DEMIRE

GESCHÄFTSBERICHT 2020

PROFIL

87,5

in EUR Millionen **Mieterträge**, +7,0 % nach EUR 81,8 Millionen im Jahr 2019

39,2

in EUR Millionen **FFO I** (nach Steuern, vor Minderheiten), +13,5 % gegenüber EUR 34,5 Millionen im Jahr 2019

50,0

in % **NETTOVERSCHULDUNGS-GRAD (NET-LTV)**

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 75 Objekte mit einer Vermietungsfläche von rund 1 Million Quadratmetern und einem Marktwert von über EUR 1,4 Milliarden.

Unseren 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

In EUR Mio.	2019	2020
ERTRAGSKENNZAHLEN		
Ergebnis aus der Vermietung	65,5	70,2
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	16,8	– 1,0
EBIT	155,2	27,7
FFO I (nach Steuern, vor Minderheiten)	34,5	39,2
BILANZKENNZAHLEN (31.12.)		
Bilanzsumme	1.677,4	1.625,3
Eigenkapitalquote (in %)	39,4 %	36,8 %
Net-LTV (in %)	46,7 %	50,0 %
Ø Zinskosten zum Stichtag, p. a.	1,86 %	1,71 %
Net Asset Value	613,4	558,0
PORTFOLIOKENNZAHLEN (31.12.)		
Verkehrswert des Bestands	1.488,4	1.441,5
Annualisierte Vertragsmieten	90,0	85,6
Mietrendite (in %)	6,0 %	5,9 %
WALT (in Jahren)	4,8	4,8
WEITERE KENNZAHLEN (31.12.)		
NAV (unverwässert)	684,1	625,3
NAV je Aktie (unverwässert)	6,35	5,91
EPRA Leestandsquote	9,4 %*	6,9 %*

* Exkl. zur Veräußerung gehaltener Immobilien

Legende zur Navigation durch den Geschäftsbericht:

Verweis zum Inhaltsverzeichnis

Verweis auf eine andere Seite innerhalb des Geschäftsberichts

Verweis auf Internetseiten

INHALT

UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE

Brief des Vorstands 5
Vorstand und Aufsichtsrat 8
Bericht des Aufsichtsrats 10
DEMIRE am Kapitalmarkt 13
Corporate Governance 18
Nachhaltigkeit bei DEMIRE 28

UNSER PORTFOLIO – WERTSTABIL IN UNRUHIGEN ZEITEN 31

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT

Grundlagen des Konzerns 41
Wirtschaftsbericht 51
Weitere rechtliche Angaben 70
Chancen und Risiken 80
Prognosebericht 90

KONZERNABSCHLUSS

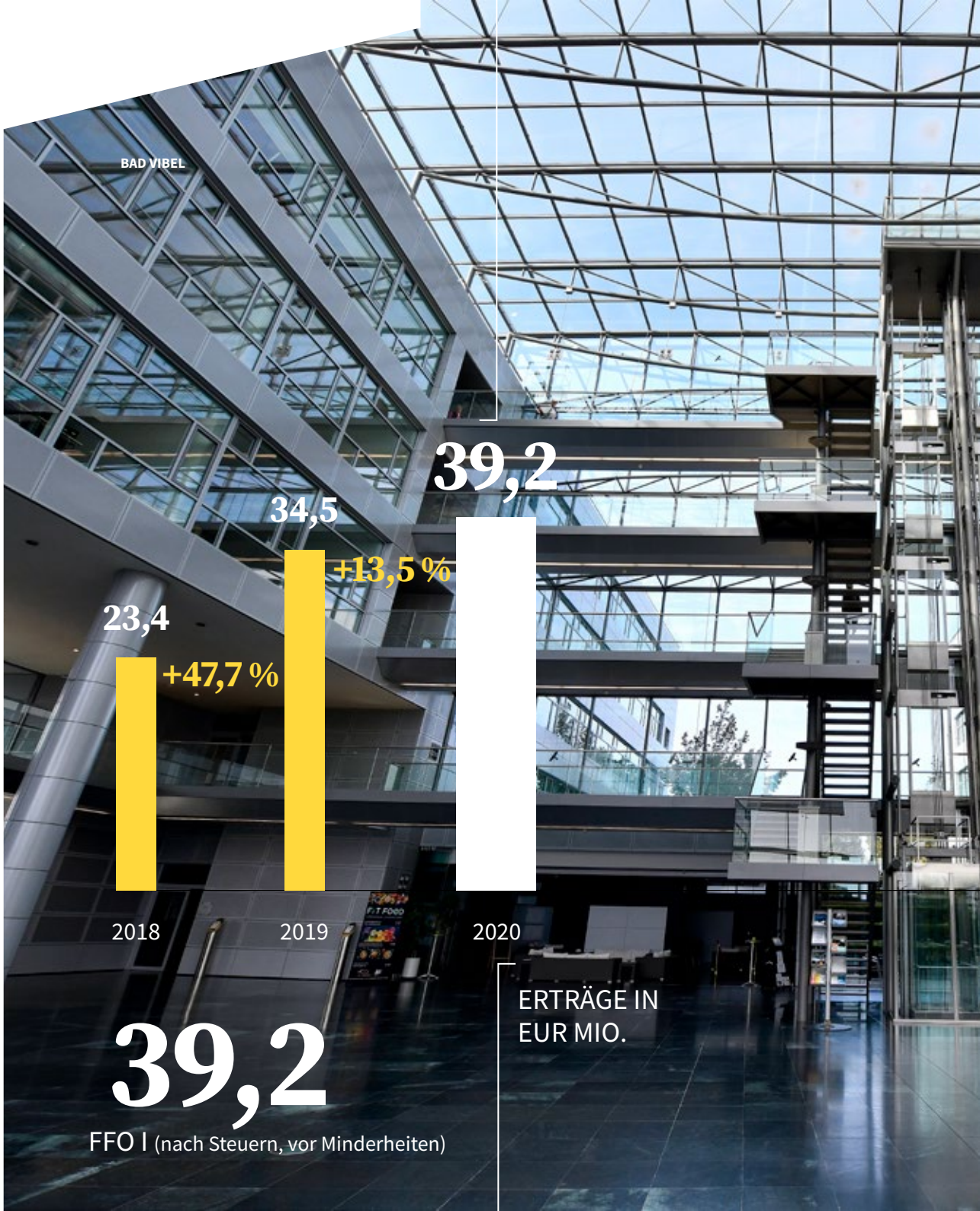
Konzerngewinn- und -verlustrechnung 93
Konzerngesamtergebnisrechnung 94
Konzernbilanz 95
Konzernkapitalflussrechnung 97
Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung 99
Konzernanhang 101

WEITERE ANGABEN

Erklärung der gesetzlichen Vertreter 157
Bestätigungsvermerk 158
Anteilsbesitz 166
Angaben zur Immobilienbewertung 171
Sensitivitätsanalyse 172
Anlagenspiegel 180
Grundlegende Daten der Gesellschaft 181
Angaben nach EPRA 182
Kontakte & Impressum 192

UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE

Brief des Vorstands	5
Vorstand und Aufsichtsrat	8
Bericht des Aufsichtsrats	10
DEMIRE am Kapitalmarkt	13
Corporate Governance	18
Nachhaltigkeit bei DEMIRE	28



UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 4
Brief des Vorstands 5
Vorstand und Aufsichtsrat 8
Bericht des Aufsichtsrats 10
DEMIRE am Kapitalmarkt 13
Corporate Governance 18
Nachhaltigkeit bei DEMIRE 28

UNSER PORTFOLIO 31

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 40

KONZERNABSCHLUSS 92

WEITERE ANGABEN 156

BRIEF DES VORSTANDS

Sehr geehrte Damen und Herren,

2020 wird als beispielloses Jahr in die jüngere deutsche Geschichte eingehen. Zu Beginn des Jahres hat noch niemand vorhersehen können, welche einschneidenden Auswirkungen das SARS-CoV-2-Virus für die Menschen und Volkswirtschaften in aller Welt mit sich bringen würde. Nach beinahe einem Jahr im Pandemiemodus bleibt festzuhalten: Auch die deutsche Immobilienwirtschaft ist stark getroffen. Lockdowns und Einschränkungen im Geschäftsbetrieb haben insbesondere den deutschen Einzelhandels- und Hotelimmobilienmärkten zugesetzt.

