anlagenspiegel	203
Grundlegende Daten der Gesellschaft	204
<b>WEITERE ANGABEN</b>	<b>205</b>

Von Vorgaben des „Vergütungssystems neu“ ist der Aufsichtsrat im Geschäftsjahr 2022 teilweise abgewichen. Die Abweichungen werden untenstehend dargestellt.

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

Für das Geschäftsjahr 2022 wurden für den Vorstand der DEMIRE AG erfolgsabhängige Vergütungen in Höhe von TEUR 731 (Vorjahr: TEUR 610), erfolgsunabhängige Bezüge in Höhe von TEUR 457 (Vorjahr: TEUR 699) sowie anteilsbasierte Vergütungen in Höhe von TEUR – 526 (Vorjahr: TEUR 401) erfasst.

in TEUR	2022	2021
Kurzfristig fällige Leistungen	1.188	1.309
Leistungen nach Beendigung des Arbeitsverhältnisses	0	0
Andere langfristig fällige Leistungen	0	0
Leistungen aus Anlass der Beendigung des Arbeitsverhältnisses	1.080	0
Anteilsbasierte Vergütung	- 526	401
<b>Gesamt</b>	<b>1.742</b>	<b>1.710</b>

Diese Tabelle zeigt die anteilsbasierte Vergütung nach IFRS 2.

Zum Bilanzstichtag sind TEUR 259 (Vorjahr: TEUR 627) anteilsbasierte Vergütung und TEUR 457 (Vorjahr: TEUR 333) Bonuszahlungen ausstehend.

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


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

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

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

in TEUR	Erfolgsunabhängige Vergütung	Erfolgsabhängige Vergütung	Aktienbasierte Vergütung	Gesamt 2021
Ingo Hartlief (FRICS)	410	380	153	943
Tim Brückner	289	230	91	610
<b>Gesamt</b>	<b>699</b>	<b>610</b>	<b>244</b>	<b>1.553</b>

Den Mitgliedern des Vorstands wurden keine Kredite oder Vorschüsse gewährt; ebenso wurden keine Haftungsverhältnisse zugunsten der Mitglieder des Vorstands eingegangen. Über die Höhe der einem ehemaligen Vorstandsmitglied eventuell noch zustehenden Restvergütung befand sich das Unternehmen mit dem ehemaligen Vorstandsmitglied im Vorjahr noch im Streit, weshalb das Unternehmen hierfür noch einen Betrag in Höhe von TEUR 2.029 (Vorjahr: TEUR 1.920) zurückgestellt

	
<b>UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE</b>	<b>2</b>
<b>AUF GUTEM KURS</b>	<b>28</b>
<b>ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT</b>	<b>43</b>
<b>KONZERNABSCHLUSS</b>	<b>109</b>
Konzerngewinn- und -verlustrechnung	110
Konzerngesamtergebnisrechnung	111
Konzernbilanz	112
Konzernkapitalflussrechnung	114
Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung	116
<b>Konzernanhang</b>	<b>118</b>
Erklärung der gesetzlichen Vertreter	184
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	185
Anteilsbesitz	194
Angaben zur Immobilienbewertung	197
Sensitivitätsanalyse der Immobilienbewertung zum 31.12.2022	198
Anlagenspiegel	203
Grundlegende Daten der Gesellschaft	204
<b>WEITERE ANGABEN</b>	<b>205</b>

hatte. Im Geschäftsjahr 2022 erfolgte eine Verständigung zwischen den Parteien. Mit der im Geschäftsjahr 2022 erfolgten Zahlung eines Betrages in Höhe von TEUR 1.700 sind alle streitgegenständlichen sowie etwaige weitergehenden Vergütungsansprüche des ehemaligen Vorstandsmitglieds nunmehr abgegolten.

### AUFSICHTSRAT

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

in TEUR	Funktion	Beruf	Zeitraum	2022	2021	
	Prof. Dr. Alexander Goepfert	Vorsitzender	Rechtsanwalt	seit 27. Juni 2018	120	120
	Diplom-Volkswirt Frank Hölzle	stellvertretender Vorsitzender	Geschäftsführer	seit 14. Februar 2017	80	80
	Prof. Dr. Kerstin Hennig	Mitglied	Professorin	seit 29. Mai 2019	40	40
	<b>Gesamt</b>			<b>240</b>	<b>240</b>	

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

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

## 3. Mitarbeiter und Anteilsbasierte Vergütung

### A. MITARBEITER

Die Mitarbeiteranzahl ist der nachstehenden Tabelle zu entnehmen:

	31.12.2022	31.12.2021
Mitglieder des Vorstands	2	2
Fest angestellte Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter	34	35
Auszubildende	0	0
<b>Gesamt</b>	<b>36</b>	<b>37</b>

Die durchschnittliche Gesamtmitarbeiterzahl (inkl. Vorstand) belief sich im Geschäftsjahr 2022 auf 35,71 (Vorjahr: 36,33) Mitarbeiter.

### B. ANTEILSBASIERTE VERGÜTUNG

#### Aktienoptionsprogramm 2015

Im Geschäftsjahr 2015 wurden aktienbasierte Vergütungen in Form von Bezugsrechten (Aktienoptionen) an den Vorstand der DEMIRE AG sowie an einen ausgewählten Personenkreis innerhalb des DEMIRE-Konzerns ausgegeben. Bei dem Aktienoptionsprogramm handelt es sich um einen Optionsplan, der mit Eigenkapitalinstrumenten erfüllt wird (Equity-settled Share-Option-Plan). Der Optionsplan sieht ausschließlich die Möglichkeit vor, das Aktienoptionsprogramm in Aktien der DEMIRE AG zu erfüllen. Die Bilanzierung der ausgegebenen aktienkursorientierten Vergütungen erfolgt im Einklang mit IFRS 2. In diesem Fall ist der durch die Aktienoptionen insgesamt verursachte Personalaufwand vom Zusagezeitpunkt (grant date) über die vierjährige Sperrfrist (vesting condition) zu verteilen. Der Zusagezeitpunkt (grant date) ist bei DEMIRE der Tag der Genehmigung durch den Vorstand bzw. den Aufsichtsrat. Diese Verpflichtungen werden im Zeitpunkt der Gewährung mit dem beizulegenden Zeitwert (grant date) der bis dahin erdienten Eigenkapitalinstrumente angesetzt. Der beizulegende Zeitwert wurde daher über den Erdienungszeitraum als Personalaufwand erfasst und direkt mit der Kapitalrücklage verrechnet.

Der Verwässerungseffekt der ausstehenden Aktienoptionen wird im Rahmen der Berechnung des Ergebnisses je Aktie als zusätzliche Verwässerung berücksichtigt, sofern sich aus der Ausgabe der Aktienoptionen und den diesen zugrunde liegenden Konditionen eine rechnerische Verwässerung für die bestehenden Aktionäre ergibt.

<b>UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE</b>	<b>2</b>
<b>AUF GUTEM KURS</b>	<b>28</b>
<b>ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT</b>	<b>43</b>
<b>KONZERNABSCHLUSS</b>	<b>109</b>
Konzerngewinn- und -verlustrechnung	110
Konzerngesamtergebnisrechnung	111
Konzernbilanz	112
Konzernkapitalflussrechnung	114
Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung	116
<b>Konzernanhang</b>	<b>118</b>
Erklärung der gesetzlichen Vertreter	184
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	185
Anteilsbesitz	194
Angaben zur Immobilienbewertung	197
Sensitivitätsanalyse der Immobilienbewertung zum 31.12.2022	198
Anlagenspiegel	203
Grundlegende Daten der Gesellschaft	204
<b>WEITERE ANGABEN</b>	<b>205</b>

Voraussetzung für die Ausübung der Bezugsrechte ist, dass der Schlusskurs der Aktie im XETRA-Handel (oder in einem vergleichbaren Nachfolgesystem) an der Frankfurter Wertpapierbörse an dem der Ausübung des Bezugsrechts vorhergehenden Börsenhandelstag mindestens 10 % höher ist als der Basispreis.

Insgesamt wurden 1.000.000 Aktienoptionen zugeteilt. In einer ersten Tranche wurden 800.000 Aktienoptionen für die Mitglieder des Vorstands sowie 200.000 Aktienoptionen für ausgewählte Mitarbeiter der DEMIRE AG oder Mitarbeiter von Konzerngesellschaften ausgegeben. Der beizulegende Zeitwert einer Option beträgt für die erste Tranche EUR 2,74. In einer zweiten Tranche wurden, bereinigt um jene Aktienoptionen, die von ausgeschiedenen Mitarbeitern zurückgegeben wurden (90.000 Aktienoptionen), insgesamt 60.000 neu ausgegeben. Der beizulegende Zeitwert einer Option beträgt für die zweite Tranche EUR 1,99. Zum Bilanzierungstichtag besteht aus der ersten Tranche noch ein Anspruch auf 400.000 Aktienoptionen für ein ehemaliges Mitglied des Vorstands und 110.000 Aktienoptionen für ausgewählte Mitarbeiter. In der Berichtsperiode kam es zu keiner Änderung der ausgegebenen Aktien im Vergleich zu der Vorperiode.

Die Optionslaufzeit beträgt neun Jahre ab dem Ausgabetag. Die ersten vier Jahre sind Wartezeit.

In der Berichtsperiode ist aus diesem Aktienoptionsprogramm kein Aufwand mehr entstanden (Vorjahr: auch TEUR 0), da das Vorstandsmitglied das Unternehmen im Jahr 2019 verlassen hat.

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

#### AKTIENOPTIONSPROGRAMM 2015

	2022	2021
Ausstehende Optionen zum Geschäftsjahresbeginn	510.000	510.000
Ausstehende Optionen während des Geschäftsjahres	0	0
Ausstehende Optionen zum Geschäftsjahresende	510.000	510.000
Ausübbar Options zum Geschäftsjahresende	510.000	510.000
<b>Ausübungspreis für ausgeübte Optionen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>


#### 4. Honorar des Abschlussprüfers

Das in der Berichtsperiode berechnete Gesamthonorar des Konzernabschlussprüfers PricewaterhouseCoopers GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Frankfurt am Main, in Bezug auf die DEMIRE setzt sich wie folgt zusammen:

in TEUR	2022	2021
Abschlussprüfungsleistungen		
davon für die Vorjahre TEUR 32 (Vorjahr: TEUR 316)		
davon für verbundene Unternehmen TEUR 257 (Vorjahr: TEUR 450)	807	1.139
Andere Bestätigungsleistungen	0	13
Steuerberatungsleistungen	0	0
Sonstige Leistungen	0	17
<b>Gesamt</b>	<b>807</b>	<b>1.169</b>

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



	
<b>UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE</b>	<b>2</b>
<b>AUF GUTEM KURS</b>	<b>28</b>
<b>ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT</b>	<b>43</b>
<b>KONZERNABSCHLUSS</b>	<b>109</b>
Konzerngewinn- und -verlustrechnung	110
Konzerngesamtergebnisrechnung	111
Konzernbilanz	112
Konzernkapitalflussrechnung	114
Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung	116
<b>Konzernanhang</b>	<b>118</b>
Erklärung der gesetzlichen Vertreter	184
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	185
Anteilsbesitz	194
Angaben zur Immobilienbewertung	197
Sensitivitätsanalyse der Immobilienbewertung zum 31.12.2022	198
Anlagenspiegel	203
Grundlegende Daten der Gesellschaft	204
<b>WEITERE ANGABEN</b>	<b>205</b>

## 5. Ereignisse nach dem Stichtag

Der Aufsichtsrat hat Herrn Prof. Dr. Alexander Goepfert mit Wirkung ab dem 1. Januar 2023 zum neuen Mitglied des Vorstands bestellt und zugleich zum Vorstandsvorsitzenden ernannt. Herr Prof. Dr. Goepfert hat den Aufsichtsrat darüber informiert, dass er sein Amt als Vorsitzender des Aufsichtsrats mit Wirkung zum 31. Dezember 2022 niederlegt und aus dem Gremium ausscheidet.

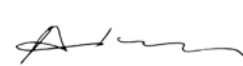
Die durch den Wechsel von Herrn Prof. Dr. Goepfert zum 1. Januar 2023 entstehende Vakanz im Aufsichtsrat wurde mit Wirkung zum 1. Januar 2023 durch eine gerichtliche Ersatzbestellung von Herrn Markus Hofmann geschlossen. Herr Hofmann wurde am 25. Januar 2023 zum neuen Vorsitzenden des Aufsichtsrats gewählt. Darüber hinaus bestellte der Aufsichtsrat Herrn Ralf Bongers mit Wirkung ab dem 1. April 2023 als weiteres Mitglied des Vorstands.

Anfang März 2023 deutet sich an, dass GKK beabsichtigt, den Mietvertrag für das Objekt in Celle im Rahmen des laufenden Insolvenzverfahrens zu kündigen. Bis dahin war man in aussichtsreichen Verhandlungen über eine Verlängerung des Mietvertrages, da Einigkeit über die relevanten Konditionen der Verträge bestand. Diese wurden von den internen Gremien der DEMIRE freigegeben. Die aus den Verhandlungen resultierende Unsicherheit bezüglich der zukünftigen Mieterträge wurde im Rahmen der Immobilienbewertung zum Jahresende berücksichtigt und die entsprechenden vereinbarten Konditionen angesetzt. Durch die geplante Fortführung des Mietvertrages zu geringeren Konditionen wurde die Immobilie in Celle im Vergleich zum Vorjahr um 57,2% auf EUR 7,9 Millionen abgewertet und mit diesem Wert zum 31. Dezember 2022 bilanziert. Die nunmehr im März erfolgte Kündigung war in diesem Wertansatz noch nicht reflektiert. Durch die jetzt erfolgte Kündigung wird das Objekt voraussichtlich ab dem 1. Juli 2023 vorübergehend keine Mieteinnahmen generieren. Der Vorstand prüft in den nächsten Monaten die weitere Nutzung und Vermietung. Aufgrund der nun aufkommenden Unsicherheit bezüglich der weiteren Vermietung des Objektes in Celle wird es vermutlich in der Zukunft zu weiteren Abwertungen des Objektes kommen, je nachdem wie schnell und zu welchen Konditionen ein Nachmieter für die Immobilie gefunden wird.

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

Am 17. Februar 2023 haben Vorstand und Aufsichtsrat die aktuelle Entsprechenserklärung nach § 161 AktG abgegeben. Die Erklärung wurde den Aktionären [auf der Website der Gesellschaft](#) dauerhaft zugänglich gemacht.