In diesen Zeiten der wirtschaftlichen Unsicherheit steht die DEMIRE mit ihrem diversifizierten Portfolio für Stabilität und Verlässlichkeit. Der Pandemie zum Trotz haben wir unsere Mieteinnahmen nicht nur stabil gehalten, sondern sie sogar auf ein Rekordergebnis von rund EUR 87,5 Millionen ausgebaut. Zum Stichtag standen nur gut drei Prozent der Mieten coronabedingt aus. Auch die FFO I (nach Steuern, vor Minderheiten) liegen mit EUR 39,2 Millionen auf einem Rekordniveau und bewegen sich – wie auch die Mieteinnahmen – leicht über der zuletzt veröffentlichten Prognose.

„Durch die Beteiligung an Cielo wird das Unternehmenswachstum 2021 fortgesetzt.“

Der Vorstand der DEMIRE
Deutsche Mittelstand Real Estate AG:
Ingo Hartlief (FRICS), Vorstandsvorsitzender (rechts),
und Tim Brückner, Finanzvorstand (links)

UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 4
Brief des Vorstands 5
Vorstand und Aufsichtsrat 8
Bericht des Aufsichtsrats 10
DEMIRE am Kapitalmarkt 13
Corporate Governance 18
Nachhaltigkeit bei DEMIRE 28

UNSER PORTFOLIO 31

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 40

KONZERNABSCHLUSS 92

WEITERE ANGABEN 156

„Das Jahr hat gezeigt: Unser strategischer Geschäftsansatz mit seinem Fokus auf aufstrebende Lagen in deutschen Primär- und auf Sekundärstandorten ist robust.“

INGO HARTLIEF (FRICS), Vorstandsvorsitzender

Ein wichtiger Erfolgsfaktor im Umgang mit den pandemiebedingten Herausforderungen war die konsequente Umsetzung unserer „REALize-Potential“-Strategie. Alle Vier Säulen (Acquisition, Management, Financials, Processes) leisteten einen Beitrag zur Stabilisierung unseres Portfolios und zur Verbesserung wesentlicher operativer und portfoliobezogener Kennzahlen.

Wesentlich zu der positiven Entwicklung beigetragen haben dabei intensive Gespräche mit unseren von der Pandemie betroffenen Mietern, ein vorausschauendes Mietermanagement und eine hohe Vermietungsleistung im Rahmen unseres aktiven Asset-Managements. Durch erfolgreiche Repositionierungen sowie Mietvertragsabschlüsse mit bonitätsstarken Mietern, beispielsweise in Leipzig, Düsseldorf und Bad Vilbel (bei Frankfurt am Main), wurde der Leerstand nachhaltig reduziert. Insgesamt wurde mit einer Vermietungsleistung von rund 177.000 m² der Rekordwert des Vorjahres von rund 172.000 m² übertroffen. Auf Portfolioebene haben wir zudem weitere Bereinigungen vorgenommen und uns von Objekten getrennt, die nicht in die langfristige strategische Ausrichtung passen. Die dadurch freigewordene Liquidität werden wir unter anderem nutzen, um neue Assets zu akquirieren, die die Ertragskraft und Resilienz unseres Portfolios weiter verbessern.

Ein zweiter großer Erfolg der DEMIRE zeigt sich beim Blick auf das Finanzergebnis. Unsere Anstrengungen, hier fortlaufende Verbesserungen zu erzielen, waren ausgesprochen erfolgreich. Durch die Refinanzierung mehrerer Assets konnten wir die durchschnittlichen nominalen Finanzierungskosten von 3,0 % p. a. Ende 2018 über 1,85 % Ende 2019 auf nun 1,71 % zum Ende des Jahres 2020 senken. Das entspricht einer Verringerung der Zinslast um mehrere Millionen Euro im Jahr, die unmittelbar in die FFO einfließen. Die gute wirtschaftliche Situation der DEMIRE und die ergriffenen Maßnahmen zur Verbesserung der Finanzierungsstruktur spiegeln sich auch im Rating wider: Sowohl Standard & Poors als auch Moody’s haben die Einstufung der DEMIRE auf dem Niveau von BB/Ba2 bestätigt.

Auch die laufenden Verwaltungskosten konnten trotz pandemiebedingter Belastungen und des gewachsenen Portfolios nochmals leicht gesenkt werden und befinden sich im Branchenvergleich auf einem guten Niveau.

Die genannten sowie viele weitere Verbesserungen haben zusammengenommen ein Rekordjahr für die DEMIRE ermöglicht und unterstreichen die Robustheit unseres strategischen Ansatzes mit dem Fokus auf deutsche Sekundärstandorte. Wir setzen auf die dezentrale Struktur der deutschen Wirtschaft und sind der festen Überzeugung, dass eben diese Struktur den langfristigen Erfolg des Standortes Deutschland und damit auch die Zukunftsfähigkeit der DEMIRE sichert.

Unser herzlicher Dank für das Erreichte geht an alle Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der DEMIRE. Ihr außergewöhnliches Engagement ist das Fundament unseres

UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 4
Brief des Vorstands 5
Vorstand und Aufsichtsrat 8
Bericht des Aufsichtsrats 10
DEMIRE am Kapitalmarkt 13
Corporate Governance 18
Nachhaltigkeit bei DEMIRE 28

UNSER PORTFOLIO 31

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 40

KONZERNABSCHLUSS 92

WEITERE ANGABEN 156

„Trotz der aktuellen Unsicherheiten blicken wir positiv auf die weitere Geschäftsentwicklung.“

TIM BRÜCKNER, Finanzvorstand

Erfolgs. Ebenso danken wir unseren Investoren für ihre Treue und Unterstützung in diesem außergewöhnlichen Jahr 2020. Mit der erstmaligen Dividendenausschüttung haben wir einen wichtigen, selbstgesetzten Meilenstein erreicht. Unser Ziel ist es, die Dividendenfähigkeit auch für die Zukunft aufrechtzuerhalten und gleichzeitig die Ertragskraft der DEMIRE nachhaltig zu stärken. So schlagen wir der Hauptversammlung 2021, die am 28. April 2021 erneut virtuell stattfinden soll, die Ausschüttung einer Dividende in Höhe von EUR 0,62 je Aktie vor. Damit beteiligen wir Sie, verehrte Aktionärinnen und Aktionäre, an der starken Geschäftsentwicklung der DEMIRE.

Die vier Säulen unserer „REALize-Potential“-Strategie werden wir zudem perspektivisch um den Bereich ESG erweitern. Als Mitglied im Institut für Corporate Governance stehen wir zu den Standards von Transparenz und Professionalität durch Auditierungen und Zertifizierungen. Wir streben deshalb die Veröffentlichung unseres ersten Nachhaltigkeitsberichts an. Damit tragen wir den regulatorischen, vor allem aber den gesellschaftlichen Entwicklungen in diesem Themenbereich Rechnung.

Vor dem Hintergrund der positiven Entwicklung im Jahr 2020 und der erfolgten Portfoliobereinigung erwarten wir im Vorstand für das Jahr 2021 Mieterträge zwischen EUR 80,0 bis 82,0 Millionen und FFO I (nach Steuern, vor Minderheiten) zwischen EUR 34,5 bis 36,5 Millionen. Damit werden die Werte aufgrund der zahlreichen Verkäufe im Jahr 2020 und trotz der erfolgreichen Vermietungsleistung leicht unter dem Niveau des Vorjahres sein. Im ersten Quartal 2021 konnte durch die Beteiligung an dem Büroobjekt Cielo in Frankfurt, das einen Gesamtwert von über EUR 270 Millionen hat, bereits ein wesentlicher Wachstumsbeitrag geleistet werden. In den Prognosewerten nicht enthalten sind weitere positive Akquisitionseffekte aus dem geplanten Portfoliowachstum, das wir uns aber für 2021 vorgenommen haben. Sobald Neuerwerbe gesichert sind, werden wir die Prognose entsprechend anpassen.

Auch wenn niemand mit Sicherheit sagen kann, was die nahe Zukunft bringt, sehen wir doch positiv in die Zukunft. Die gestarteten Impfungen versprechen einen sich normalisierenden Alltag und eine sich erholende Wirtschaft. Wir freuen uns über die Loyalität und das Vertrauen aller Aktionäre, Mitarbeiter, Freunde und Partner, die die DEMIRE auf ihrem weiteren Wachstumskurs begleiten.

Langen, den 16. März 2021

Ihr Vorstand der DEMIRE AG

Ingo Hartlief (FRICS)
Vorstandsvorsitzender

Tim Brückner
Finanzvorstand

UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 4
Brief des Vorstands 5
Vorstand und Aufsichtsrat 8
Bericht des Aufsichtsrats 10
DEMIRE am Kapitalmarkt 13
Corporate Governance 18
Nachhaltigkeit bei DEMIRE 28

UNSER PORTFOLIO 31

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 40

KONZERNABSCHLUSS 92

WEITERE ANGABEN 156

VORSTAND UND AUFSICHTSRAT

VORSTAND

INGO HARTLIEF (FRICS) (VORSTANDSVORSITZENDER)
Vorstandsvorsitzender seit 20. Dezember 2018
Bestellung bis zum 31. Dezember 2021

Ingo Hartlief (geb. 1965) ist 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, deren stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrats er seitdem ist. 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).

TIM BRÜCKNER (FINANZVORSTAND)
Finanzvorstand seit 1. Februar 2019
Bestellung bis zum 31. Dezember 2021

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.

AUFSICHTSRAT

PROF. DR. ALEXANDER GOEPFERT (AUFSICHTSRATSVORSITZENDER)
Aufsichtsratsvorsitzender seit 27. Juni 2018

Haupttätigkeit außerhalb der Gesellschaft sowie weitere Tätigkeiten als Organ in vergleichbaren in- und ausländischen Wirtschaftsunternehmen:

— Mitglied des Aufsichtsrats der PROXIMUS Real Estate AG, Köln
— Vorsitzender des Aufsichtsrats der AGROB Immobilien AG, Ismaning
— Mitglied des Beirats der shareDnC GmbH, Köln
— Vorsitzender des Kuratoriums des EBS Real Estate Management Institut, Wiesbaden
— Vizepräsident des iddiw Institut der Deutschen Immobilienwirtschaft e. V., Frankfurt

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. Seit 2019 ist er Senior Advisor von Apollo Global Management, einem der weltweit führenden Private Equity Investoren. Seit 2011 ist Prof. Dr. Alexander Goepfert Partner der Rechtsanwaltssozietät Noerr LLP, bei welcher er die internationale Noerr Real Estate Investment Group leitete. Davor war Prof. Dr. Alexander Goepfert langjährig als Partner bei Freshfields Bruckhaus Deringer LLP und der Vorgängersozietät Bruckhaus Westrick Stegemann in Düsseldorf tätig. Er gilt seit vielen Jahren als einer der wichtigsten Berater der deutschen Immobilienwirtschaft, wobei Herr Goepfert sich auf die Strukturierung komplexer Immobilientransaktionen unter besonderer Einbeziehung von Finanz-, Steuer- und Planungsaspekten spezialisiert hat. So zählen zu bekannten Mandaten in den letzten Jahren vor allem die Beratung von Vonovia SE (früher: Deutsche Annington SE), Apollo, Lone Star und SIGNA.

UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 4
Brief des Vorstands 5
Vorstand und Aufsichtsrat 8
Bericht des Aufsichtsrats 10
DEMIRE am Kapitalmarkt 13
Corporate Governance 18
Nachhaltigkeit bei DEMIRE 28

UNSER PORTFOLIO 31

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 40

KONZERNABSCHLUSS 92

WEITERE ANGABEN 156

FRANK HÖLZLE (STELLVERTRETENDER VORSITZENDER DES AUFSICHTSRATS)
Stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrats seit 14. Februar 2017

Haupttätigkeit außerhalb der Gesellschaft sowie weitere Tätigkeiten als Organ in vergleichbaren in- und ausländischen Wirtschaftsunternehmen:

— CEO der Care4 AG, Basel/Schweiz
— Vorsitzender des Beirats der clickworker GmbH, Essen
— Vorsitzender des Beirats der Mindlab Solutions GmbH, Stuttgart
— Vorsitzender des Aufsichtsrats der mobileObjects AG, Büren
— Vorsitzender des Beirats der rankingCoach international GmbH, Köln
— Mitglied des Verwaltungsrats der SIC Invent AG, Basel/Schweiz
— Mitglied des Beirats der Rebuy recommerce GmbH, Berlin
— Mitglied des Beirats der SevDesk GmbH, Offenburg
— Mitglied im Verwaltungsrat der GreySky Properties AG, Basel
— Aufsichtsratsvorsitzender der Fair Value REIT-AG, München

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

Haupttätigkeit außerhalb der Gesellschaft sowie weitere Tätigkeiten als Organ in vergleichbaren in- und ausländischen Wirtschaftsunternehmen:

— Mitglied des Aufsichtsrats der DWS Grundbesitz GmbH, Frankfurt
— Mitglied des Executive Committee des Urban Land Institute (ULI), Washington D. C.
— Mitglied des Vorstands des Real Estate Brand Club, Berlin
— Mitglied des Beirats Institutionelle Investoren Hotel, Frankfurt
— Mitglied des Präsidiums des iddiw Institut der Deutschen Immobilienwirtschaft e. V., Frankfurt

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 Major Future Trends 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.

UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 4
Brief des Vorstands 5
Vorstand und Aufsichtsrat 8
Bericht des Aufsichtsrats 10
DEMIRE am Kapitalmarkt 13
Corporate Governance 18
Nachhaltigkeit bei DEMIRE 28

UNSER PORTFOLIO 31

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 40

KONZERNABSCHLUSS 92

WEITERE ANGABEN 156

BERICHT DES AUFSICHTSRATS

Sehr geehrte Damen und Herren, liebe Aktionärinnen und Aktionäre,

im Geschäftsjahr 2020 hat der Aufsichtsrat 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 Dialog. 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 2020 nicht. Mit der EBS Universität für Wirtschaft und Recht gemeinnützige GmbH besteht seit 2019 eine Zuwendungsvereinbarung. 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.

Zusammensetzung des Aufsichtsrats

MITGLIEDER DES AUFSICHTSRATS IM GESCHÄFTSJAHR 2020
Prof. Dr. Alexander Goepfert (Vorsitzender)
Frank Hölzle (stellvertretender Vorsitzender)
Prof. Dr. Kerstin Hennig (Mitglied)

UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 4
Brief des Vorstands 5
Vorstand und Aufsichtsrat 8
Bericht des Aufsichtsrats 10
DEMIRE am Kapitalmarkt 13
Corporate Governance 18
Nachhaltigkeit bei DEMIRE 28

UNSER PORTFOLIO 31

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 40

KONZERNABSCHLUSS 92

WEITERE ANGABEN 156

AUSSCHÜSSE DES AUFSICHTSRATS

Der Aufsichtsrat setzte sich im Geschäftsjahr 2020 aus drei Mitgliedern zusammen. Ausschüsse wurden aufgrund der geringen Mitgliederanzahl im Aufsichtsrat nicht gebildet.

Arbeit des Plenums im Berichtsjahr

Der Aufsichtsrat ist im Geschäftsjahr 2020 zu zwei Präsenzsitzungen am 11. Februar und im Anschluss an die Hauptversammlung am 22. September 2020 zusammengekommen. Darüber hinaus hat er in 22 Telefon- und Videokonferenzen jeweils aktuelle Themen diskutiert, insbesondere im Zusammenhang mit der Abhaltung der ordentlichen Hauptversammlung, der Auflage eines Aktienrückkaufprogramms sowie in Bezug auf verschiedene An- und Verkaufstransaktionen. Die Aufsichtsratsmitglieder haben jeweils vollständig, also zu 100 %, an den insgesamt 24 physischen, virtuellen und telefonischen Aufsichtsratssitzungen teilgenommen.

ERSTES QUARTAL 2020

Im ersten Quartal 2020 fanden eine physische sowie fünf telefonische Sitzungen des Aufsichtsrats statt.

Gemeinsam mit dem Vorstand hat der Aufsichtsrat am 11. Februar 2020 die Entsprechenserklärung der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG sowie den Corporate Governance-Bericht und die Erklärung zur Unternehmensführung verabschiedet.

In den weiteren Sitzungen hat der Aufsichtsrat die Billigung des Jahres- und des Konzernabschlusses des Geschäftsjahres 2019 einschließlich des zusammengefassten Lageberichts für die Gesellschaft und den Konzern beschlossen, womit dieser festgestellt wurde. Zudem wurde in separaten Sitzungen über die aktuelle Geschäftsentwicklung unterrichtet, sowie die Unternehmensplanung und Guidance 2020 diskutiert und über das Risikomanagement der DEMIRE AG, insbesondere vor dem Hintergrund der Corona-Pandemie, beraten. Zudem hat sich der Aufsichtsrat verschiedenen An- und Verkaufstransaktionen gewidmet, die vom Vorstand präsentiert wurden.