Frankfurt am Main, den 15. März 2023  
DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG



Prof. Dr. Alexander Goepfert  
(Vorstandsvorsitzender)



Tim Brückner  
(Finanzvorstand)

---

☰


<b>UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE</b>	<b>2</b>
<b>AUF GUTEM KURS</b>	<b>28</b>
<b>ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT</b>	<b>43</b>
<b>KONZERNABSCHLUSS</b>	<b>109</b>
Konzerngewinn- und -verlustrechnung	110
Konzerngesamtergebnisrechnung	111
Konzernbilanz	112
Konzernkapitalflussrechnung	114
Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung	116
Konzernanhang	118
<b>Erklärung der gesetzlichen Vertreter</b>	<b>184</b>
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	185
Anteilsbesitz	194
Angaben zur Immobilienbewertung	197
Sensitivitätsanalyse der Immobilienbewertung zum 31.12.2022	198
Anlagenspiegel	203
Grundlegende Daten der Gesellschaft	204
<b>WEITERE ANGABEN</b>	<b>205</b>

---

# ERKLÄRUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER

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


Frankfurt am Main, den 15. März 2023



Prof. Dr. Alexander Goepfert  
(Vorstandsvorsitzender)



Tim Brückner  
(Finanzvorstand)

	
<b>UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE</b>	<b>2</b>
<b>AUF GUTEM KURS</b>	<b>28</b>
<b>ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT</b>	<b>43</b>
<b>KONZERNABSCHLUSS</b>	<b>109</b>
Konzerngewinn- und -verlustrechnung	110
Konzerngesamtergebnisrechnung	111
Konzernbilanz	112
Konzernkapitalflussrechnung	114
Konzernerneigenkapitalveränderungsrechnung	116
Konzernanhang	118
Erklärung der gesetzlichen Vertreter	184
<b>Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers</b>	<b>185</b>
Anteilsbesitz	194
Angaben zur Immobilienbewertung	197
Sensitivitätsanalyse der Immobilienbewertung zum 31.12.2022	198
Anlagenspiegel	203
Grundlegende Daten der Gesellschaft	204
<b>WEITERE ANGABEN</b>	<b>205</b>

# BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

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

## Vermerk über die Prüfung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts

### PRÜFUNGSURTEILE

Wir haben den Konzernabschluss der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG, Frankfurt am Main, und ihrer Tochtergesellschaften (der Konzern) – bestehend aus der Konzernbilanz zum 31. Dezember 2022, der Konzerngesamtergebnisrechnung, der Konzerngewinn- und Verlustrechnung, der Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung und der Konzernkapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2022 sowie dem Konzernanhang, einschließlich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Konzernlagebericht der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG, der mit dem Lagebericht der Gesellschaft zusammengefasst ist, einschließlich des im Abschnitt „Vergütungsbericht 2022“ enthaltenen Vergütungsberichts nach § 162 AktG, einschließlich der dazugehörigen Angaben, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2022 geprüft. Die im Abschnitt „Chancen- und Risikobericht“ des Konzernlageberichts enthaltenen, als ungeprüft gekennzeichneten Angaben haben wir in Einklang mit den deutschen gesetzlichen Vorschriften nicht inhaltlich geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse



— entspricht der beigefügte Konzernabschluss in allen wesentlichen Belangen den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315e Abs. 1 HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage des Konzerns zum 31. Dezember 2022 sowie seiner Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2022 und

— vermittelt der beigefügte Konzernlagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Konzernlagebericht in Einklang mit dem Konzernabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar. Unser Prüfungsurteil zum Konzernlagebericht erstreckt sich nicht auf den Inhalt der oben genannten Angaben im Abschnitt „Chancen- und Risikobericht“ des Konzernlageberichts.

Gemäß § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts geführt hat.

### GRUNDLAGE FÜR DIE PRÜFUNGSURTEILE

Wir haben unsere Prüfung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts in Übereinstimmung mit § 317 HGB und der EU-Abschlussprüferverordnung (Nr. 537/2014; im Folgenden „EU-APrVO“) unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von den Konzernunternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den europarechtlichen sowie den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Darüber hinaus erklären wir gemäß Artikel 10 Abs. 2 Buchst. f) EU-APrVO, dass wir keine verbotenen Nichtprüfungsleistungen nach Artikel 5 Abs. 1 EU-APrVO erbracht haben. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum Konzernlagebericht zu dienen.

	
	
<b>UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE</b>	<b>2</b>
<b>AUF GUTEM KURS</b>	<b>28</b>
<b>ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT</b>	<b>43</b>
<b>KONZERNABSCHLUSS</b>	<b>109</b>
Konzerngewinn- und -verlustrechnung	110
Konzerngesamtergebnisrechnung	111
Konzernbilanz	112
Konzernkapitalflussrechnung	114
Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung	116
Konzernanhang	118
Erklärung der gesetzlichen Vertreter	184
<b>Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers</b>	<b>185</b>
Anteilsbesitz	194
Angaben zur Immobilienbewertung	197
Sensitivitätsanalyse der Immobilienbewertung zum 31.12.2022	198
Anlagenspiegel	203
Grundlegende Daten der Gesellschaft	204
<b>WEITERE ANGABEN</b>	<b>205</b>

## BESONDERS WICHTIGE PRÜFUNGSSACHVERHALTE IN DER PRÜFUNG DES KONZERNABSCHLUSSES

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte sind solche Sachverhalte, die nach unserem pflichtgemäßen Ermessen am bedeutsamsten in unserer Prüfung des Konzernabschlusses für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2022 waren. Diese Sachverhalte wurden im Zusammenhang mit unserer Prüfung des Konzernabschlusses als Ganzem und bei der Bildung unseres Prüfungsurteils hierzu berücksichtigt; wir geben kein gesondertes Prüfungsurteil zu diesen Sachverhalten ab.

Aus unserer Sicht waren folgende Sachverhalte am bedeutsamsten in unserer Prüfung:

1. Werthaltigkeit der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien
2. Bilanzielle Abbildung des Gemeinschaftsunternehmens JV Theodor-Heuss-Allee-GmbH, Frankfurt am Main, mit Grundstückskaufoption

Unsere Darstellung dieser besonders wichtigen Prüfungssachverhalte haben wir jeweils wie folgt strukturiert:



1. Sachverhalt und Problemstellung
2. Prüferisches Vorgehen und Erkenntnisse
3. Verweis auf weitergehende Informationen

Nachfolgend stellen wir die besonders wichtigen Prüfungssachverhalte dar:

### 1. Werthaltigkeit der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien

1. Im Konzernabschluss der Gesellschaft werden zum 31. Dezember 2022 als Finanzinvestition gehaltene Immobilien in Höhe von T€ 1.231.072 (80,1 % der Bilanzsumme) ausgewiesen. Die Gesellschaft bilanziert die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien in Ausübung des bestehenden Wahlrechts nach IAS 40.30 nach dem Modell des beizulegenden Zeitwertes gemäß IFRS 13. Dementsprechend werden neben den aus Verkäufen realisierten auch unrealisierte Marktwertänderungen im Rahmen der Bewertung zu beizulegenden Zeitwerten (Marktwerten) erfolgswirksam erfasst. Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden T€ -98.878 erfolgswirksam als unrealisierte Marktwertänderungen in der Konzerngewinn- und Verlustrechnung erfasst.

Bei der Ermittlung des beizulegenden Zeitwertes wird davon ausgegangen, dass die bestehende Nutzung auch der höchst- und bestmöglichen Nutzung der Immobilie (Konzept des „Highest and Best Use“) entspricht. Die Bestimmung der beizulegenden Zeitwerte erfolgt durch ein von den gesetzlichen Vertretern mit Unterstützung durch eine externe Beratungsgesellschaft erstelltes Bewertungsmodell auf Grundlage der prognostizierten Netto-Zahlungszuflüsse aus der Bewirtschaftung der Objekte unter Nutzung der Discounted Cash Flow-Methode. Bei Objekten ohne positiven Netto-Zahlungszufluss (in der Regel leerstehende Gebäude) wird ein Marktwert unter Anwendung eines Liquidationswertverfahrens ermittelt. Unbebaute Grundstücke werden regelmäßig auf Basis der Bodenrichtwerte im Rahmen eines indirekten Vergleichswertverfahrens bewertet. Soweit als möglich werden am Markt beobachtbare Informationen für die Bewertung (Quellen sind z. B. Gutachterausschüsse und öffentliche sowie kostenpflichtige Marktdatenbanken) verwendet. In die Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien fließen zahlreiche bewertungsrelevante Parameter ein,


	
	
<b>UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE</b>	<b>2</b>
<b>AUF GUTEM KURS</b>	<b>28</b>
<b>ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT</b>	<b>43</b>
<b>KONZERNABSCHLUSS</b>	<b>109</b>
Konzerngewinn- und -verlustrechnung	110
Konzerngesamtergebnisrechnung	111
Konzernbilanz	112
Konzernkapitalflussrechnung	114
Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung	116
Konzernanhang	118
Erklärung der gesetzlichen Vertreter	184
<b>Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers</b>	<b>185</b>
Anteilsbesitz	194
Angaben zur Immobilienbewertung	197
Sensitivitätsanalyse der Immobilienbewertung zum 31.12.2022	198
Anlagenspiegel	203
Grundlegende Daten der Gesellschaft	204
<b>WEITERE ANGABEN</b>	<b>205</b>
<hr data-bbox="138 1436 434 1444"/>	

die grundsätzlich mit gewissen Schätzunsicherheiten und Ermessen verbunden sind. Bedeutsame Bewertungsparameter sind insbesondere die erwarteten Zahlungsströme, die unterstellte Leerstandsquote sowie der Diskontierungs- und Kapitalisierungszins. Bereits geringe Änderungen der bewertungsrelevanten Parameter können zu wesentlichen Änderungen der beizulegenden Zeitwerte führen. Aus unserer Sicht war der Sachverhalt für unsere Prüfung von besonderer Bedeutung, da die Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien grundsätzlich mit erheblichen Ermessensentscheidungen und Schätzunsicherheiten verbunden ist und das Risiko besteht, dass die erfolgswirksam erfassten Änderungen der beizulegenden Zeitwerte nicht in einer angemessenen Bandbreite liegen.

2. Rahmen unserer Prüfung haben wir mit Unterstützung von Spezialisten mit entsprechenden Fähigkeiten und Kenntnissen aus dem Bereich Valuation, Modeling & Analytics das zur Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien verwendete Bewertungsmodell im Hinblick auf Konformität mit IAS 40 in Verbindung mit IFRS 13, die Richtigkeit und Vollständigkeit der verwendeten Daten zu den Immobilienbeständen sowie die Angemessenheit der verwendeten Bewertungsparameter wie z. B. die erwarteten Zahlungsströme (Marktmiete pro m<sup>2</sup>, geplante Instandhaltung pro m<sup>2</sup>), die unterstellte Leerstandsquote sowie den Diskontierungs- und Kapitalisierungszins beurteilt. Dabei haben wir auch analytische Prüfungshandlungen und Einzelfallprüfungen über die wesentlichen wertbeeinflussenden Parameter durchgeführt. Zudem haben wir zu Plausibilisierungszwecken einen Abgleich der Ergebnisse auf Einzelobjekt- und Portfolioebene mit unseren Erwartungen zur Wertentwicklung vorgenommen. Im Rahmen unserer Prüfungshandlungen haben wir eine objektgenaue Vergleichsrechnung auf Basis von Stichproben anhand des Discounted Cash Flow Verfahrens vorgenommen. Das zur Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien angewandte Bewertungsverfahren ist sachgerecht gestaltet und geeignet, IFRS konforme beizulegende Zeitwerte zu ermitteln. Die zugrundeliegenden Annahmen geben das aktuelle Marktniveau wieder.
  
3. Die Angaben der Gesellschaft zu den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien sind in den Abschnitten C. und E.1.3 des Konzernanhangs enthalten.

## 2. Bilanzielle Abbildung des Gemeinschaftsunternehmens JV Theodor-Heuss-Allee-GmbH, Frankfurt am Main, mit Grundstückskaufoption

1. Im Geschäftsjahr 2021 wurde durch ein Konzernunternehmen der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG das Gemeinschaftsunternehmen JV Theodor-Heuss-Allee-GmbH, Frankfurt am Main, gegründet. Die Beteiligungsquote am Gemeinschaftsunternehmen zum Bilanzstichtag beläuft sich auf 49,5 %. Der Einbezug in den Konzernabschluss erfolgt gemäß IFRS 11.24 anhand der Equity-Methode gemäß IAS 28. Das Gemeinschaftsunternehmen hat im Geschäftsjahr 2021 einen Erbbaurechtsvertrag über eine Laufzeit von 99 Jahren abgeschlossen. Der Preis für die Bestellung des Erbbaurechts beläuft sich auf T€ 152.876. Zur Finanzierung des Erwerbs hat das Gemeinschaftsunternehmen eine externe Bankfinanzierung über T€ 140.000 abgeschlossen sowie von der DEMIRE AG ein Darlehen in Höhe von T€ 25.150 erhalten. Das Gemeinschaftsunternehmen hat eine vertragliche Kaufoption, das Grundstück in dem Zeitraum zwischen Ablauf des 57. Monats und Ablauf des 60. Monats der Laufzeit des Erbbaurechts zu einem festen Kaufpreis von T€ 122.813 zu erwerben (Grundstückskaufoption). Die Gesellschafter des Gemeinschaftsunternehmens treffen gemeinsam die Entscheidung über die Ausübung dieser Grundstückskaufoption. Die Nichtausübung kann dabei einseitig durch einen der beiden Gesellschafter oder einstimmig erfolgen und führt ggf. zur Zahlung von Pönalen. Bei Ausübung bzw. Nichtausübung der Grundstückskaufoption werden weitere Optionen auf Gesellschafterebene ausübbar. In der vorliegenden Struktur sind unseres Erachtens die Optionen von entscheidender Bedeutung, insbesondere, ob die Rechte im Zusammenhang mit der Grundstückskaufoption des Gemeinschaftsunternehmens substanziell sind. Ob die Werte substanziell sind, hängt stark von der Wertentwicklung der Immobilie inkl. Grundstück ab. Die Bewertung ist daher mit wesentlichen Unsicherheiten behaftet. Aufgrund der hohen Komplexität der Transaktion, der Bewertung der Optionen sowie der wesentlichen Bedeutung für die Vermögens- und Ertragslage und der Abgrenzung für den Konsolidierungskreis der Gesellschaft war dieser Sachverhalt im Rahmen unserer Prüfung von besonderer Bedeutung.