ZWEITES QUARTAL 2020

In einer telefonischen Sitzung und zahlreichen Videokonferenzen hat sich der Aufsichtsrat zeitnah und intensiv über die laufende Geschäftsentwicklung, insbesondere über die Auswirkungen der Corona-Pandemie auf das Portfolio der Gesellschaft, unterrichten lassen. Weiter beschloss der Aufsichtsrat zusammen mit dem Vorstand, dass die ordentliche Hauptversammlung der DEMIRE AG ohne physische Präsenz der Aktionäre oder ihrer Bevollmächtigten als virtuelle Hauptversammlung abgehalten werden soll. In diesem Zusammenhang wurde beschlossen, die ordentliche Hauptversammlung der DEMIRE AG nicht am 25. Juni 2020 abzuhalten, sondern zu einem späteren Zeitpunkt innerhalb des Geschäftsjahres 2020. Der Aufsichtsrat diskutierte mit dem Vorstand zudem verschiedene Verkaufsopportunitäten, um die Liquidität der Gesellschaft weiter zu verbessern, und stimmte dem Abschluss von zwei Immobilienfinanzierungen zu. Auch die Verhandlungen mit einem Handelsmieter, der ein sog. Schutzschirmverfahren durchlief, waren Thema mehrerer Sitzungen.

Weiter hat der Aufsichtsrat am 24. Juni 2020 nach ausführlicher und intensiver Diskussion, die Durchführung eines Aktienrückkaufangebots beschlossen. Zudem hat der Vorstand den Aufsichtsrat über die Opportunität, rund 700.000 Aktien der Fair Value REIT AG zu erwerben, informiert. Der Aufsichtsrat stimmte diesem Erwerb zu.

DRITTES QUARTAL 2020

Am 22. September fand die ordentliche Hauptversammlung der DEMIRE AG erstmals in virtueller Form und ohne physische Präsenz der Aktionäre statt. Die von der Verwaltung vorgeschlagenen Tagesordnungspunkte, unter anderem die erstmalige Ausschüttung einer Dividende, wurden allesamt von den Aktionären mit großer Mehrheit angenommen.

Darüber hinaus hat sich der Aufsichtsrat auch im dritten Quartal umfangreich in einer Präsenzsitzung und drei Videokonferenzen vom Vorstand über den aktuellen Stand der laufenden Geschäftsprozesse informieren und sich über die wesentlichen Geschäftsvorfälle unterrichten lassen. Des Weiteren wurde der Verkauf eines nicht-strategischen Immobilienportfolios beschlossen.

UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 4
Brief des Vorstands 5
Vorstand und Aufsichtsrat 8
Bericht des Aufsichtsrats 10
DEMIRE am Kapitalmarkt 13
Corporate Governance 18
Nachhaltigkeit bei DEMIRE 28

UNSER PORTFOLIO 31

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 40

KONZERNABSCHLUSS 92

WEITERE ANGABEN 156

VIERTES QUARTAL 2020

Im vierten Quartal kam der Aufsichtsrat erneut zu drei Videokonferenzen zusammen. Neben der Diskussion und dem Beschluss eines erneuten öffentlichen Aktienrückkaufprogramms wurde der Aufsichtsrat über die laufende Geschäftsentwicklung informiert.

Abhängigkeitsbericht gemäß § 312 ABS. 1 AKTG

Die DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG war im Geschäftsjahr 2020 ein – über Apollo Global Management LLC – von der BRH Holdings GP, Ltd. 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 Schlusserklärung enthält:

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

Der Aufsichtsrat hat den Abhängigkeitsbericht rechtzeitig erhalten und geprüft. Der Abschlussprüfer hat an der entsprechenden Sitzung teilgenommen. Er hat über die wesentlichen Ergebnisse seiner Prüfung berichtet und stand für ergänzende Auskünfte zur Verfügung. Am 16. März 2021 hat der Abschlussprüfer den Abhängigkeitsbericht mit folgendem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen:

„Auftragsgemäß haben wir den Bericht des Vorstands nach § 312 AktG über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen gemäß § 313 AktG für das Geschäftsjahr 2020 geprüft. Da nach dem abschließenden Ergebnis unserer Prüfung keine Einwendungen zu erheben sind, erteilen wir nach § 313 Abs. 3 Satz 1 AktG folgenden Bestätigungsvermerk:

Nach unserer pflichtmäßigen Prüfung und Beurteilung bestätigen wir, dass
1. die tatsächlichen Angaben des Berichts richtig sind,

2. bei den im Bericht aufgeführten Rechtsgeschäften die Leistung der Gesellschaft nicht unangemessen hoch war. "

Der Aufsichtsrat teilt die Auffassung des Abschlussprüfers. 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 in diesem besonderen Jahr. Neben dem trotz der Corona-Pandemie äußerst erfreulichen Ergebnis betont der Aufsichtsrat insbesondere die Leistungen im Rahmen der Abschlüsse, des Asset-Managements und der Transaktionen, der Finanzierungs- und Kapitalmarkaktivitäten sowie die insgesamt konstruktive Zusammenarbeit im Geschäftsjahr 2020.

Dieser Bericht wurde vom Aufsichtsrat in seiner telefonischen Sitzung am 16. März 2021 eingehend erörtert und festgestellt.

Frankfurt am Main, 16. März 2021

Prof. Dr. Alexander Goepfert
Aufsichtsratsvorsitzender

UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 4
Brief des Vorstands 5
Vorstand und Aufsichtsrat 8
Bericht des Aufsichtsrats 10
DEMIRE am Kapitalmarkt 13
Corporate Governance 18
Nachhaltigkeit bei DEMIRE 28

UNSER PORTFOLIO 31

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 40

KONZERNABSCHLUSS 92

WEITERE ANGABEN 156

DEMIRE AM KAPITALMARKT

DEMIRE-Aktie im Überblick

Das Grundkapital der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG besteht aus insgesamt 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

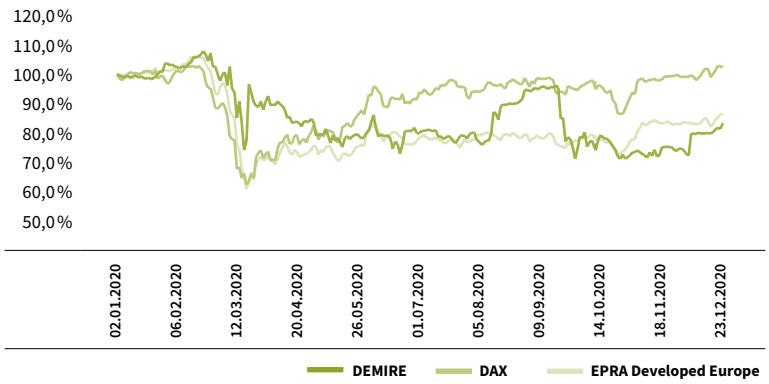
AKTIE	31.12.2019	31.12.2020
ISIN	DE000A0XFSF0	DE000A0XFSF0
Kürzel/Ticker	DMRE	DMRE
Börse	Frankfurter Wertpapierbörse (FWB); XETRA Freiverkehr Stuttgart, Berlin, Düsseldorf	Frankfurter Wertpapierbörse (FWB); XETRA Freiverkehr Stuttgart, Berlin, Düsseldorf
Marktsegment	Regulierter Markt (Prime Standard)	Regulierter Markt (Prime Standard)
Designated Sponsors	BaaderBank, Pareto Securities AS	BaaderBank, Pareto Securities AS
Grundkapital	EUR 107.777.324	EUR 107.777.324
Anzahl Aktien	107.777.324	107.777.324
Schlusskurs 31.12. (XETRA)	EUR 5,36	EUR 4,51
Ø-tgl. Handelsvolumen 1.1.–31.12.	10.853	10.625
Marktkapitalisierung	EUR 577 Millionen	EUR 486 Millionen
Streubesitz <3 %	11,43 %	7,39 %

Entwicklung des Aktienmarkts und der DEMIRE-Aktie

Das Börsenjahr 2020 verlief für die Kapitalmärkte wechselhaft und war wesentlich geprägt von der Corona-Pandemie. Nachdem die Folgen des Virus-Ausbruchs für die Wirtschaft ersichtlich wurden, brachen die Aktienmärkte weltweit zum Teil deutlich ein. Bis zum Ende des Jahres 2020 konnten sich die meisten Indizes wieder erholen und erreichten wieder das Niveau des Jahresbeginns. Träger der Erholung waren Unternehmen, die von den Folgen und Auswirkungen der Pandemie profitieren. Aber auch die Hoffnung auf ein Ende der Pandemie im Zuge der Impfstoffentwicklung trug erheblich zur Verbesserung der Stimmung an den Aktienmärkten bei.

Der deutsche Leitindex DAX entwickelte sich leicht positiv und schloss zum Jahresende bei 13.719 Punkten. Das entspricht gegenüber dem Jahresende 2019 einem Plus von 2,5 %.

KURSENTWICKLUNG 2020



UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 4
Brief des Vorstands 5
Vorstand und Aufsichtsrat 8
Bericht des Aufsichtsrats 10
DEMIRE am Kapitalmarkt 13
Corporate Governance 18
Nachhaltigkeit bei DEMIRE 28

UNSER PORTFOLIO 31

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 40

KONZERNABSCHLUSS 92

WEITERE ANGABEN 156

Der Kurs der DEMIRE-Aktie entwickelte sich weitgehend analog zum Index der europäischen Immobilienaktien EPRA Developed Europe und beendete das Jahr mit einem Minus von 15,9 % bei EUR 4,51.

Dividende

Für das Geschäftsjahr schüttete die DEMIRE ihren Aktionären im September 2020 gemäß Hauptversammlungsbeschluss eine Dividende in Höhe von 0,54 EUR je Aktie aus. Damit lag die Dividendenrendite deutlich über der anderer Immobilienwerte.

Entwicklung der DEMIRE-Anleihen

Auch auf den europäischen Anleihemärkten schwankten die Kurse 2020 stark. Angesichts der anhaltenden Niedrigzinspolitik der Zentralbanken war die Nachfrage am Anleihemarkt zu Jahresbeginn stark, was sich in hohen Kursen und niedrigen Renditen widerspiegelte. Zu Jahresanfang handelte die DEMIRE-Anleihe zu 101,5 %, was einer Rendite von 1,53 % entsprach. Analog zur Volatilität des Gesamtmarkts schwankte auch die Anleihe der DEMIRE im weiteren Jahresverlauf. Im Minimum handelte die Anleihe am 20. März zu 84,9 %, was einer Rendite von 5,76 % entsprach. Die Anleihe schloss das Jahr bei 97,5 % oder einer Rendite von 2,59 %.

UNTERNEHMENSANLEIHE 2019/2024

Name	DEMIRE Anleihe 2019/2024
Emittent	DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG
Rating	Ba2 (Moody's), BB+ (S & P)
Börsenzulassung/ -notierung	Freiverkehr der Luxemburger Wertpapierbörse (Euro MTF)
Angew. Recht	Deutsches Recht
ISIN Code	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 31.12.2020	97,453 %

UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 4
Brief des Vorstands 5
Vorstand und Aufsichtsrat 8
Bericht des Aufsichtsrats 10
DEMIRE am Kapitalmarkt 13
Corporate Governance 18
Nachhaltigkeit bei DEMIRE 28

UNSER PORTFOLIO 31

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 40

KONZERNABSCHLUSS 92

WEITERE ANGABEN 156

Ratings von S & P und Moody's

Mit den Ratingeinschätzungen stärkt die DEMIRE die Transparenz und unterstützt die unabhängige Beurteilung ihrer Geschäftsaktivitäten. Mittelfristig strebt die DEMIRE die Positionierung ihres Risikoprofils im Bereich des „Investment-Grades" an. Dies soll unter anderem die Finanzierung des geplanten Wachstums und die Refinanzierung der bestehenden Anleihe zu noch günstigeren Konditionen ermöglichen.

Im Juli und August 2020 erfolgte die turnusmäßige Überprüfung der Ratingeinschätzungen durch Standard & Poor's und Moody's. Sie führte zu einer Bestätigung des aktuellen Ratings – sowohl für die Unternehmensanleihe als auch für das Unternehmens-Rating der DEMIRE. Auch während der Lockdowns in Deutschland stand die DEMIRE in regelmäßigem Austausch mit den Ratingagenturen und hat zeitnah und proaktiv über die Geschäftsentwicklung in diesen besonderen Zeiten berichtet.

Das ausführliche Rating sowie das Update zur Anleihe stehen auf den Websites von S & P unter www.standardandpoors.com und von Moody's unter www.moodys.com sowie auf der Website der DEMIRE zur Verfügung.

RATING DER DEMIRE – STAND 31.12.2020

	UNTERNEHMEN		ANLEIHE
RATINGAGENTUR	RATING	AUSBLICK	RATING
Standard & Poor's	BB	negativ	BB+
Moody's	Ba2	stabil	Ba2

Hauptversammlung

Die ordentliche Hauptversammlung der DEMIRE fand am 22. September 2020 aufgrund der besonderen Umstände virtuell statt. Alle von der Versammlung vorgeschlagenen Tagesordnungspunkte wurden mit großer Mehrheit beschlossen, darunter auch die erstmalige Ausschüttung einer Dividende für das Geschäftsjahr 2019.

Aktionärsstruktur

Die Aktionärsstruktur der DEMIRE hat sich im Geschäftsjahr 2020 leicht verändert. Die beiden Großaktionäre Apollo und die Wecken-Gruppe haben ihren Anteil an der DEMIRE leicht ausgebaut. Darüber hinaus hat die DEMIRE die niedrigen Aktienkurse im Sommer 2020 genutzt, um eigene Aktien mit einem Wert von EUR 2,0 Millionen zurückzukaufen. Damit hat sich der Streubesitz im Vergleich zum Vorjahr von 11,4 % auf 7,4 % reduziert.

UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 4
Brief des Vorstands 5
Vorstand und Aufsichtsrat 8
Bericht des Aufsichtsrats 10
DEMIRE am Kapitalmarkt 13
Corporate Governance 18
Nachhaltigkeit bei DEMIRE 28

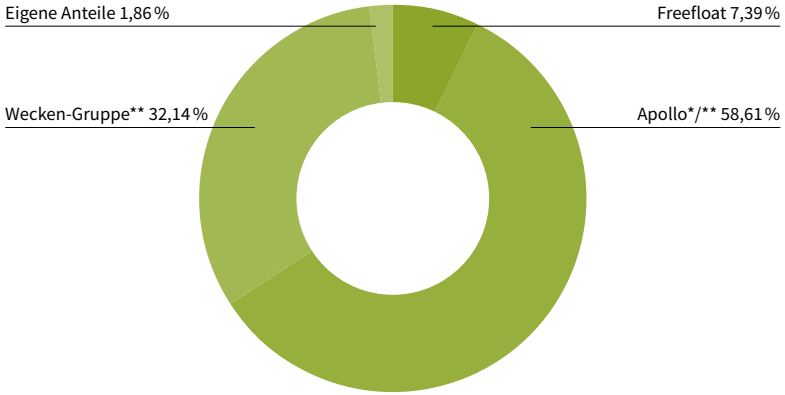
UNSER PORTFOLIO 31

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 40

KONZERNABSCHLUSS 92

WEITERE ANGABEN 156

AKTIONÄRSSTRUKTUR ZUM 31. DEZEMBER 2020



* Inkl. Tochterunternehmen
** Acting in concert
Quelle: nach WpHG-Mitteilungen und eigenen Berechnungen

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 hat im abgelaufenen Geschäftsjahr 2020 überwiegend virtuell an diversen nationalen und internationalen Eigen- und Fremdkapitalmarktkonferenzen teilgenommen. Darüber hinaus hat sie laufend die aktuelle Unternehmensentwicklung bei bestehenden und neuen Aktien- wie auch Anleiheinvestoren und Ratingagenturen präsentiert.

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 zum jüngsten Berichtsstichtag.

Am Kapitalmarkt setzt die DEMIRE auf einen aktiven und transparenten Dialog in der Kommunikation mit allen aktuellen und potenziellen Investoren. Mit dem Rückhalt bestehender Aktionäre und dem 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.

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

UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 4
Brief des Vorstands 5
Vorstand und Aufsichtsrat 8
Bericht des Aufsichtsrats 10
DEMIRE am Kapitalmarkt 13
Corporate Governance 18
Nachhaltigkeit bei DEMIRE 28

UNSER PORTFOLIO 31

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 40

KONZERNABSCHLUSS 92

WEITERE ANGABEN 156

Analystencoverage

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

RATING DER DEMIRE – STAND MÄRZ 2021

BANK/BROKER	ANALYST	AKTUELLES RATING	AKTUELLES KURSZIEL in EUR
Hauck & Aufhäuser	Christian Glowa/ Julius Stinauer	Kaufen	6,25
Pareto Securities	Katharina Schmenger/ Dr. Philipp Häßler	Halten	5,00
Baader Bank	Andre Remke	Reduce	4,20

UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 4
Brief des Vorstands 5
Vorstand und Aufsichtsrat 8
Bericht des Aufsichtsrats 10
DEMIRE am Kapitalmarkt 13
Corporate Governance 18
Nachhaltigkeit bei DEMIRE 28

UNSER PORTFOLIO 31

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 40

KONZERNABSCHLUSS 92

WEITERE ANGABEN 156

CORPORATE GOVERNANCE

Erklärung zur Unternehmensführung 2020 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' zugänglich gemacht.