	
<b>UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE</b>	<b>2</b>
<b>AUF GUTEM KURS</b>	<b>28</b>
<b>ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT</b>	<b>43</b>
<b>KONZERNABSCHLUSS</b>	<b>109</b>
Konzerngewinn- und -verlustrechnung	110
Konzerngesamtergebnisrechnung	111
Konzernbilanz	112
Konzernkapitalflussrechnung	114
Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung	116
Konzernanhang	118
Erklärung der gesetzlichen Vertreter	184
<b>Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers</b>	<b>185</b>
Anteilsbesitz	194
Angaben zur Immobilienbewertung	197
Sensitivitätsanalyse der Immobilienbewertung zum 31.12.2022	198
Anlagenspiegel	203
Grundlegende Daten der Gesellschaft	204
<b>WEITERE ANGABEN</b>	<b>205</b>

2. Zur Würdigung der sachgerechten bilanziellen Behandlung des Gemeinschaftsunternehmens haben wir uns im Rahmen unserer Prüfung unter anderem mit den gesellschaftsrechtlichen Grundlagen sowie den Regelungen des zugrundeliegenden Vertragswerks auseinandergesetzt. In diesem Zusammenhang haben wir die Erfüllung der Voraussetzungen eines Gemeinschaftsunternehmens gemäß IFRS 11, die daraus resultierenden Auswirkungen auf den Konzernabschluss und der Bewertung anhand der Equity-Methode gemäß IAS 28, nachvollzogen und beurteilt. Darüber hinaus haben wir mit Unterstützung von Spezialisten mit entsprechenden Fähigkeiten und Kenntnissen aus unserem Bereich Valuation, Modeling & Analytics das zur Bewertung der Optionen verwendete Bewertungsmodell im Hinblick auf Konformität mit IFRS 13 sowie die Angemessenheit der verwendeten Bewertungsparameter wie z. B. die Volatilität, die zugrundeliegenden Wertentwicklungen der Immobilien, den risikolosen Zins beurteilt. Im Rahmen unserer Prüfungshandlungen haben wir eine Vergleichsrechnung vorgenommen. Das zur Bewertung der Optionen angewandte Bewertungsverfahren ist sachgerecht gestaltet und grundsätzlich geeignet, IFRS konforme beizulegende Zeitwerte der Optionen zu ermitteln und hinsichtlich der zugrunde liegenden Annahmen das aktuelle Marktniveau wiederzugeben. Wir konnten uns davon überzeugen, dass der Ausweis und die bilanzielle Abbildung des Gemeinschaftsunternehmens inklusive der Grundstückskaufoption nachvollziehbar dokumentiert und die erfassten Effekte sachgerecht ermittelt wurden.
3. Die Angaben der Gesellschaft zur Grundstückskaufoption bei dem Gemeinschaftsunternehmen und dem Gemeinschaftsunternehmen sind in den Abschnitten B.B, C., E.1.4, E.1.5 und G.2 des Konzernanhangs enthalten.

## SONSTIGE INFORMATIONEN

Die gesetzlichen Vertreter sind für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen die im Abschnitt „Chancen- und Risikobericht“ des Konzernlageberichts enthaltenen, als ungeprüft gekennzeichneten Angaben als nicht inhaltlich geprüften Bestandteil des Konzernlageberichts.



Die sonstigen Informationen umfassen zudem

- die Erklärung zur Unternehmensführung nach § 289f HGB und § 315d HGB
- alle übrigen Teile des Geschäftsberichts – ohne weitergehende Querverweise auf externe Informationen –, mit Ausnahme des geprüften Konzernabschlusses, des geprüften Konzernlageberichts sowie unseres Bestätigungsvermerks

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

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

- wesentliche Unstimmigkeiten zum Konzernabschluss, zu den inhaltlich geprüften Konzernlageberichtsangaben oder zu unseren bei der Prüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder
- anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

	
	
<b>UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE</b>	<b>2</b>
<b>AUF GUTEM KURS</b>	<b>28</b>
<b>ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT</b>	<b>43</b>
<b>KONZERNABSCHLUSS</b>	<b>109</b>
Konzerngewinn- und -verlustrechnung	110
Konzerngesamtergebnisrechnung	111
Konzernbilanz	112
Konzernkapitalflussrechnung	114
Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung	116
Konzernanhang	118
Erklärung der gesetzlichen Vertreter	184
<b>Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers</b>	<b>185</b>
Anteilsbesitz	194
Angaben zur Immobilienbewertung	197
Sensitivitätsanalyse der Immobilienbewertung zum 31.12.2022	198
Anlagenspiegel	203
Grundlegende Daten der Gesellschaft	204
<b>WEITERE ANGABEN</b>	<b>205</b>
<hr data-bbox="138 1436 434 1444"/>	

## VERANTWORTUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER UND DES AUFSICHTSRATS FÜR DEN KONZERNABSCHLUSS UND DEN KONZERNLAGEBERICHT

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Konzernabschlusses, der den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315e Abs. 1 HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Konzernabschluss unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Konzernabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen (d.h. Manipulationen der Rechnungslegung und Vermögensschädigungen) oder Irrtümern ist.

Bei der Aufstellung des Konzernabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, es sei denn, es besteht die Absicht den Konzern zu liquidieren oder der Einstellung des Geschäftsbetriebs oder es besteht keine realistische Alternative dazu.

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des Konzernlageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Konzernabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung eines Konzernlageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Konzernlagebericht erbringen zu können.


Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses des Konzerns zur Aufstellung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts.

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

## VERANTWORTUNG DES ABSCHLUSSPRÜFERS FÜR DIE PRÜFUNG DES KONZERNABSCHLUSSES UND DES KONZERNLAGEBERICHTS

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Konzernabschluss als Ganzes frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist, und ob der Konzernlagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Konzernabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum Konzernlagebericht beinhaltet.



Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 317 HGB und der EU-APrVO unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Konzernabschlusses und Konzernlageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

			
<b>UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE</b>	<b>2</b>		
<b>AUF GUTEM KURS</b>	<b>28</b>		
<b>ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT</b>	<b>43</b>		
<b>KONZERNABSCHLUSS</b>	<b>109</b>		
Konzerngewinn- und -verlustrechnung	110		
Konzerngesamtergebnisrechnung	111		
Konzernbilanz	112		
Konzernkapitalflussrechnung	114		
Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung	116		
Konzernanhang	118		
Erklärung der gesetzlichen Vertreter	184		
<b>Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers</b>	<b>185</b>		
Anteilsbesitz	194		
Angaben zur Immobilienbewertung	197		
Sensitivitätsanalyse der Immobilienbewertung zum 31.12.2022	198		
Anlagenpiegel	203		
Grundlegende Daten der Gesellschaft	204		
<b>WEITERE ANGABEN</b>	<b>205</b>		

<p>Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>— identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen im Konzernabschluss und im Konzernlagebericht aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als das Risiko, dass aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.</li> <li>— gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Konzernabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Konzernlageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme abzugeben.</li> <li>— 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.</li> <li>— 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</li> </ul>	<p>oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Konzernabschluss und im Konzernlagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass der Konzern seine Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>— beurteilen wir Darstellung, Aufbau und Inhalt des Konzernabschlusses insgesamt einschließlich der Angaben sowie ob der Konzernabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Konzernabschluss unter Beachtung der IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und der ergänzend nach § 315e Abs. 1 HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt.</li> <li>— holen wir ausreichende geeignete Prüfungsnachweise für die Rechnungslegungsinformationen der Unternehmen oder Geschäftstätigkeiten innerhalb des Konzerns ein, um Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum Konzernlagebericht abzugeben. Wir sind verantwortlich für die Anleitung, Beaufsichtigung und Durchführung der Konzernabschlussprüfung. Wir tragen die alleinige Verantwortung für unsere Prüfungsurteile.</li> <li>— beurteilen wir den Einklang des Konzernlageberichts mit dem Konzernabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage des Konzerns.</li> </ul>
--	--



	
	
<b>UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE</b>	<b>2</b>
<b>AUF GUTEM KURS</b>	<b>28</b>
<b>ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT</b>	<b>43</b>
<b>KONZERNABSCHLUSS</b>	<b>109</b>
Konzerngewinn- und -verlustrechnung	110
Konzerngesamtergebnisrechnung	111
Konzernbilanz	112
Konzernkapitalflussrechnung	114
Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung	116
Konzernanhang	118
Erklärung der gesetzlichen Vertreter	184
<b>Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers</b>	<b>185</b>
Anteilsbesitz	194
Angaben zur Immobilienbewertung	197
Sensitivitätsanalyse der Immobilienbewertung zum 31.12.2022	198
Anlagenspiegel	203
Grundlegende Daten der Gesellschaft	204
<b>WEITERE ANGABEN</b>	<b>205</b>

— führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Konzernlagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger bedeutsamer Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Wir geben gegenüber den für die Überwachung Verantwortlichen eine Erklärung ab, dass wir die relevanten Unabhängigkeitsanforderungen eingehalten haben, und erörtern mit ihnen alle Beziehungen und sonstigen Sachverhalte, von denen vernünftigerweise angenommen werden kann, dass sie sich auf unsere Unabhängigkeit auswirken, und sofern einschlägig, die zur Beseitigung von Unabhängigkeitsgefährdungen vorgenommenen Handlungen oder ergriffenen Schutzmaßnahmen.

Wir bestimmen von den Sachverhalten, die wir mit den für die Überwachung Verantwortlichen erörtert haben, diejenigen Sachverhalte, die in der Prüfung des Konzernabschlusses für den aktuellen Berichtszeitraum am bedeutsamsten waren und daher die besonders wichtigen Prüfungssachverhalte sind. Wir beschreiben diese Sachverhalte im Bestätigungsvermerk, es sei denn, Gesetze oder andere Rechtsvorschriften schließen die öffentliche Angabe des Sachverhalts aus.


## Sonstige gesetzliche und andere rechtliche Anforderungen

**Vermerk über die Prüfung der für Zwecke der Offenlegung erstellten elektronischen Wiedergaben des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts nach § 317 Abs. 3a HGB**

### PRÜFUNGSURTEIL

Wir haben gemäß § 317 Abs. 3a HGB eine Prüfung mit hinreichender Sicherheit durchgeführt, ob die in der Datei DEMIRE\_AG\_KAuLB\_ESEF-2022-12-31.zip enthaltenen und für Zwecke der Offenlegung erstellten Wiedergaben des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts (im Folgenden auch als „ESEF-Unterlagen“ bezeichnet) den Vorgaben des § 328 Abs. 1 HGB an das elektronische Berichtsformat („ESEF-Format“) in allen wesentlichen Belangen entsprechen. In Einklang mit den deutschen gesetzlichen Vorschriften erstreckt sich diese Prüfung nur auf die Überführung der Informationen des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts in das ESEF-Format und daher weder auf die in diesen Wiedergaben enthaltenen noch auf andere in der oben genannten Datei enthaltene Informationen.

Nach unserer Beurteilung entsprechen die in der oben genannten Datei enthaltenen und für Zwecke der Offenlegung erstellten Wiedergaben des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts in allen wesentlichen Belangen den Vorgaben des § 328 Abs. 1 HGB an das elektronische Berichtsformat. Über dieses Prüfungsurteil sowie unsere im voranstehenden „Vermerk über die Prüfung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts“ enthaltenen Prüfungsurteile zum beigefügten Konzernabschluss und zum beigefügten Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2022 hinaus geben wir keinerlei Prüfungsurteil zu den in diesen Wiedergaben enthaltenen Informationen sowie zu den anderen in der oben genannten Datei enthaltenen Informationen ab.

	
<b>UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE</b>	<b>2</b>
<b>AUF GUTEM KURS</b>	<b>28</b>
<b>ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT</b>	<b>43</b>
<b>KONZERNABSCHLUSS</b>	<b>109</b>
Konzerngewinn- und -verlustrechnung	110
Konzerngesamtergebnisrechnung	111
Konzernbilanz	112
Konzernkapitalflussrechnung	114
Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung	116
Konzernanhang	118
Erklärung der gesetzlichen Vertreter	184
<b>Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers</b>	<b>185</b>
Anteilsbesitz	194
Angaben zur Immobilienbewertung	197
Sensitivitätsanalyse der Immobilienbewertung zum 31.12.2022	198
Anlagenspiegel	203
Grundlegende Daten der Gesellschaft	204
<b>WEITERE ANGABEN</b>	<b>205</b>

## GRUNDLAGE FÜR DAS PRÜFUNGSURTEIL

Wir haben unsere Prüfung der in der oben genannten Datei enthaltenen Wiedergaben des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts in Übereinstimmung mit § 317 Abs. 3a HGB unter Beachtung des IDW Prüfungsstandards: Prüfung der für Zwecke der Offenlegung erstellten elektronischen Wiedergaben von Abschlüssen und Lageberichten nach § 317 Abs. 3a HGB (IDW PS 410 (06.2022)) und des International Standard on Assurance Engagements 3000 (Revised) durchgeführt. Unsere Verantwortung danach ist im Abschnitt „Verantwortung des Konzernabschlussprüfers für die Prüfung der ESEF-Unterlagen“ weitergehend beschrieben. Unsere Wirtschaftsprüferpraxis hat die Anforderungen an das Qualitätssicherungssystem des IDW Qualitätssicherungsstandards: Anforderungen an die Qualitätssicherung in der Wirtschaftsprüferpraxis (IDW QS 1) angewendet.

## VERANTWORTUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER UND DES AUFSICHTSRATS FÜR DIE ESEF-UNTERLAGEN

Die gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft sind verantwortlich für die Erstellung der ESEF-Unterlagen mit den elektronischen Wiedergaben des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts nach Maßgabe des § 328 Abs. 1 Satz 4 Nr. 1 HGB und für die Auszeichnung des Konzernabschlusses nach Maßgabe des § 328 Abs. 1 Satz 4 Nr. 2 HGB.

Ferner sind die gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie als notwendig erachten, um die Erstellung der ESEF-Unterlagen zu ermöglichen, die frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – Verstößen gegen die Vorgaben des § 328 Abs. 1 HGB an das elektronische Berichtsformat sind.


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

## VERANTWORTUNG DES KONZERNABSCHLUSSPRÜFERS FÜR DIE PRÜFUNG DER ESEF-UNTERLAGEN

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

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – Verstöße gegen die Anforderungen des § 328 Abs. 1 HGB, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen.
- 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 ESEF-Unterlagen enthaltende Datei die Vorgaben der Delegierten Verordnung (EU) 2019/815 in der zum Abschlussstichtag geltenden Fassung an die technische Spezifikation für diese Datei erfüllt.
- beurteilen wir, ob die ESEF-Unterlagen eine inhaltsgleiche XHTML-Wiedergabe des geprüften Konzernabschlusses und des geprüften Konzernlageberichts ermöglichen.
- beurteilen wir, ob die Auszeichnung der ESEF-Unterlagen mit Inline XBRL-Technologie (iXBRL) nach Maßgabe der Artikel 4 und 6 der Delegierten Verordnung (EU) 2019/815 in der am Abschlussstichtag geltenden Fassung eine angemessene und vollständige maschinenlesbare XBRL-Kopie der XHTML-Wiedergabe ermöglicht.

---



<b>UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE</b>	<b>2</b>
<b>AUF GUTEM KURS</b>	<b>28</b>
<b>ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT</b>	<b>43</b>
<b>KONZERNABSCHLUSS</b>	<b>109</b>
Konzerngewinn- und -verlustrechnung	110
Konzerngesamtergebnisrechnung	111
Konzernbilanz	112
Konzernkapitalflussrechnung	114
Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung	116
Konzernanhang	118
Erklärung der gesetzlichen Vertreter	184
<b>Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers</b>	<b>185</b>
Anteilsbesitz	194
Angaben zur Immobilienbewertung	197
Sensitivitätsanalyse der Immobilienbewertung zum 31.12.2022	198
Anlagenspiegel	203
Grundlegende Daten der Gesellschaft	204
<b>WEITERE ANGABEN</b>	<b>205</b>

---

### ÜBRIGE ANGABEN GEMÄSS ARTIKEL 10 EU-APRVO

Wir wurden von der Hauptversammlung am 18. Mai 2022 als Konzernabschlussprüfer gewählt. Wir wurden am 11. November 2022 vom Aufsichtsrat beauftragt. Wir sind ununterbrochen seit dem Geschäftsjahr 2018 als Konzernabschlussprüfer der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG, Frankfurt am Main, tätig.

Wir erklären, dass die in diesem Bestätigungsvermerk enthaltenen Prüfungsurteile mit dem zusätzlichen Bericht an den Prüfungsausschuss nach Artikel 11 EU-APrVO (Prüfungsbericht) in Einklang stehen.

### Hinweis auf einen sonstigen Sachverhalt – Verwendung des Bestätigungsvermerks

Unser Bestätigungsvermerk ist stets im Zusammenhang mit dem geprüften Konzernabschluss und dem geprüften Konzernlagebericht sowie den geprüften ESEF-Unterlagen zu lesen. Der in das ESEF-Format überführte Konzernabschluss und Konzernlagebericht – auch die in das Unternehmensregister einzustellenden Fassungen – sind lediglich elektronische Wiedergaben des geprüften Konzernabschlusses und des geprüften Konzernlageberichts und treten nicht an deren Stelle. Insbesondere ist der „Vermerk über die Prüfung der für Zwecke der Offenlegung erstellten elektronischen Wiedergaben des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts nach § 317 Abs. 3a HGB“ und unser darin enthaltenes Prüfungsurteil nur in Verbindung mit den in elektronischer Form bereitgestellten geprüften ESEF-Unterlagen verwendbar.

### Verantwortlicher Wirtschaftsprüfer


Der für die Prüfung verantwortliche Wirtschaftsprüfer ist Dr. Frederik Mielke.

Berlin, den 15. März 2023

PricewaterhouseCoopers GmbH  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Dr. Frederik Mielke  
Wirtschaftsprüfer

ppa. Julian Fersch  
Wirtschaftsprüfer

	
<b>UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE</b>	<b>2</b>
<b>AUF GUTEM KURS</b>	<b>28</b>
<b>ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT</b>	<b>43</b>
<b>KONZERNABSCHLUSS</b>	<b>109</b>
Konzerngewinn- und -verlustrechnung	110
Konzerngesamtergebnisrechnung	111
Konzernbilanz	112
Konzernkapitalflussrechnung	114
Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung	116
Konzernanhang	118
Erklärung der gesetzlichen Vertreter	184
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	185
<b>Anteilsbesitz</b>	<b>194</b>
Angaben zur Immobilienbewertung	197
Sensitivitätsanalyse der Immobilienbewertung zum 31.12.2022	198
Anlagenspiegel	203
Grundlegende Daten der Gesellschaft	204
<b>WEITERE ANGABEN</b>	<b>205</b>

# ANTEILSBESITZ

## Anteilsbesitzliste gemäß § 313 ABS. 2 HGB

Gesellschaft	Anteil am Kapital in %	Eigenkapital 31.12.2022 in EUR	Jahresergebnis 2022 in EUR
<b>DEUTSCHLAND</b>			
DEMIRE Apolda Wurzeln GmbH, Frankfurt am Main	94,90	1.713.362,10	- 174.931,34
DEMIRE HB HZ B HST GmbH, Frankfurt am Main	94,90	13.551.403,95	1.545.918,45
DEMIRE Leipzig Am alten Flughafen 1 GmbH, Frankfurt am Main	94,90	3.282.959,28	0,00
Panacea Property GmbH, Berlin <sup>1</sup>	51,00	2.778,77	- 3.342,37
Fair Value REIT-AG, Frankfurt am Main	84,35	87.111.877,40	1.619.583,11
IC Fonds & Co. SchmidtBank-Passage KG, Langen (Hessen) <sup>2</sup>	48,00	6.988.498,03	90.960,03
BBV Immobilien-Fonds Nr. 14 GmbH & Co. KG, München <sup>2</sup>	43,99	15.175.878,64	2.811.247,71
BBV Immobilien-Fonds Nr. 8 GmbH & Co. KG, München <sup>2</sup>	50,72	7.404.279,09	1.036.885,05
GP Value Management GmbH, Frankfurt am Main	84,35	69.128,72	32.761,17
BBV 10 Geschäftsführungs-GmbH & Co. KG, Langen (Hessen)	84,35	25.000,00	0,00
BBV 14 Geschäftsführungs-GmbH & Co. KG, Langen (Hessen)	84,35	25.000,00	0,00
BBV Immobilien-Fonds Nr. 10 GmbH & Co. KG, München <sup>2</sup>	45,19	8.656.461,65	1.693.784,31
IC Fonds & Co. Gewerbeobjekte Deutschland 15. KG, München <sup>2</sup>	41,07	13.734.895,27	829.969,09
FVR Beteiligungsgesellschaft Erste mbH & Co. KG, Frankfurt am Main	100,00	10.627.433,43	0,00
FVR Beteiligungsgesellschaft Zweite mbH & Co. KG, Frankfurt am Main	100,00	10.627.433,43	0,00
FVR Beteiligungsgesellschaft Dritte mbH & Co. KG, Frankfurt am Main	100,00	10.627.433,43	0,00
FVR Beteiligungsgesellschaft Vierte mbH & Co. KG, Frankfurt am Main	100,00	10.627.433,43	0,00
FVR Beteiligungsgesellschaft Fünfte mbH & Co. KG, Frankfurt am Main	100,00	10.627.433,43	0,00
FVR Beteiligungsgesellschaft Sechste mbH & Co. KG, Frankfurt am Main	100,00	10.627.433,43	0,00
FVR Beteiligungsgesellschaft Siebente mbH Co. KG, Frankfurt am Main	100,00	10.627.433,43	0,00
FVR Beteiligungsgesellschaft Achte mbH & Co. KG, Frankfurt am Main	100,00	8.750.356,15	0,00
FVR Beteiligungsgesellschaft Neunte mbH & Co. KG, Frankfurt am Main	100,00	100,00	0,00
DEMIRE Holding II GmbH, Frankfurt am Main	100,00	43.611.224,37	21.169,85
DEMIRE Meckenheim Merl GmbH, Frankfurt am Main	100,00	10.171.667,71	0,00
Schwerin Margaretenhof 18 GmbH, Frankfurt am Main	94,90	421.062,88	255.701,15
DEMIRE Holding III GmbH, Frankfurt am Main	100,00	25.000,00	0,00
DEMIRE Worms Liebenauer Straße GmbH, Frankfurt am Main	100,00	331.754,47	48.903,54
DEMIRE Schwerin Am Margaretenhof 22-24, Frankfurt am Main	94,00	656.273,97	178.415,04



**UNTERNEHMEN UND  
AKTIONÄRE** 2

**AUF GUTEM KURS** 28

**ZUSAMMENGEFASSTER  
LAGEBERICHT** 43

**KONZERNABSCHLUSS** 109

Konzerngewinn-  
und -verlustrechnung 110

Konzerngesamtergebnis-  
rechnung 111

Konzernbilanz 112

Konzernkapitalflussrechnung 114

Konzerneigenkapital-  
veränderungsrechnung 116

Konzernanhang 118

Erklärung der gesetzlichen  
Vertreter 184

Bestätigungsvermerk des  
unabhängigen Abschlussprüfers 185

**Anteilsbesitz** 194

Angaben zur Immobilien-  
bewertung 197

Sensitivitätsanalyse der  
Immobilienbewertung  
zum 31.12.2022 198

Anlagenspiegel 203

Grundlegende Daten  
der Gesellschaft 204

**WEITERE ANGABEN** 205

Gesellschaft	Anteil am Kapital in %	Eigenkapital 31.12.2022 in EUR	Jahresergebnis 2022 in EUR
<b>DEUTSCHLAND</b>			
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	1.562.759,41	832.678,71
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	1.149.633,15	668.746,25
DEMIRE Bad Oeynhausen Dr. Neuhäuser Straße 4 GmbH, Frankfurt am Main	94,00	37.528,89	0,00
DEMIRE Lichtenfels Bamberger Straße 20 GmbH, Frankfurt am Main	94,00	206.863,96	0,00
DEMIRE Holding I GmbH, Frankfurt am Main	100,00	471.403,20	145.032,97
DEMIRE Assekuranzmakler GmbH & Co. KG, Düsseldorf	47,50	2.000,00	0,00
G+Q Effizienz GmbH, Berlin	49,00	535.992,81	55.835,90
DEMIRE Kassel Kölnische Str. Mauerstr. Spohrstr. GmbH, Frankfurt am Main	94,90	888.575,24	0,00
DEMIRE Betriebsvorrichtungen Nr. 2 GmbH, Frankfurt am Main	100,00	263.884,04	92.419,76
DEMIRE Limbach Oberfrohn Moritzstraße 13 GmbH, Frankfurt am Main	94,00	25.000,00	0,00
DEMIRE Betriebsvorrichtungen Nr. 1 GmbH, Frankfurt am Main	100,00	-273.390,16	-33.041,35
DEMIRE Holding XI GmbH, Frankfurt am Main	100,00	18.980,41	0,00
DEMIRE Holding X GmbH, Frankfurt am Main	100,00	25.000,00	0,00
DEMIRE Holding XII GmbH, Frankfurt am Main	100,00	-8.610.357,08	-641.617,65
DEMIRE Holding XIII GmbH, Frankfurt am Main	100,00	-20.666,66	-71.331,44
DEMIRE AN BN R PM FR FL GmbH, Frankfurt am Main	94,90	39.400.967,78	0,00
DEMIRE Ulm Bahnhofplatz Olgastr. Zeitblomstr. GmbH, Frankfurt am Main	94,00	-17.141.538,42	616.266,88
DEMIRE Kempten Bahnhofstr. Hirschstr. Alpenstr. GmbH, Frankfurt am Main	94,00	-3.496.603,94	129.271,83
DEMIRE Köln Max-Glomsda-Straße 4 GmbH, Frankfurt am Main	100,00	297.439,02	197.076,99
DEMIRE Bad Vilbel Konrad Adenauer Allee 1-11 GmbH, Frankfurt am Main	100,00	-2.291.003,67	557.879,27
DEMIRE Essen Hatzper Str. Theodor-Althoff-Str. GmbH, Frankfurt am Main	100,00	-3.059.225,69	-3.568.301,22



**UNTERNEHMEN UND  
AKTIONÄRE** 2

**AUF GUTEM KURS** 28

**ZUSAMMENGEFASSTER  
LAGEBERICHT** 43

**KONZERNABSCHLUSS** 109

Konzerngewinn-  
und -verlustrechnung 110

Konzerngesamtergebnis-  
rechnung 111

Konzernbilanz 112

Konzernkapitalflussrechnung 114

Konzerneigenkapital-  
veränderungsrechnung 116

Konzernanhang 118

Erklärung der gesetzlichen  
Vertreter 184

Bestätigungsvermerk des  
unabhängigen Abschlussprüfers 185

**Anteilsbesitz** 194

Angaben zur Immobilien-  
bewertung 197

Sensitivitätsanalyse der  
Immobilienbewertung  
zum 31.12.2022 198

Anlagenspiegel 203

Grundlegende Daten  
der Gesellschaft 204

**WEITERE ANGABEN** 205

Gesellschaft	Anteil am Kapital in %	Eigenkapital 31.12.2022 in EUR	Jahresergebnis 2022 in EUR
<b>DEUTSCHLAND</b>			
DEMIRE Aschheim Max-Planckstraße GmbH, Frankfurt am Main	100,00	- 1.843.855,15	- 431.827,59
DEMIRE Neuss Breslauer Straße GmbH, Frankfurt am Main	100,00	2.040.585,46	633.788,61
DEMIRE Frankfurt Gutleutstraße 85 GmbH, Frankfurt am Main	100,00	- 5.939.951,61	- 3.576.151,53
DEMIRE Trier Simeonstraße 46 GmbH, Frankfurt am Main	89,90	- 3.834.596,33	- 3.610.797,79
DEMIRE Ankauf 8 GmbH, Frankfurt am Main	100,00	- 35.742,40	- 12.453,67
DEMIRE Ankauf 9 GmbH, Frankfurt am Main	100,00	- 38.558,70	- 12.458,87
DEMIRE Ankauf 10 GmbH, Frankfurt am Main	100,00	- 36.965,34	- 12.456,74
DEMIRE Trier Celle GmbH, Frankfurt am Main	94,90	- 11.384.329,49	- 2.750.571,72
DEMIRE Goslar, Rosentorstraße 1 GmbH, Frankfurt am Main	94,90	379.220,27	210.903,61
DEMIRE Memmingen, Königsgraben 3 GmbH, Frankfurt am Main	94,90	54.478,99	225.453,73
DEMIRE Offenburg Lindenplatz 3 GmbH, Frankfurt am Main	94,90	397.893,25	387.141,89
DEMIRE BT HB DO H CLZ KS KO GmbH, Frankfurt am Main	94,00	- 2.521.747,07	116.172,84
DEMIRE Darmstadt Artillerie Str. 9 GmbH, Frankfurt am Main	94,00	107.528,85	343.418,97
DEMIRE Leonberg Neue Ramtelstraße GmbH, Frankfurt am Main	94,00	- 1.765.302,36	- 51.130,54
DEMIRE Ludwigsburg Uhlandstraße 21 GmbH, Frankfurt am Main	94,00	- 1.469.084,49	1.836.579,84
DEMIRE GO HB GmbH, Frankfurt am Main	94,00	634.080,26	13.489,03
Cielo BVO GmbH, Frankfurt am Main	100,00	138.878,18	- 91.825,15
JV Theodor-Heuss-Allee GmbH, Frankfurt am Main	49,50	1.920.037,94	1.493.513,42
DEMIRE Bayreuth Nürnberger Straße 38 GmbH, Frankfurt am Main (vorher DENSTON INVESTMENTS LIMITED, Nikosia) <sup>3</sup>	94,00	- 2.791.334,99	- 252.651,34
<b>SCHWEIZ</b>			
Sihlegg Investments Holding GmbH, Zug	94,0	- 2.101.337,97	189.169,18