Die Organe der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG bekennen sich zu einer verantwortungsvollen und wertschöpfenden Leitung und Überwachung der Gesellschaft und des Konzerns. Die Transparenz der Grundsätze der Führung des Unternehmens 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 Zentralbereiche Risikomanagement und Compliance, Finanzen und Controlling, Finanzierung, Recht, Personal und IT-administrative Aufgaben.

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

ZUSAMMENSETZUNG UND ARBEITSWEISE VON VORSTAND UND AUFSICHTSRAT

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

UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 4
Brief des Vorstands 5
Vorstand und Aufsichtsrat 8
Bericht des Aufsichtsrats 10
DEMIRE am Kapitalmarkt 13
Corporate Governance 18
Nachhaltigkeit bei DEMIRE 28

UNSER PORTFOLIO 31

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 40

KONZERNABSCHLUSS 92

WEITERE ANGABEN 156

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 KONTROLLGREMIEN

Herr Ingo Hartlief ist 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. Er ist so zusammengesetzt, dass seine Mitglieder insgesamt über die zur ordnungsgemäßen Wahrnehmung der Aufgaben erforderlichen Kenntnisse, Fähigkeiten und fachlichen Erfahrungen verfügen. Der Aufsichtsratsvorsitzende koordiniert die Arbeit im Aufsichtsrat. Der Aufsichtsrat hat keine Ausschüsse gebildet.

Im Geschäftsjahr 2020 haben sich keine Änderungen an der Besetzung des Aufsichtsrats ergeben.

UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 4
Brief des Vorstands 5
Vorstand und Aufsichtsrat 8
Bericht des Aufsichtsrats 10
DEMIRE am Kapitalmarkt 13
Corporate Governance 18
Nachhaltigkeit bei DEMIRE 28

UNSER PORTFOLIO 31

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 40

KONZERNABSCHLUSS 92

WEITERE ANGABEN 156

MANDATE DES AUFSICHTSRATS IN AUFSICHTSRÄTEN ANDERER UNTERNEHMEN ODER VERGLEICHBAREN KONTROLLGREMIEN

NAME	UNTERNEHMEN	FUNKTION
Prof. Dr. Alexander Goepfert (Vorsitzender des Aufsichtsrats) (seit 27. Juni 2018)	AGROB Immobilien AG, Ismaning	Vorsitzender des Aufsichtsrats Vorsitzender des Personalausschusses
	shareDnC GmbH, Köln	einfaches Mitglied des Beirats
	EBS Real Estate Management Institut, Wiesbaden	Vorsitzender des Kuratoriums
	Proximus Real Estate AG, Köln	Mitglied des Aufsichtsrats
	Institut der Deutschen Immobilienwirtschaft e. V. (iddiw), Frankfurt	Vizepräsident
Frank Hölzle (stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrats) (seit 14. Februar 2017)	Grey Sky Properties AG, Basel	Mitglied des Verwaltungsrats
	clickworker GmbH, Essen	Vorsitzender des Beirats
	Mindlab Solutions GmbH, Stuttgart	Vorsitzender des Beirats
	mobileObjects AG, Büren	Vorsitzender des Aufsichtsrats
	rankingCoach GmbH, Köln	Vorsitzender des Beirats
	SIC Invent AG, Basel/Schweiz	Mitglied des Verwaltungsrats
	reBuy reCommerce GmbH, Berlin	Mitglied des Beirats
	sevDesk GmbH, Offenburg	Mitglied des Beirats
	Fair Value REIT-AG, Frankfurt	Aufsichtsratsvorsitzender
Prof. Dr. Kerstin Hennig (seit 29. Mai 2019)	DWS Grundbesitz GmbH, Frankfurt	Einfaches Mitglied des Aufsichtsrats
	Urban Land Institute (ULI), Washington D. C.	Mitglied des Executive Committee
	Real Estate Brand Club, Berlin	Mitglied des Vorstands
	Institutionelle Investoren Hotel, Frankfurt	Mitglied des Beirats
	Institut der deutschen Immobilienwirtschaft e. V. (iddiw), Frankfurt	Mitglied des Präsidiums

UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 4
Brief des Vorstands 5
Vorstand und Aufsichtsrat 8
Bericht des Aufsichtsrats 10
DEMIRE am Kapitalmarkt 13
Corporate Governance 18
Nachhaltigkeit bei DEMIRE 28

UNSER PORTFOLIO 31

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 40

KONZERNABSCHLUSS 92

WEITERE ANGABEN 156

Über seine Tätigkeit im Geschäftsjahr 2020 berichtet der Aufsichtsrat in seinem Bericht an die Hauptversammlung auf den Seiten 11 bis 12 des Geschäftsberichts. Die Vergütung der Aufsichtsratsmitglieder wird im Kapitel Vergütungsbericht des zusammengefassten Konzernlageberichts und Lageberichts der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG erläutert.

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 2020 107.777.324 Aktien ausgegeben.

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

Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrats sind nach Artikel 19 Verordnung (EU) Nr. 596/2014 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 16. April 2014 über Marktmissbrauch (Marktmissbrauchsverordnung) gesetzlich verpflichtet, Eigengeschäfte mit Anteilen oder Schuldtiteln der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG oder damit verbundenen Derivaten oder anderen damit verbundenen Finanzinstrumenten offenzulegen, soweit der Gesamtbetrag der von dem Mitglied und ihm nahestehenden Personen innerhalb eines 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 2020: 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 & Cie. 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 %. Diese Angaben beruhen auf Informationen seitens Organmitgliedern der Gesellschaft.

AKTIONÄRE UND HAUPTVERSAMMLUNG

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

UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 4
Brief des Vorstands 5
Vorstand und Aufsichtsrat 8
Bericht des Aufsichtsrats 10
DEMIRE am Kapitalmarkt 13
Corporate Governance 18
Nachhaltigkeit bei DEMIRE 28

UNSER PORTFOLIO 31

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 40

KONZERNABSCHLUSS 92

WEITERE ANGABEN 156

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. Der Aufsichtsrat prüft den Jahresabschluss, den Lagebericht und den Vorschlag des Vorstands zur Verwendung des Bilanzgewinns und leitet seinen diesbezüglichen Bericht innerhalb eines Monats, nachdem ihm die Vorlagen des Vorstands und der Bericht des Abschlussprüfers über die Prüfung des Jahresabschlusses zugegangen sind, dem Vorstand zu.

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 2020 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 genießen 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,

UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 4
Brief des Vorstands 5
Vorstand und Aufsichtsrat 8
Bericht des Aufsichtsrats 10
DEMIRE am Kapitalmarkt 13
Corporate Governance 18
Nachhaltigkeit bei DEMIRE 28

UNSER PORTFOLIO 31

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 40

KONZERNABSCHLUSS 92

WEITERE ANGABEN 156

Mitteilungen und Präsentationen, die für die Finanzkommunikation erstellt werden, sind auf der Website der DEMIRE einsehbar. Der dort ebenfalls eingestellte Finanzkalender informiert frühzeitig über die für die Finanzkommunikation wesentlichen Veröffentlichungen und den Termin der Hauptversammlung. Die Satzung und sämtliche Entsprechenserklärungen sowie weitere Unterlagen zur Corporate Governance stehen auf der Website der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG zur Verfügung.

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

ANGABEN ZU UNTERNEHMENSPRAKTIKEN

Gute Unternehmsführung (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, das sich entsprechend der Entwicklung des DEMIRE-Konzerns permanent weiterentwickelt, und sorgt für die Einhaltung von Recht und Gesetz.

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 integrer 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.

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

Die DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG ist als börsennotierte und nicht mitbestimmte Gesellschaft gesetzlich verpflichtet, Zielgrößen für den Anteil von Frauen im Aufsichtsrat, im Vorstand und – soweit vorhanden – auf den beiden Führungsebenen unterhalb des Vorstands festzulegen.