<sup>1</sup> Keine Vollkonsolidierung, da aus Konzernsicht von untergeordneter Bedeutung  
<sup>2</sup> Vollkonsolidiert, da faktische Beherrschung durch Präsenzmehrheit in der Hauptversammlung  
<sup>3</sup> Seit 2022 in Deutschland



<b>UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE</b>	<b>2</b>
<b>AUF GUTEM KURS</b>	<b>28</b>
<b>ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT</b>	<b>43</b>
<b>KONZERNABSCHLUSS</b>	<b>109</b>
Konzerngewinn- und -verlustrechnung	110
Konzerngesamtergebnisrechnung	111
Konzernbilanz	112
Konzernkapitalflussrechnung	114
Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung	116
Konzernanhang	118
Erklärung der gesetzlichen Vertreter	184
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	185
Anteilsbesitz	194
<b>Angaben zur Immobilienbewertung</b>	<b>197</b>
Sensitivitätsanalyse der Immobilienbewertung zum 31.12.2022	198
Anlagenspiegel	203
Grundlegende Daten der Gesellschaft	204
<b>WEITERE ANGABEN</b>	<b>205</b>

# ANGABEN ZUR IMMOBILIENBEWERTUNG

## Anlage 1 zum Konzernabschluss

	31.12.2022	31.12.2021
Durchschnittliche Marktmiete (in EUR pro m <sup>2</sup> , pro Jahr)	111,55	101,04
Spannbreite der Marktmiete (in EUR pro m <sup>2</sup> , pro Jahr)	47,87-301,61	39,96-301,61
Vermietbare Gesamtfläche zum Bilanzstichtag (in m <sup>2</sup> )	753,33	912.724
Leerstehende Fläche zum Bilanzstichtag (in m <sup>2</sup> )	73,609	102.507,55
Wertmäßige Leerstandsquote nach EPRA (in %)	9,50	10,97
Durchschnittliche Leerstandsquote auf Basis der vermietbaren Fläche (in %)	10,04	11,49
Spannweite der Leerstandsquote auf Basis der vermietbaren Fläche (in %)	0,00-71,1	0,00-56,2
Weighted Average Lease Term – WALT (in Jahren)	4,79	4,69

Die Reduktion der vermietbaren Gesamtfläche im Vergleich zu der Vorperiode ist auf die Abgänge der Objekte Ansbach (12.610 m<sup>2</sup>), Köln, Marconistr. (9.640 m<sup>2</sup>), Garbsen (687 m<sup>2</sup>), Barmstedt (1.257 m<sup>2</sup>), Regensburg (29.219 m<sup>2</sup>), Bad Bramstedt (997 m<sup>2</sup>) und Potsdam (3.751 m<sup>2</sup>) zurückzuführen.

Darüber hinaus wurden die beiden Projektentwicklungsimmobilien Trier (Gesamtfläche 11.267 m<sup>2</sup>) sowie Köln, Colonia-Allee 11 (Gesamtfläche 9.108 m<sup>2</sup>) nicht in die Leerstandsbetrachtung einberechnet. Der Auszug eines Großmieters in Essen in Q4 2021 (ca. 11.623 m<sup>2</sup>) führt zu einem weiteren Anstieg des Leerstands.

Die Basis für die Mieterlösplanung sind die mit den Mietern vertraglich vereinbarten Mietzahlungen sowie ortsübliche Marktmieten für die zum Bewertungsstichtag nicht vermieteten Flächen. Die vertraglich vereinbarten Mieten pro m<sup>2</sup> und Monat wiesen zum Bewertungsstichtag für die verschiedenen Nutzungsarten die folgenden Werte auf:

### VERTRAGSMIETEN

in EUR pro m <sup>2</sup> , pro Jahr		2022	2021
Büro	Min.	5,29	3,57
	Max.	21,76	20,54
	Durchschnitt	9,57	8,92
Handel	Min.	4,68	4,00
	Max.	19,61	21,72
	Durchschnitt	10,11	9,77
Sonstiges	Min.	4,58	3,26
	Max.	26,72	25,71
	Durchschnitt	11,11	4,30
	<b>Min.</b>	<b>4,58</b>	<b>3,26</b>
	<b>Max.</b>	<b>26,72</b>	<b>25,71</b>
<b>Gesamt</b>	<b>Durchschnitt</b>	<b>9,78</b>	<b>8,22</b>



UNTERNEHMEN UND  
AKTIONÄRE 2

AUF GUTEM KURS 28

ZUSAMMENGEFASSTER  
LAGEBERICHT 43

KONZERNABSCHLUSS 109

Konzerngewinn-  
und -verlustrechnung 110

Konzerngesamtergebnis-  
rechnung 111

Konzernbilanz 112

Konzernkapitalflussrechnung 114

Konzerneigenkapital-  
veränderungsrechnung 116

Konzernanhang 118

Erklärung der gesetzlichen  
Vertreter 184

Bestätigungsvermerk des  
unabhängigen Abschlussprüfers 185

Anteilsbesitz 194

Angaben zur Immobilien-  
bewertung 197

**Sensitivitätsanalyse der  
Immobilienbewertung  
zum 31.12.2022** 198

Anlagenspiegel 203

Grundlegende Daten  
der Gesellschaft 204

WEITERE ANGABEN 205



# SENSITIVITÄTSANALYSE DER IMMOBILIENBEWERTUNG ZUM 31.12.2022

## Anlage 2 zum Konzernabschluss

in EUR

	Diskontierungszinssatz			Kapitalisierungszinssatz		
	+ 0,50%	in %	± 0,00%	in %	- 0,50%	in %
<b>GESAMT</b>						
Konzernbilanz	- 125.320	- 10	- 50.240	- 4	41.590	3
Konzernkapitalflussrechnung	- 78.660	- 7	0	0	96.400	8
Konzerneigenkapital- veränderungsrechnung	- 29.760	- 2	53.110	4	154.000	13
<b>BÜRO</b>						
Konzernbilanz	- 87.090	- 11	- 34.420	- 4	30.220	4
Konzernkapitalflussrechnung	- 55.050	- 7	0	0	68.050	8
Konzerneigenkapital- veränderungsrechnung	- 21.430	- 3	36.680	4	107.940	13
<b>HANDEL</b>						
Konzernbilanz	- 31.790	- 10	- 13.180	- 4	9.140	3
Konzernkapitalflussrechnung	- 19.490	- 6	0	0	23.360	7
Konzerneigenkapital- veränderungsrechnung	- 6.770	- 2	13.660	4	38.080	12



	
	
<b>UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE</b>	<b>2</b>
<b>AUF GUTEM KURS</b>	<b>28</b>
<b>ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT</b>	<b>43</b>
<b>KONZERNABSCHLUSS</b>	<b>109</b>
Konzerngewinn- und -verlustrechnung	110
Konzerngesamtergebnisrechnung	111
Konzernbilanz	112
Konzernkapitalflussrechnung	114
Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung	116
Konzernanhang	118
Erklärung der gesetzlichen Vertreter	184
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	185
Anteilsbesitz	194
Angaben zur Immobilienbewertung	197
<b>Sensitivitätsanalyse der Immobilienbewertung zum 31.12.2022</b>	<b>198</b>
Anlagenspiegel	203
Grundlegende Daten der Gesellschaft	204
<b>WEITERE ANGABEN</b>	<b>205</b>

in EUR

	Diskontierungszinssatz				Kapitalisierungszinssatz			
	+ 0,50 %	in %	± 0,00 %	in %	- 0,50 %	in %		
<b>LOGISTIK<sup>1</sup></b>								
+ 0,50 %	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
± 0,00 %	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
- 0,50 %	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
<b>SONSTIGE</b>								
+ 0,50 %	- 6.440	- 10	- 2.640	- 4	2.230			3
± 0,00 %	- 4.120	- 6	0	0	4.990			7
- 0,50 %	- 1.560	- 2	2.770	4	7.980			12

<sup>1</sup> Zum 31. Dezember 2022 wurde die Assetklasse Logistik keiner Bewertung unterzogen.

Im Vorjahr enthielt diese Assetklasse den LogPark Leipzig, welcher zum Bilanzstichtag als zur Veräußerung gehalten (IFRS 5) umklassifiziert wurde.



**UNTERNEHMEN UND  
AKTIONÄRE** 2

**AUF GUTEM KURS** 28

**ZUSAMMENGEFASSTER  
LAGEBERICHT** 43

**KONZERNABSCHLUSS** 109

Konzerngewinn-  
und -verlustrechnung 110

Konzerngesamtergebnis-  
rechnung 111

Konzernbilanz 112

Konzernkapitalflussrechnung 114

Konzerneigenkapital-  
veränderungsrechnung 116

Konzernanhang 118

Erklärung der gesetzlichen  
Vertreter 184

Bestätigungsvermerk des  
unabhängigen Abschlussprüfers 185

Anteilsbesitz 194

Angaben zur Immobilien-  
bewertung 197

**Sensitivitätsanalyse der  
Immobilienbewertung  
zum 31.12.2022** 198

Anlagenspiegel 203

Grundlegende Daten  
der Gesellschaft 204

**WEITERE ANGABEN** 205

Die Veränderung der Marktmiete führt zu folgenden Änderungen:

in EUR

Marktmiete	Wert	Delta absolut	Delta relativ
------------	------	---------------	---------------

**GESAMT**

- 10 %	1.082.730.000	- 126.070.000	- 10
- 5 %	1.146.090.000	- 62.710.000	- 5
± 0 %	1.208.800.000	0	0
+ 5 %	1.272.300.000	63.500.000	5
+ 10 %	1.335.380.000	126.580.000	10

**BÜRO**

- 10 %	736.260.000	- 84.880.000	- 10
- 5 %	778.920.000	- 42.220.000	- 5
± 0 %	821.140.000	0	0
+ 5 %	864.000.000	42.860.000	5
+ 10 %	906.740.000	85.600.000	10

**HANDEL**

- 10 %	284.030.000	- 36.090.000	- 11
- 5 %	302.180.000	- 17.940.000	- 6
± 0 %	320.120.000	0	0
+ 5 %	338.210.000	18.090.000	6
+ 10 %	356.100.000	35.980.000	11

in EUR



Marktmiete	Wert	Delta absolut	Delta relativ
------------	------	---------------	---------------

**LOGISTIK**

- 10 %	n.a.	n.a.	n.a.
- 5 %	n.a.	n.a.	n.a.
± 0 %	n.a.	n.a.	n.a.
+ 5 %	n.a.	n.a.	n.a.
+ 10 %	n.a.	n.a.	n.a.


**SONSTIGE**

- 10 %	62.440.000	- 5.100.000	- 8
- 5 %	64.990.000	- 2.550.000	- 4
± 0 %	67.540.000	0	0
+ 5 %	70.090.000	2.550.000	4
+ 10 %	72.540.000	5.000.000	7

	
	
<b>UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE</b>	<b>2</b>
<b>AUF GUTEM KURS</b>	<b>28</b>
<b>ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT</b>	<b>43</b>
<b>KONZERNABSCHLUSS</b>	<b>109</b>
Konzerngewinn- und -verlustrechnung	110
Konzerngesamtergebnisrechnung	111
Konzernbilanz	112
Konzernkapitalflussrechnung	114
Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung	116
Konzernanhang	118
Erklärung der gesetzlichen Vertreter	184
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	185
Anteilsbesitz	194
Angaben zur Immobilienbewertung	197
<b>Sensitivitätsanalyse der Immobilienbewertung zum 31.12.2022</b>	<b>198</b>
Anlagenspiegel	203
Grundlegende Daten der Gesellschaft	204
<b>WEITERE ANGABEN</b>	<b>205</b>

**ZUM 31.12.2021**

in EUR							
		Diskontierungszinssatz			Kapitalisierungszinssatz		
		+ 0,50%	in %	± 0,00%	in %	- 0,50%	in %
<b>GESAMT</b>		<hr/>					
	+ 0,50%	-144.860.000	-10	-54.970.000	-4	49.490.000	4
	± 0,00%	-91.570.000	-6	-	-	112.320.000	8
	- 0,50%	-35.740.000	-3	62.950.000	4	11.100.202	13
<b>BÜRO</b>		<hr/>					
	+ 0,50%	-83.850.000	-10	-33.670.000	-4	27.530.000	3
	± 0,00%	-52.640.000	-6	-	-	64.160.000	8
	- 0,50%	-20.040.000	-2	35.350.000	4	102.510.000	12
<b>HANDEL</b>		<hr/>					
	+ 0,50%	-33.960.000	-10	-14.370.000	-4	8.930.000	3
	± 0,00%	-20.150.000	-6	-	-	24.460.000	7
	- 0,50%	-6.330.000	-2	15.000.000	4	40.620.000	11
<b>LOGISTIK</b>		<hr/>					
	+ 0,50%	-19.300.000	-14	-6.800.000	-5	9.300.000	7
	± 0,00%	-13.200.000	-9	-	-	16.900.000	12
	- 0,50%	-6.700.000	-5	7.100.000	5	24.900.000	18
<b>SONSTIGE</b>		<hr/>					
	+ 0,50%	-7.750.000	-11	-130.000	-0	3.730.000	6
	± 0,00%	-5.220.000	-8	-	-	6.800.000	10
	- 0,50%	-2.670.000	-4	5.500.000	8	9.890.000	15

	
<b>UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE</b>	<b>2</b>
<b>AUF GUTEM KURS</b>	<b>28</b>
<b>ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT</b>	<b>43</b>
<b>KONZERNABSCHLUSS</b>	<b>109</b>
Konzerngewinn- und -verlustrechnung	110
Konzerngesamtergebnisrechnung	111
Konzernbilanz	112
Konzernkapitalflussrechnung	114
Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung	116
Konzernanhang	118
Erklärung der gesetzlichen Vertreter	184
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	185
Anteilsbesitz	194
Angaben zur Immobilienbewertung	197
<b>Sensitivitätsanalyse der Immobilienbewertung zum 31.12.2022</b>	<b>198</b>
Anlagenspiegel	203
Grundlegende Daten der Gesellschaft	204
<b>WEITERE ANGABEN</b>	<b>205</b>

in EUR			
Marktmiete	Wert	Delta absolut	Delta relativ
<b>GESAMT</b>			
- 10 %	1.268.740.000	- 141.200.000	- 10
- 5 %	1.339.390.000	- 70.550.000	- 5
± 0 %	1.409.940.000	-	-
+ 5 %	1.480.210.000	70.270.000	5
+ 10 %	1.550.570.000	140.630.000	10
<b>BÜRO</b>			
- 10 %	761.840.000	- 81.900.000	- 10
- 5 %	802.990.000	- 40.750.000	- 5
± 0 %	843.740.000	-	-
+ 5 %	884.700.000	40.960.000	5
+ 10 %	925.350.000	81.610.000	10
<b>HANDEL</b>			
- 10 %	320.090.000	- 37.050.000	- 10
- 5 %	338.460.000	- 18.680.000	- 5
± 0 %	357.140.000	-	-
+ 5 %	375.320.000	18.180.000	5
+ 10 %	393.900.000	36.760.000	10

in EUR			
Marktmiete	Wert	Delta absolut	Delta relativ
<b>LOGISTIK</b>			
- 10 %	125.100.000	- 16.500.000	- 12
- 5 %	133.300.000	- 8.300.000	- 6
± 0 %	141.600.000	-	-
+ 5 %	149.800.000	8.200.000	6
+ 10 %	158.100.000	16.500.000	12
<b>SONSTIGE</b>			
- 10 %	61.710.000	- 5.750.000	- 9
- 5 %	64.640.000	- 2.820.000	- 4
± 0 %	67.460.000	-	-
+ 5 %	70.390.000	2.930.000	4
+ 10 %	73.220.000	5.760.000	9



**UNTERNEHMEN UND  
AKTIONÄRE** 2

**AUF GUTEM KURS** 28

**ZUSAMMENGEFASSTER  
LAGEBERICHT** 43

**KONZERNABSCHLUSS** 109

Konzerngewinn-  
und -verlustrechnung 110

Konzerngesamtergebnis-  
rechnung 111

Konzernbilanz 112

Konzernkapitalflussrechnung 114

Konzerner Eigenkapital-  
veränderungsrechnung 116

Konzernanhang 118

Erklärung der gesetzlichen  
Vertreter 184

Bestätigungsvermerk des  
unabhängigen Abschlussprüfers 185

Anteilsbesitz 194

Angaben zur Immobilien-  
bewertung 197

Sensitivitätsanalyse der  
Immobilienbewertung  
zum 31.12.2022 198

**Anlagenpiegel** 203

Grundlegende Daten  
der Gesellschaft 204

**WEITERE ANGABEN** 205

# ANLAGENSPIEGEL

## Anlage 3 zum Konzernabschluss

in TEUR	Geschäfts- oder Firmenwert		Sonstige immaterielle Vermögensgegenstände		Betriebs- und Geschäftsausstattung		Technische Anlagen		Geleistete Anzahlungen	
	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021
Anschaffungswerte Geschäftsjahresbeginn	7.246	7.246	126	223	1.214	1.150	1	1	-	-
Kumulierte Abschreibungen/ Wertminderungen per Geschäftsjahresbeginn	463	463	126	126	986	847	1	1	-	-
Buchwerte per Geschäftsjahresbeginn	6.783	6.783	-	97	228	303	-	-	-	-
Zugänge	-	-	-	-	33	64	-	-	-	-
Umbuchungen	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Abgänge	-	-	-	97	51	-	1	-	-	-
Abschreibungen	6.783	-	-	-	46	139	-1	-	-	-
Anschaffungswerte per Geschäftsjahresende	7.246	7.246	126	126	1.196	1.214	-	1	-	-
Kumulierte Abschreibungen/ Wertminderungen per Geschäftsjahresende	7.246	463	126	126	1.032	986	-	1	-	-
Buchwerte per Geschäftsjahresende	-	6.783	-	-	164	228	-	-	-	-



**UNTERNEHMEN UND  
AKTIONÄRE** 2

**AUF GUTEM KURS** 28

**ZUSAMMENGEFASSTER  
LAGEBERICHT** 43

**KONZERNABSCHLUSS** 109

Konzerngewinn-  
und -verlustrechnung 110

Konzerngesamtergebnis-  
rechnung 111

Konzernbilanz 112

Konzernkapitalflussrechnung 114

Konzerneigenkapital-  
veränderungsrechnung 116

Konzernanhang 118

Erklärung der gesetzlichen  
Vertreter 184

Bestätigungsvermerk des  
unabhängigen Abschlussprüfers 185

Anteilsbesitz 194

Angaben zur Immobilien-  
bewertung 197

Sensitivitätsanalyse der  
Immobilienbewertung  
zum 31.12.2022 198

Anlagenspiegel 203

**Grundlegende Daten  
der Gesellschaft** 204

**WEITERE ANGABEN** 205

# GRUNDLEGENDE DATEN DER GESELLSCHAFT

## Anlage 4 zum Konzernabschluss

Name des berichtenden Unternehmens	DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG
Sitz des Unternehmens	Frankfurt am Main
Rechtsform des Unternehmens	AG
Land, in dem das Unternehmen als juristische Person registriert ist	Deutschland
Anschrift des eingetragenen Geschäftssitzes	Robert-Bosch-Straße 11 in Langen
Hauptsitz der Geschäftstätigkeit	Deutschland
Beschreibung der Art der Geschäftstätigkeit	Immobilienbestandshalter und Investor mit Fokus auf Erwerb und Bewirtschaftung von Gewerbeimmobilien an Sekundärstandorten
Name des Mutterunternehmens	AEPF III 15 S. à r. l. Luxemburg
Name des obersten Mutterunternehmens der Unternehmensgruppe	Apollo Global Management, Inc. (Delaware NYSE Listed)

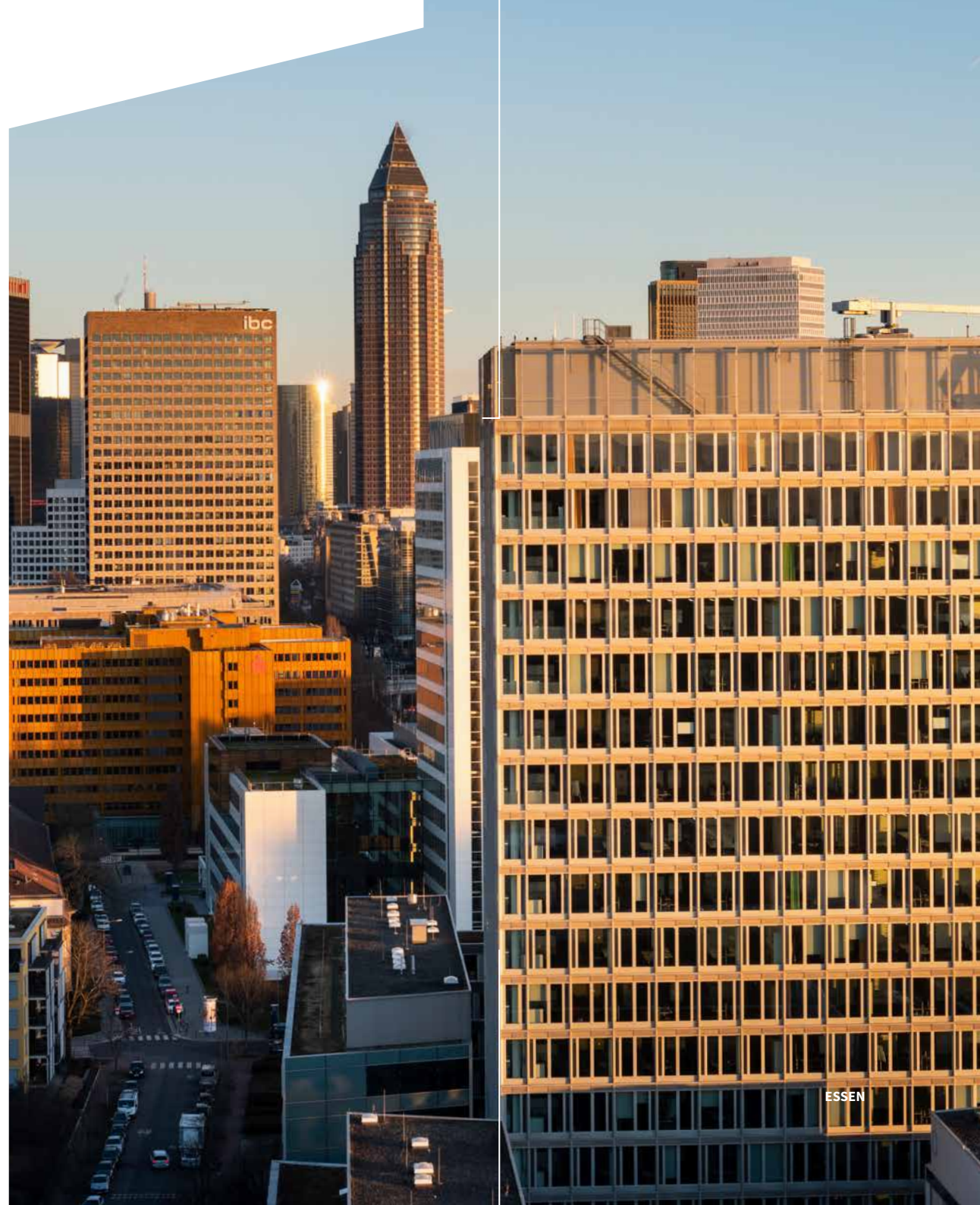
# WEITERE ANGABEN

Angaben nach EPRA

206

Kontakte & Impressum

221



ESSEN



UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE	2
AUF GUTEM KURS	28
ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	43
KONZERNABSCHLUSS	109
WEITERE ANGABEN	205
Angaben nach EPRA	206
Kontakte & Impressum	221

# ANGABEN NACH EPRA

## Gesamtübersicht

Die DEMIRE AG ergänzt die Berichterstattung nach den International Financial Reporting Standards (IFRS) um die Best-Practice-Empfehlungen des europäischen Branchenverbands der börsennotierten Immobilienunternehmen EPRA (European Public Real Estate Association).

Wir berichten die Kennzahlen EPRA-Net Reinstatement Value (EPRA-NRV), EPRA-Net Tangible Assets (EPRA-NTA), EPRA-Net Disposals Value (EPRA-NDV), EPRA-Nettoanfangsrendite (EPRA-NIY bzw. „Topped up“-NIY), EPRA-Kostenquoten, das EPRA-Ergebnis und den EPRA-LTV. Außerdem ergänzen wir die Kennzahlen um eine Capex-Übersicht und eine detaillierte Übersicht über die „Like-for-Like“-Mietentwicklung des DEMIRE-Portfolios.

## GESAMTÜBERSICHT EPRA-KENNZAHLEN

in TEUR	31.12.2022	31.12.2021
EPRA-Net Asset Value (EPRA-NAV)	526.783	629.486
EPRA-Triple Net Asset Value (EPRA-NNNAV)	566.456	545.649
EPRA-Net Reinstatement Value (EPRA-NRV)	607.221	740.668
EPRA-Net Tangible Assets (EPRA-NTA)	484.794	590.970
EPRA-Net Disposal Value (EPRA-NDV)	541.090	545.266
EPRA-Nettoanfangsrendite (in %)	5,3	4,6
EPRA-„Topped up“-Nettoanfangsrendite (in %)	5,4	4,6
EPRA-Leerstandsquote <sup>1</sup> (in %)	9,5	11,0
EPRA-Loan-to-Value (EPRA-LTV) (in %)	65,9	61,3
	<b>2022</b>	<b>2021</b>
EPRA-Ergebnis	26.014	29.421
EPRA-Kostenquote inkl. direkter Leerstandskosten (in %)	36,0	34,5
EPRA-Kostenquote exkl. direkter Leerstandskosten (in %)	31,6	29,7

<sup>1</sup> Exkl. zur Veräußerung gehaltener Immobilien und Projektentwicklungen





UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE	2
AUF GUTEM KURS	28
ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	43
KONZERNABSCHLUSS	109
WEITERE ANGABEN	205
Angaben nach EPRA	206
Kontakte & Impressum	221

## EPRA-NAV & EPRA-NNAV

Der **EPRA Net Asset Value** (EPRA-NAV) gibt den Substanzwert oder inneren Wert eines Immobilienunternehmens an. Der Wert berechnet sich auf Basis des Konzern-eigenkapitals (vor Minderheiten) bereinigt um Effekte aus der Ausübung von Optio-nen, Wandelanleihen und anderen Rechten am Eigenkapital sowie um die Markt-werte der derivativen Finanzinstrumente und der latenten Steuern, das heißt bereinigt um Positionen, die keinen Einfluss auf die langfristige Entwicklung des Konzerns haben.