Im Juni 2017 wurden die Zielgrößen für den Frauenanteil im Aufsichtsrat, im Vorstand und auf der ersten Führungsebene unterhalb des Vorstands für den Zeitraum vom 1. Juli 2017 bis zum 30. Juni 2022 festgelegt. Für den Aufsichtsrat und den Vorstand liegt die Zielgröße bei null. Die Frauenquote liegt beim Aufsichtsrat bei 33,3 %, beim Vorstand bei 0 %. Auf der ersten Führungsebene unterhalb des Vorstands wurde eine Zielgröße von 25 % festgelegt. Die Frauenquote auf der ersten Führungsebene unterhalb des Vorstands lag zum 31.12.2020 bei 37,5 %. 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.

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.

UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 4
Brief des Vorstands 5
Vorstand und Aufsichtsrat 8
Bericht des Aufsichtsrats 10
DEMIRE am Kapitalmarkt 13
Corporate Governance 18
Nachhaltigkeit bei DEMIRE 28

UNSER PORTFOLIO 31

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 40

KONZERNABSCHLUSS 92

WEITERE ANGABEN 156

ENTSPRECHENSERKLÄRUNG ZUM DEUTSCHEN CORPORATE GOVERNANCE KODEX GEMÄSS § 161 AKTG

Vorstand und Aufsichtsrat der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG („Gesellschaft“) überwachen die Einhaltung des Deutschen Corporate Governance Kodex. Sie erklären hiermit, dass die DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG den vom Bundesministerium der Justiz im amtlichen Teil des Bundesanzeigers bekannt gemachten Empfehlungen der „Regierungskommission Deutscher Corporate Governance Kodex“ in der Fassung des Kodex vom 7. Februar 2017 (der „Kodex“) entsprochen hat. Hiervon galten die folgenden Ausnahmen:

Ziffer 3.8: Der Kodex empfiehlt, bei Abschluss eine D&O-Versicherung für Vorstands- und Aufsichtsratsmitglieder einen Selbstbehalt von mindestens 10 % des Schadens bis zur Höhe des Eineinhalbfachen der festen jährlichen Vergütung vorzusehen. Für den Vorstand ist ein Selbstbehalt bei der D&O-Versicherung vereinbart, für den Aufsichtsrat jedoch nicht vorgesehen. Nach Ansicht der Gesellschaft würde die Vereinbarung eines solchen Selbstbehaltes bei den Aufsichtsratsmitgliedern die Attraktivität einer Aufsichtsratstätigkeit bei der Gesellschaft sowie Motivation und Verantwortung nicht verbessern und sich somit nachteilig auf die Chancen auswirken, geeignete Kandidaten für eine Tätigkeit im Aufsichtsrat der Gesellschaft zu gewinnen.

Ziffer 4.1.3: Entsprechend dem Kodex hat der Vorstand für die Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen und der unternehmensinternen Richtlinien zu sorgen und wirkt auf deren Beachtung durch die Konzernunternehmen hin (Compliance). Der Vorstand hat ein angemessenes Complliance-Management-System eingerichtet, das stetig weiterentwickelt wird. Hinweise von Beschäftigten und Dritten können vertraulich an den Compliance Officer gegeben werden. Die Kontaktdaten des Compliance Officers sind auf der Internetseite veröffentlicht. Ein anonymes Hinweisgebersystem für Dritte ist auf der Website derzeit nicht eingerichtet.

Ziffer 4.1.5: Der Kodex empfiehlt, bei der Besetzung von Führungsfunktionen auf Diversity zu achten und dabei insbesondere eine angemessene Berücksichtigung von Frauen anzustreben. Der Vorstand achtet bei der Besetzung von Führungsfunktionen auf Diversity und berücksichtigt weibliche Kandidaten. Der Vorstand beabsichtigt, dies auch künftig so zu handhaben. Gleichzeitig ist der Vorstand der Auffassung, dass das entscheidende Kriterium für die Besetzung von Führungsfunktionen immer die persönliche und fachliche Qualifikation des Kandidaten sein soll. Der Kodex empfiehlt ferner, dass der Vorstand für den Frauenanteil in den beiden Führungsebenen unterhalb des Vorstands Zielgrößen festlegt. Aufgrund der flachen Hierarchien im Unternehmen wurde auf die Festlegung einer Zielgröße auf der zweiten Führungsebene unterhalb des Vorstands verzichtet.

Ziffer 4.2.1: Gemäß dem Kodex soll der Vorstand aus mehreren Personen bestehen und einen Vorsitzenden oder Sprecher haben. Im Jahr 2019 bestand nach Abberufung von Herrn Kind aus dem Vorstand am 3. Januar 2019 kurzfristig die Situation, dass Herr Hartlief bis zum 1. Februar 2019 alleiniger Vorstand war. Seitdem besteht der Vorstand aus zwei Personen.

Ziffer 5.3.1–5.3.3: Gemäß dem Kodex soll der Aufsichtsrat abhängig von den spezifischen Gegebenheiten des Unternehmens und der Anzahl seiner Mitglieder fachlich qualifizierte Ausschüsse bilden. Der Aufsichtsrat der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG bildet keine Ausschüsse, da er nur aus drei Mitgliedern besteht. Vor diesem Hintergrund nimmt der Aufsichtsrat alle Aufgaben eines Prüfungsausschusses, das heißt insbesondere die Überwachung der Rechnungslegung, des Rechnungslegungsprozesses, der Wirksamkeit des internen Kontrollsystems, des Risikomanagementsystems, des internen Revisionssystems, der Abschlussprüfung sowie der Compliance, wahr. Abweichend von Ziffer 5.3.3 des Kodex wurde und wird aus Gründen der Mitgliederanzahl des Aufsichtsrats auch kein Nominierungsausschuss gebildet.

UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 4
Brief des Vorstands 5
Vorstand und Aufsichtsrat 8
Bericht des Aufsichtsrats 10
DEMIRE am Kapitalmarkt 13
Corporate Governance 18
Nachhaltigkeit bei DEMIRE 28

UNSER PORTFOLIO 31

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 40

KONZERNABSCHLUSS 92

WEITERE ANGABEN 156

Ziffer 5.4.1: Gemäß Kodex soll der Aufsichtsrat für seine Zusammensetzung konkrete Ziele benennen und ein Kompetenzprofil für das Gesamtgremium erarbeiten. Die Benennung konkreter Ziele zur Zusammensetzung beziehungsweise Veränderung der Zusammensetzung des Gesamtgremiums sowie ein Kompetenzprofil werden aus der momentanen Situation als nicht notwendig erachtet.

Der Kodex empfiehlt, für Aufsichtsratsmitglieder eine Altersgrenze sowie eine Regelgrenze für die Zugehörigkeitsdauer zum Aufsichtsrat festzulegen. Für die Aufsichtsratsmitglieder ist weder eine Altersgrenze noch eine Regelgrenze für die Zugehörigkeitsdauer zum Aufsichtsrat festgelegt. Nach Ansicht der Gesellschaft ist das Alter kein geeignetes Kriterium, das zur Wahl eines Aufsichtsratsmitglieds herangezogen werden könnte. Der Aufsichtsrat ist der Meinung, dass es dem Unternehmensinteresse mehr dient, im Einzelfall auch auf langjährige Expertise einzelner Mitglieder im Aufsichtsrat zurückgreifen zu können. Mangels Festlegung einer Regelgrenze für die Zugehörigkeitsdauer erfolgt insoweit weder eine Berücksichtigung bei den Wahlvorschlägen des Aufsichtsrats an die Hauptversammlung noch eine Veröffentlichung über den Stand der Umsetzung.

Der Kodex empfiehlt, bei Vorschlägen zur Wahl neuer Aufsichtsratsmitglieder an die Hauptversammlung einen Lebenslauf des jeweiligen Kandidaten beizufügen, der über relevante Kenntnisse, Fähigkeiten und Erfahrungen Auskunft gibt; dieser soll durch eine Übersicht über die wesentlichen Tätigkeiten neben dem Aufsichtsratsmandat ergänzt und für alle Aufsichtsratsmitglieder jährlich aktualisiert auf der Website des Unternehmens veröffentlicht werden. Bislang erfolgt keine Veröffentlichung der Lebensläufe und wesentlichen Tätigkeiten der Aufsichtsratsmitglieder unter „Unternehmen/Menschen“ auf der Website. Sie sind jedoch jeweils als Unterlage zu jener Hauptversammlung verfügbar, auf der das entsprechende Mitglied in den Aufsichtsrat gewählt wurde.

Ziffer 5.6: Gemäß dem Kodex soll der Aufsichtsrat regelmäßig die Effizienz seiner Tätigkeit überprüfen. Angesichts der Dauer der Zusammenarbeit in dieser Besetzung, wurde bisher noch keine Effizienzprüfung durch einen Dritten durchgeführt; eine kritische Hinterfragung der Tätigkeit in diesem Punkt erfolgt durch die Mitglieder fortlaufend.