### EPRA NET ASSET VALUE (EPRA-NAV)

in TEUR	31.12.2022	31.12.2021	Veränderung	in %
Nettvermögenswert (NAV) für den Berichtszeitraum	450.226	549.023	-98.797	-18,0
Marktwert derivate Finanzinstrumente	0	0	0	0,0
Latente Steuern	76.047	84.692	-8.644	-10,2
Firmenwert aus latenten Steuern	0	-4.738	4.738	-100,0
<b>Unverwässerter EPRA-NAV</b>	<b>526.273</b>	<b>628.977</b>	<b>-102.704</b>	<b>-16,3</b>
Anzahl der ausgegebenen Aktien (unverwässert) (in Tsd.)	105.513	105.513	-0	-0,0
<b>Unverwässerter EPRA-NAV je Aktie</b>	<b>4,99</b>	<b>5,96</b>	<b>-0,97</b>	<b>-16,3</b>
Effekt aus der Ausübung von Wandel- schuldverschreibungen und weiteren Eigenkapitalinstrumenten	510	510	0	0,0
<b>Verwässerter EPRA-NAV</b>	<b>526.783</b>	<b>629.487</b>	<b>-102.704</b>	<b>-16,3</b>
Anzahl der ausgegebenen Aktien (verwässert) (in Tsd.)	106.023	106.023	-0	-0,0
<b>Verwässerter EPRA-NAV je Aktie</b>	<b>4,97</b>	<b>5,94</b>	<b>-0,97</b>	<b>-16,3</b>

	
<b>UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE</b>	<b>2</b>
<b>AUF GUTEM KURS</b>	<b>28</b>
<b>ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT</b>	<b>43</b>
<b>KONZERNABSCHLUSS</b>	<b>109</b>
<b>WEITERE ANGABEN</b>	<b>205</b>
<b>Angaben nach EPRA</b>	<b>206</b>
Kontakte & Impressum	221

### EPRA NET ASSET VALUE (NAV/EPRA-NNAV)

in TEUR	31.12.2022	31.12.2021	Veränderung	in %
Nettovermögenswert (NAV)	450.226	549.023	-98.797	-18,0
Marktwert derivativer Finanzinstrumente	0	0	0	0,0
Latente Steuern	76.047	84.692	-8.644	-10,2
Firmenwert aus latenten Steuern	0	-4.738	4.738	-100,0
<b>EPRA-NAV (unverwässert)</b>	<b>526.273</b>	<b>628.977</b>	<b>-102.704</b>	<b>-16,3</b>
Anzahl der ausgegebenen Aktien (unverwässert) (in Tsd.)	105.513	105.513	-0	-0,0
EPRA-NAV je Aktie (unverwässert) (in EUR)	4,99	5,96	-0,97	-16,3
Effekt aus der Ausübung von Wandelschuldverschreibungen und weiteren Eigenkapitalinstrumenten	510	510	0	0,0
EPRA-NAV (verwässert)	526.783	629.487	-102.704	-16,3
Anzahl der ausgegebenen Aktien (verwässert) (in Tsd.)	106.023	106.023	-0	-0,0
<b>EPRA-NAV je Aktie (verwässert) (in EUR)</b>	<b>4,97</b>	<b>5,94</b>	<b>-0,97</b>	<b>-16,3</b>
Marktwert derivativer Finanzinstrumente	0	0	0	0,0
Marktwertanpassung Verbindlichkeiten (Anleihe)	162.483	1.199	161.284	>100
Latente Steuern	-122.810	-85.037	-37.774	44,4
<b>EPRA-NNAV (verwässert)</b>	<b>566.456</b>	<b>545.649</b>	<b>20.807</b>	<b>3,8</b>
<b>EPRA-NNAV je Aktie (verwässert) (in EUR)</b>	<b>5,34</b>	<b>5,15</b>	<b>0,19</b>	<b>3,8</b>



UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE	2
AUF GUTEM KURS	28
ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	43
KONZERNABSCHLUSS	109
WEITERE ANGABEN	205
Angaben nach EPRA	206
Kontakte & Impressum	221

## EPRA-NRV, EPRA-NTA, EPRA-NDV

Die Kennzahl **EPRA-Net Tangible Assets** (EPRA-NTA) stellt den um anteilig latente Steuern auf Fair-Value-Anpassungen der Investment Properties, den Fair Value der Finanzinstrumente sowie alle immateriellen Vermögenswerte angepassten inneren Wert eines Unternehmens dar.

Die Kennzahl **EPRA-Net Disposal Value** (EPRA-NDV) stellt den um die vollen latenten Steuern auf Fair-Value-Anpassungen, den bilanzierten Goodwill sowie die Marktwertanpassung der festverzinslichen Verbindlichkeiten angepassten inneren Wert eines Unternehmens dar.

Die Kennzahl **EPRA-Net Reinstatement Value** (EPRA-NRV) stellt den um Fair-Value-Anpassungen sowie den Fair Value von Finanzinstrumenten angepassten inneren Wert eines Unternehmens dar.

## NEUER BERICHTSSTANDARD (EPRA-NAV)

in TEUR	31.12.2022			31.12.2021		
	EPRA-NRV	EPRA-NTA	EPRA-NDV	EPRA-NRV	EPRA-NTA	EPRA-NDV
IFRS Eigenkapital der Aktionäre	452.701	452.701	452.701	549.023	549.023	549.023
<b>Zuzüglich:</b>						
I. Hybride Finanzinstrumente	0	0	0	2.173	2.173	2.173
<b>Verwässerter NAV</b>	<b>450.226</b>	<b>450.226</b>	<b>450.226</b>	<b>551.196</b>	<b>551.196</b>	<b>551.196</b>
<b>Zuzüglich:<sup>1</sup></b>						
II. a) Neubewertung von IP (bei Anwendung der IAS 40 Cost option)	0	0	0	0	0	0
II. b) Neubewertung IPUC (bei Anwendung der IAS 40 Cost option)	0	0	0	0	0	0
II. c) Neubewertung sonstiger Vermögensgegenstände	0	0	0	0	0	0
III. Neubewertung von als Finanzierungsleasing gehaltenen Mietverträgen	0	0	0	0	0	0
IV. Neubewertung von Vorratsimmobilien	0	0	0	0	0	0



UNTERNEHMEN UND  
AKTIONÄRE 2

AUF GUTEM KURS 28

ZUSAMMENGEFASSTER  
LAGEBERICHT 43

KONZERNABSCHLUSS 109

WEITERE ANGABEN 205

Angaben nach EPRA 206

Kontakte & Impressum 221

NEUER BERICHTSSTANDARD (EPRA-NAV)

in TEUR	31.12.2022			31.12.2021		
	EPRA- NRV	EPRA- NTA	EPRA- NDV	EPRA- NRV	EPRA- NTA	EPRA- NDV
<b>Verwässerter NAV zum Marktwert</b>	<b>452.701</b>	<b>452.701</b>	<b>452.701</b>	<b>551.196</b>	<b>551.196</b>	<b>551.196</b>
<b>Abzüglich:<sup>1</sup></b>						
V. Latente Steuern auf Bewertungsgewinne von Investment Properties	84.797	42.399	x	93.116	46.558	x
VI. Marktwert von derivativen Finanzinstrumenten	-7.830	-7.830	x	0	0	x
VII. Goodwill als Ergebnis der latenten Steuern	0	0	0	-4.738	-4.738	-4.738
VIII. a) Goodwill gemäß der IFRS-Bilanz	x	0	0	x	-2.045	-2.045
VIII. b) Immaterielle Vermögenswerte gemäß der IFRS-Bilanz	x	-0	x	x	-0	x
<b>Zuzüglich:<sup>2</sup></b>						
IX. Marktwert der festverzinslichen Schulden (Anleihe)	x	x	90.864	x	x	854
X. Neubewertung von immateriellen Gütern zum fairen Wert (Optional)	0	x	x	0	x	x
XI. Grunderwerbssteuer/Akquisitionskosten	80.028	0	x	101.094	0	x
<b>NAV</b>	<b>607.221</b>	<b>484.794</b>	<b>541.090</b>	<b>740.668</b>	<b>590.970</b>	<b>545.266</b>
Anzahl der Aktien (voll verwässert)	106.023	106.023	106.023	106.023	106.023	106.023
<b>NAV je Aktie</b>	<b>5,73</b>	<b>4,57</b>	<b>5,10</b>	<b>6,99</b>	<b>5,57</b>	<b>5,14</b>

<sup>1</sup> Zuzüglich = Vermögenswerte (+) Schulden (-), ob in oder außerhalb der Bilanz

<sup>2</sup> Abzüglich = Vermögenswerte (-); Schulden (+) (Teil der Bilanz)



UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE	2
AUF GUTEM KURS	28
ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	43
KONZERNABSCHLUSS	109
WEITERE ANGABEN	205
Angaben nach EPRA	206
Kontakte & Impressum	221

## EPRA-Nettoanfangsrendite

Die Kennzahl **EPRA-Nettoanfangsrendite** (EPRA-NIY) ist die annualisierte Vertragsmiete im Verhältnis zum Fair Value des fertiggestellten Immobilienportfolios zuzüglich geschätzter Erwerbsnebenkosten eines Investors.

Die EPRA-Nettoanfangsrendite setzt die annualisierten Mieteinnahmen (ohne die nicht umlagefähigen Immobilienaufwendungen) mit dem Verkehrswert des Immobilienportfolios zum Bilanzstichtag ins Verhältnis – bei der „Topped up“-Berechnung werden fiktive Mieten für in Ablauf befindliche mietfreie Zeiten miteingerechnet.

### EPRA NETTOANFANGSRENDITE/TOPPED UP (EPRA NIY)

in TEUR	31.12.2022	31.12.2021	Veränderung	in %
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	1.231.072	1.433.096	-202.024	-14,1
Anteile an at-equity bewerteten Unternehmen	385	1.025	-640	-62,4
Zur Veräußerung gehaltene Immobilien	121.000	0	121.000	-
<b>Immobilienbestand (netto)</b>	<b>1.352.457</b>	<b>1.434.121</b>	<b>-81.664</b>	<b>-5,7</b>
Geschätzte Erwerbsnebenkosten	67.623	71.706	-4.083	-5,7
<b>Immobilienbestand (brutto)</b>	<b>1.420.080</b>	<b>1.505.828</b>	<b>-85.748</b>	<b>-5,7</b>
Annualisierte Cash-Mieteinnahmen	84.120	77.688	6.432	8,3
Nicht umlagefähige Immobilienbetriebskosten <sup>1</sup>	-8.412	-9.110	698	-7,7
<b>Annualisierte Netto-Cash- Mieteinnahmen</b>	<b>75.709</b>	<b>68.578</b>	<b>7.131</b>	<b>10,4</b>
Mietfreie Zeiten	1.026	400	626	>100
<b>Annualisierte „Topped up“- Nettomieteinnahmen</b>	<b>76.735</b>	<b>68.978</b>	<b>7.757</b>	<b>11,2</b>
<b>EPRA-Nettoanfangsrendite (in %)</b>	<b>5,3</b>	<b>4,6</b>	<b>70 bp</b>	<b>15,2</b>
<b>EPRA-„Topped up“- Nettoanfangsrendite (in %)</b>	<b>5,4</b>	<b>4,6</b>	<b>80 bp</b>	<b>17,4</b>

<sup>1</sup> Bereinigt um einen einmaligen Sondereffekt aus Ponälen im Zusammenhang mit der Beendigung von Mietverträgen (€ 2.514 TEUR)



UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE	2
AUF GUTEM KURS	28
ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	43
KONZERNABSCHLUSS	109
WEITERE ANGABEN	205
Angaben nach EPRA	206
Kontakte & Impressum	221

## EPRA-Ergebnis

Das **EPRA-Ergebnis** gibt das wiederkehrende Ergebnis aus dem operativen Kerngeschäft wieder. Bei dem Ergebnis werden insbesondere Bewertungseffekte, latente Steuern und das Verkaufsergebnis aus dem Konzernergebnis bereinigt.

### EPRA-ERGEBNIS

in TEUR	2022	2021	Veränderung	in %
Konzernperiodenergebnis	- 71.502	61.587	- 133.090	> 100
Ergebnis aus der Fair-Value-Anpassung der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	98.878	- 48.777	147.655	> 100
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien und Immobiliengesellschaften	8.164	- 1.441	9.605	> 100
Ergebnis aus at-equity bewerteten Unternehmen	2.948	- 1.084	4.032	> 100
Ergebnis aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien	0	0	0	0,0
Steuern auf das Verkaufsergebnis	1.081	4.106	- 3.025	- 73,7
Wertminderung Goodwill	6.783	0	6.783	-
Bewertungsergebnis von Finanzinstrumenten	0	0	0	0,0
Akquisitionskosten für Share deals und für Anteile an nicht beherrschenden Joint Ventures	0	0	0	0,0
Latente Steuern auf EPRA-Anpassungen	- 8.644	12.564	- 21.208	> 100
Nicht beherrschende Anteile	- 11.693	2.466	- 14.159	> 100
<b>EPRA-Ergebnis</b>	<b>26.014</b>	<b>29.421</b>	<b>- 3.407</b>	<b>- 11,6</b>
Anzahl der ausgegebenen Aktien (unverwässert)	105.513	105.513	- 0	- 0,0
EPRA-Ergebnis je Aktie (EPS unverwässert)	0,25	0,28	- 0,03	- 11,9
Anzahl der ausgegebenen Aktien (verwässert)	106.023	106.023	- 0	- 0,0
EPRA-Ergebnis je Aktie (EPS verwässert)	0,25	0,28	- 0,03	- 12,4



UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE	2
AUF GUTEM KURS	28
ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	43
KONZERNABSCHLUSS	109
WEITERE ANGABEN	205
Angaben nach EPRA	206
Kontakte & Impressum	221

## EPRA-Kostenquote

Als Verhältnis von EPRA-Kosten zu Bruttomieteinnahmen gibt die **EPRA-Kostenquote** eine Aussage zur Kosteneffizienz eines Immobilienunternehmens – einmal inklusive und einmal exklusive direkter Leerstandskosten.

Allgemeine Verwaltungskosten („overhead“-Kosten) werden grundsätzlich nicht aktiviert. Im Berichtsjahr wurden Vermittlungsprovisionen in Höhe von TEUR 1.003 sowie Mietanreize in Höhe von TEUR 3.376 aktiviert.

### EPRA-KOSTENQUOTE

in TEUR	2022	2021	Veränderung	in %
<b>Administrative und operative Kosten nach IFRS</b>	<b>30.911</b>	<b>28.250</b>	<b>2.661</b>	<b>9,4</b>
Allgemeine Verwaltungsaufwendungen	10.772	11.157	-385	-3,5
Sonstige betriebliche Aufwendungen <sup>1</sup>	1.210	1.950	-740	-38,0
Betriebliche Aufwendungen zur Erzielung von Mieterträgen	48.221	35.350	12.871	36,4
Erträge aus Nebenkostenumlagen	-29.291	-20.206	-9.085	45,0
Planmäßige Abschreibungen	99	140	-41	-28,9
<b>EPRA-Kosten (inklusive Leerstandskosten)</b>	<b>31.010</b>	<b>28.390</b>	<b>2.620</b>	<b>9,2</b>
Direkte Leerstandskosten	-3.817	-3.908	91	-2,3
<b>EPRA-Kosten (exklusive Leerstandskosten)</b>	<b>27.193</b>	<b>24.481</b>	<b>2.712</b>	<b>11,1</b>
Mieterträge	86.153	82.325	3.828	4,6
<b>EPRA-Kostenquote (inklusive Leerstandskosten) (in %)</b>	<b>36,0</b>	<b>34,5</b>	<b>150 bp</b>	<b>4,3</b>
<b>EPRA-Kostenquote (exklusive Leerstandskosten) (in %)</b>	<b>31,6</b>	<b>29,7</b>	<b>190 bp</b>	<b>6,4</b>

<sup>1</sup> Bereinigt um einmalige Sondereffekte aus der Wertminderung eines Goodwills (€ 6.783 TEUR) und aus der Abschreibung von Mietanreizen (€ 8.490 TEUR)



UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE	2
AUF GUTEM KURS	28
ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	43
KONZERNABSCHLUSS	109
WEITERE ANGABEN	205
Angaben nach EPRA	206
Kontakte & Impressum	221

## EPRA-Capital Expenditures

Die Akquisition des Joint Ventures 2021 betreffen den Ankauf eines Objekts in Frankfurt am Main.

Die Investitionen in das Bestandsportfolio 2021 und 2022 betreffen überwiegend wertsteigernde Um- und Ausbaumaßnahmen an diversen Immobilien unserer Portfolios. Zinsen werden grundsätzlich nicht aktiviert.

### EPRA CAPITAL EXPENDITURE ANALYSE

in TEUR	2022		
	DEMIRE-Portfolio	Joint Venture	Gesamt
Akquisitionen	0	0	0
Entwicklungsportfolio <sup>1</sup>	0	0	0
Bestandsportfolio <sup>2</sup>	28.965	0	28.965
Zusätzlich vermietbare Fläche	17.102	0	17.102
Ohne zusätzlich vermietbare Fläche	11.863	0	11.863
Baumietanreize / Baukostenzuschüsse	3.376	0	3.376
in TEUR	2021		
	DEMIRE-Portfolio	Joint Venture	Gesamt
Akquisitionen	0	164.441	164.441
Entwicklungsportfolio <sup>1</sup>	0	0	0
Bestandsportfolio <sup>2</sup>	23.725	0	23.725
Zusätzlich vermietbare Fläche	4.624	0	4.624
Ohne zusätzlich vermietbare Fläche	19.101	0	19.101
Baumietanreize / Baukostenzuschüsse	5.258	0	5.258

<sup>1</sup> Die DEMIRE AG betreibt keine Immobilienentwicklung.

<sup>2</sup> Es wurden keine Zinsen aktiviert





UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE	2
AUF GUTEM KURS	28
ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	43
KONZERNABSCHLUSS	109
WEITERE ANGABEN	205
<b>Angaben nach EPRA</b>	<b>206</b>
Kontakte & Impressum	221

## EPRA-Leerstandsquote

Die **EPRA-Leerstandsquote** setzt die Marktmieten der Leerstandsflächen ins Verhältnis mit der Marktmiete der Gesamtfläche des Portfolios (jeweils zum Bilanzstichtag).

### EPRA-LEERSTANDSQUOTE<sup>1</sup>

in TEUR	31.12.2022	31.12.2021	Veränderung	in %
Geschätzte Marktmiete Leerstand	8.012	9.761	-1.748	-17,9
Geschätzte Marktmiete Gesamtportfolio	84.317	89.018	-4.702	-5,3
EPRA Leerstandsquote (in %)	9,5	11,0	-150 bp	-12,9

<sup>1</sup> Exkl. zur Veräußerung gehaltene Immobilien und Projektentwicklungen

Der Rückgang der EPRA-Leerstandsquote zum 31. Dezember 2022 gegenüber dem Vorjahreszeitpunkt geht insbesondere auf Neuvermietungen in Freiburg, Düsseldorf und Flensburg sowie den Objekten in Kassel und Bad Vilbel zurück.



UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE	2
AUF GUTEM KURS	28
ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	43
KONZERNABSCHLUSS	109
WEITERE ANGABEN	205
Angaben nach EPRA	206
Kontakte & Impressum	221

## EPRA-Like-for-Like-Mietentwicklung

**Like-for-like-Mieteinnahmen** sind Mieteinnahmen aus Immobilien eines Portfolios, die sich innerhalb von zwei Vergleichsperioden durchgehend im Bestand befanden. Veränderungen aus Portfoliozugängen und -abgängen sind somit nicht enthalten. Im Vergleich der Perioden wird so vor allem die organische Komponente der Veränderung der Mieteinnahmen aus der Vermietungstätigkeit deutlich.

### ENTWICKLUNG „LIKE-FOR-LIKE“ 31.12.2022

	Gesamtportfolio				Like-for-like-Portfolio			
	31.12.2022		31.12.2021		in Mio. EUR		in %	
in Mio. EUR	Marktwert	Annual. Vertragsm.	Marktwert	Annual. Vertragsm.	Annual. Vertragsm.	L-f-L-Entwicklung	L-f-L-Entwicklung	
Büro	821,1	50,3	821,1	50,3	46,4	3,9	8,4	
Handel	320,1	24,5	320,1	24,5	22,8	1,7	7,3	
Logistik & Sonstiges	188,5	10,4	188,5	10,4	8,0	2,3	28,9	
<b>Gesamt</b>	<b>1.329,8</b>	<b>85,1</b>	<b>1.329,8</b>	<b>85,1</b>	<b>77,3</b>	<b>7,9</b>	<b>10,2</b>	

### ENTWICKLUNG „LIKE-FOR-LIKE“ 31.12.2021

	Gesamtportfolio				Like-for-like-Portfolio			
	31.12.2021		31.12.2020		in Mio. EUR		in %	
in Mio. EUR	Marktwert	Annual. Vertragsm.	Marktwert	Annual. Vertragsm.	Annual. Vertragsm.	L-f-L-Entwicklung	L-f-L-Entwicklung	
Büro	843,7	47,2	843,7	47,2	48,2	-1,0	-2,0	
Handel	357,1	22,8	357,1	22,8	23,1	-0,2	-1,0	
Logistik & Sonstiges	211,6	8,0	211,6	8,0	8,0	0,1	0,7	
<b>Gesamt</b>	<b>1.412,5</b>	<b>78,1</b>	<b>1.412,5</b>	<b>78,1</b>	<b>79,2</b>	<b>-1,1</b>	<b>-1,4</b>	



UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE	2
AUF GUTEM KURS	28
ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	43
KONZERNABSCHLUSS	109
WEITERE ANGABEN	205
Angaben nach EPRA	206
Kontakte & Impressum	221

## EPRA-Loan-to-Value

Der **EPRA-Loan-to-Value** (EPRA-LTV) beschreibt das Verhältnis der Summe der Netto-Finanzverbindlichkeiten zum Wert der Vermögenswerte, nach Definition der EPRA.

### EPRA-LOAN-TO-VALUE (EPRA-LTV) 31.12.2022

in TEUR	Anteilige Konsolidierung				Gesamt
	Konzern-EPRA-LTV vor anteiliger Konsolidierung	Anteil an Gemeinschaftsunternehmen	Anteil der wesentlichen assoziierten Unternehmen	Nicht beherrschende Anteile (NCI)	
<b>Nettoverschuldung</b>					
<b>Einschließlich:</b>					
Darlehen von Kreditinstituten	282.661	79.954	0	- 11.485	351.131
Commercial Paper	0	0	0	0	0
Hybride Instrumente (einschließlich Wandelanleihen, Vorzugsaktien, Schuldverschreibungen, Optionen, unbefristete Anleihen)	0	0	0	0	0
Anleihen	546.394	0	0	0	546.394
Fremdwährungsderivate (Futures, Swaps, Optionen und Forwards)	0	0	0	0	0
Nettoverbindlichkeiten	101.428	59.204	0	0	160.632
Eigengenutzte Immobilien	0	0	0	0	0
Current Accounts (Equity Characteristic)	0	0	0	0	0
<b>Ausgenommen:</b>					
Zahlungsmittel	- 57.415	- 1.472	0	3.606	- 55.282
<b>Nettoverschuldung (a)</b>	<b>873.068</b>	<b>137.686</b>	<b>0</b>	<b>- 7.879</b>	<b>1.002.875</b>



UNTERNEHMEN UND  
AKTIONÄRE 2

AUF GUTEM KURS 28

ZUSAMMENGEFASSTER  
LAGEBERICHT 43

KONZERNABSCHLUSS 109

WEITERE ANGABEN 205

Angaben nach EPRA 206

Kontakte & Impressum 221

**EPRA-LOAN-TO-VALUE (EPRA-LTV) 31.12.2022**

in TEUR	Anteilige Konsolidierung				Gesamt
	Konzern-EPRA-LTV vor anteiliger Konsolidierung	Anteil an Gemeinschaftsunternehmen	Anteil der wesentlichen assoziierten Unternehmen	Nicht beherrschende Anteile (NCI)	
<b>Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien und sonstige Vermögenswerte</b>					
Eigengenuzte Immobilien	0	0	0	0	0
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien zum beizulegenden Zeitwert	1.231.072	128.296	0	- 45.036	1.314.332
Zur Veräußerung gehaltene Immobilien	121.000	0	0	0	121.000
Immobilien in der Entwicklung	0	0	0	0	0
Immaterielle Vermögenswerte	0	0	0	0	0
Nettoforderungen	0	0	0	- 54	- 54
Finanzielle Vermögenswerte	87.502	0	0	0	87.502
Ausleihungen an at-equity bilanzierte Unternehmen	24.752	0	0	0	0
Ausleihungen und finanzielle Vermögenswerte	62.750	0	0	0	0
<b>Gesamter Immobilienbestand und sonstige Vermögenswerte (b)</b>	<b>1.439.574</b>	<b>128.296</b>	<b>0</b>	<b>- 45.090</b>	<b>1.522.779</b>
<b>LTV (a/b) (in %)</b>	<b>60,6</b>	<b>107,3</b>	<b>0,0</b>	<b>17,5</b>	<b>65,9</b>



UNTERNEHMEN UND  
AKTIONÄRE 2

AUF GUTEM KURS 28

ZUSAMMENGEFASSTER  
LAGEBERICHT 43

KONZERNABSCHLUSS 109

WEITERE ANGABEN 205

Angaben nach EPRA 206

Kontakte & Impressum 221

**EPRA-LOAN-TO-VALUE (EPRA-LTV) 31.12.2021**

in TEUR	Anteilige Konsolidierung				Gesamt
	Konzern-EPRA-LTV vor anteiliger Konsolidierung	Anteil an Gemeinschafts- unternehmen	Anteil der wesent- lichen assoziierten Unternehmen	Nicht beherrschende Anteile (NCI)	
<b>Nettoverschuldung</b>					
<b>Einschließlich:</b>					
Darlehen von Kreditinstituten	346.143	82.194	0	-12.025	416.312
Commercial Paper	0	0	0	0	0
Hybride Instrumente (einschließlich Wandelanleihen, Vorzugsaktien, Schuldverschreibungen, Optionen, unbefristete Anleihen)	0	0	0	0	0
Anleihen	544.371	0	0	0	544.371
Fremdwährungsderivate (Futures, Swaps, Optionen und Forwards)	0	0	0	0	0
Nettoverbindlichkeiten	105.763	59.184	0	0	164.947
Eigegenutzte Immobilien	0	0	0	0	0
Current Accounts (Equity Characteristic)	0	0	0	0	0
<b>Ausgenommen:</b>					
Zahlungsmittel	-139.619	-903	0	4.497	-136.025



UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE	2
AUF GUTEM KURS	28
ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	43
KONZERNABSCHLUSS	109
WEITERE ANGABEN	205
Angaben nach EPRA	206
Kontakte & Impressum	221

### EPRA-LOAN-TO-VALUE (EPRA-LTV) 31.12.2021



in TEUR	Anteilige Konsolidierung				Gesamt
	Konzern-EPRA-LTV vor anteiliger Konsolidierung	Anteil an Gemeinschafts- unternehmen	Anteil der wesent- lichen assoziierten Unternehmen	Nicht beherrschende Anteile (NCI)	
<b>Nettoverschuldung (a)</b>	<b>856.658</b>	<b>140.475</b>	<b>0</b>	<b>- 7.527</b>	<b>989.606</b>
<b>Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien und sonstige Vermögenswerte</b>					
Eigegenutzte Immobilien	0	0	0	0	0
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien zum beizulegenden Zeitwert	1.433.096	136.315	0	- 44.775	1.524.636
Zur Veräußerung gehaltene Immobilien	0	0	0	0	0
Immobilien in der Entwicklung	0	0	0	0	0
Immaterielle Vermögenswerte	0	0	0	0	0
Nettoforderungen	0	0	0	- 1.066	- 1.066
Finanzielle Vermögenswerte	90.769	0	0	0	90.769
Ausleihungen an at-equity bilanzierte Unternehmen	26.505	0	0	0	0
Ausleihungen und finanzielle Vermögenswerte	64.264	0	0	0	0
<b>Gesamter Immobilienbestand und sonstige Vermögenswerte (b)</b>	<b>1.523.865</b>	<b>136.315</b>	<b>0</b>	<b>- 45.840</b>	<b>1.614.340</b>
<b>LTV (a/b) (in %)</b>	<b>56,2</b>	<b>103,1</b>	<b>0,0</b>	<b>16,4</b>	<b>61,3</b>



<b>UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE</b>	<b>2</b>
<b>AUF GUTEM KURS</b>	<b>28</b>
<b>ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT</b>	<b>43</b>
<b>KONZERNABSCHLUSS</b>	<b>109</b>
<b>WEITERE ANGABEN</b>	<b>205</b>
Angaben nach EPRA	206
<b>Kontakte &amp; Impressum</b>	<b>221</b>

# KONTAKTE & IMPRESSUM

## UNTERNEHMENSKONTAKT

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



## HERAUSGEBER

Der Vorstand der  
DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG

## FOTOS

S. 32 Schrammen Architekten BDA  
S. 36, 38, 39, 40, 41, 42 iStockphoto

## KONZEPTION UND LAYOUT

Berichtsmanufaktur GmbH, Hamburg

## STAND

16. März 2023