Ziffer 7.1.2: Der Kodex empfiehlt, den Konzernabschluss und den Konzernlagebericht binnen 90 Tagen nach Geschäftsjahresende, die verpflichtenden unterjährigen Finanzinformationen binnen 45 Tagen nach Ende des Berichtszeitraums öffentlich zugänglich zu machen. Die Gesellschaft orientierte sich diesbezüglich bis auf Weiteres an den gesetzlichen Publikationsfristen.

Vorstand und Aufsichtsrat erklären, 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/A.1: „Der Vorstand legt für den Frauenanteil in den beiden Führungsebenen unterhalb des Vorstands Zielgrößen fest.“

Aufgrund der flachen Hierarchien im Unternehmen besteht keine 2. 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

UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 4
Brief des Vorstands 5
Vorstand und Aufsichtsrat 8
Bericht des Aufsichtsrats 10
DEMIRE am Kapitalmarkt 13
Corporate Governance 18
Nachhaltigkeit bei DEMIRE 28

UNSER PORTFOLIO 31

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 40

KONZERNABSCHLUSS 92

WEITERE ANGABEN 156

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.

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. II. 2. Ausschüsse des Aufsichtsrats

Die Empfehlungen D.2 bis D.5 befassen sich mit der Bildung von Ausschüssen.

Der Aufsichtsrat der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG bildet keine Ausschüsse, da er nur aus drei Mitgliedern besteht. Vor diesem Hintergrund nimmt der Aufsichtsrat alle Aufgaben eines Prüfungsausschusses, das heißt insbesondere die Überwachung der Rechnungslegung, des Rechnungslegungsprozesses, der Wirksamkeit des internen Kontrollsystems, des Risikomanagementsystems, des internen Revisionssystems, der Abschlussprüfung sowie der Compliance, wahr. Gleichfalls wird aus Gründen der Mitgliederanzahl des Aufsichtsrats auch kein 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

UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 4
Brief des Vorstands 5
Vorstand und Aufsichtsrat 8
Bericht des Aufsichtsrats 10
DEMIRE am Kapitalmarkt 13
Corporate Governance **18**
Nachhaltigkeit bei DEMIRE 28

UNSER PORTFOLIO 31

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 40

KONZERNABSCHLUSS 92

WEITERE ANGABEN 156

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 keine Vergleichsgruppe herangezogen. Nach Ansicht des Aufsichtsrats weist die Gesellschaft derartige Besonderheiten auf, dass eine repräsentative Vergleichsgruppe nicht entsprechend vorhanden ist.

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 5. März 2021 ist auf deren Website veröffentlicht.

Frankfurt am Main, am 4. März 2021

Vorstand der DEMIRE
Deutsche Mittelstand Real Estate AG

Ingo Hartlief (FRICS)
(Vorstandsvorsitzender)

Tim Brückner
(Finanzvorstand)

Für den Aufsichtsrat der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG

Prof. Dr. Alexander Goepfert
(Aufsichtsratsvorsitzender)

UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 4
Brief des Vorstands 5
Vorstand und Aufsichtsrat 8
Bericht des Aufsichtsrats 10
DEMIRE am Kapitalmarkt 13
Corporate Governance 18
Nachhaltigkeit bei DEMIRE 28

UNSER PORTFOLIO 31

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 40

KONZERNABSCHLUSS 92

WEITERE ANGABEN 156

NACHHALTIGKEIT BEI DEMIRE

Gesellschaft und Kapitalmarkt geben einen neuen Takt vor

In den vergangenen Jahren hat sich die Wahrnehmung für das Thema Nachhaltigkeit in Politik und Gesellschaft substanziell erhöht: Die Vereinten Nationen haben mit ihren Sustainable Development Goals (SDGs) bereits im Jahr 2012 den Rahmen für zukünftiges Handeln formuliert. Die Europäische Union hat durch den Green Deal ebenfalls Direktiven für eine nachhaltigere Welt auf den Weg gebracht. Und auch auf den Kapitalmärkten genießt das Thema inzwischen eine hohe Relevanz: Immer mehr Investoren treffen ihre Anlageentscheidungen inzwischen auch in Abhängigkeit davon, ob die Unternehmen sich in ihren Entscheidungen und Prozessen an nachhaltigen Standards orientieren.

Die DEMIRE nimmt das Thema gegenwärtig auf und bereitet die Veröffentlichung eines ersten Nachhaltigkeitsberichts vor. Darin wird das Unternehmen eine erste Bestandsaufnahme zu seinen Tätigkeiten in den Bereichen Environmental, Social und Governance (ESG) vornehmen sowie Schritte definieren, über die das Thema in den kommenden Jahren weiterentwickelt werden soll.

Erfassung der Umweltdaten ist bei DEMIRE wichtiger nächster Schritt

Mit dem verstärkten Kapitalmarktinteresse wird sich die DEMIRE in den kommenden Monaten sukzessive mit der Erfassung der umweltbezogenen Bestandsdaten beschäftigen. Ziel ist es, die Sustainability Best Practices Recommendations (SBPR) der European Public Real Estate Association (EPRA) anzuwenden, den Empfehlungen des Interessenverbands der europäischen börsennotierten Immobilienunternehmen. Abgesehen davon wird sich die DEMIRE grundsätzlich an den Anforderungen der Global Reporting Initiative (GRI) orientieren, den GRI-Standards. Zu den Themen der Ersterhebung werden unter anderem Energieverbräuche sowie CO_2-Emissionen aus unserem Portfolio und Geschäftsbetrieb gehören.

Pflege und Förderung der Mitarbeitenden als zentralen Leistungsträger

Die Unternehmenskultur der DEMIRE ist geprägt von flachen Hierarchien und einer hohen Mitarbeiterorientierung. Die Verantwortung für die Mitarbeitenden liegt direkt beim Vorstand. Die Unternehmensführung ist davon überzeugt, dass die Mitarbeitenden der Kern des Unternehmenserfolgs sind und ein wesentlicher Baustein für das Erreichen der mittel- bis langfristigen Unternehmensziele.

Um die Mitarbeitenden zu halten und qualifizierte neue zu gewinnen, bietet das Unternehmen ihnen vielfältige verantwortungsvolle Aufgaben, attraktive Betätigungsfelder und leistungsorientierte Gehälter. Um bei den Nachwuchskräften die Aufmerksamkeit als potenzieller Arbeitgeber zu gewinnen, präsentiert sich die DEMIRE auch auf Hochschulmessen.

Kurze Entscheidungswege sowie eine direkte und offene Kommunikation zwischen allen Ebenen fördern eine konstruktive Zusammenarbeit. Zur Förderung der Zufriedenheit der Beschäftigten und einer positiven Arbeitsatmosphäre führt die DEMIRE gemeinsame Veranstaltungen durch (Sommerfest und Weihnachtsfeier), bietet Essens- und Getränkeangebote (Lunchit-Teilnahme, kostenlose Getränke, Obst und Müsli) und stellt attraktive Büroräume zur Verfügung.

Die DEMIRE legt großen Wert darauf, dass sich die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter fachlich und persönlich weiterentwickeln können. Dazu hält das Unternehmen jährlich ein Budget für Fortbildung vor, das die Mitarbeitenden jederzeit nutzen können. Die Fortbildungen erfolgen nach individueller Absprache und werden auf die persönlichen Bedürfnisse abgestimmt. Jungen Potenzialträgern ermöglicht die DEMIRE auch die Finanzierung eines Studiums und fördert auch aus diesem Grund die EBS Universität für Wirtschaft und Recht. Die Entwicklung fördert die Zufriedenheit unserer Mitarbeitenden mit ihrer Tätigkeit und stellt sicher, dass wir als Unternehmen den wachsenden Anforderungen des Markts gerecht werden können.

UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 4
Brief des Vorstands 5
Vorstand und Aufsichtsrat 8
Bericht des Aufsichtsrats 10
DEMIRE am Kapitalmarkt 13
Corporate Governance 18
Nachhaltigkeit 28

UNSER PORTFOLIO 31

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 40

KONZERNABSCHLUSS 92

WEITERE ANGABEN 156

Die DEMIRE fördert eine **integrative Arbeitsumgebung** und eine offene Arbeitskultur, in der individuelle Unterschiede geachtet, geschätzt und gefördert werden. Das Unternehmen setzt auf ein vielfältiges Team, in dem jeder Einzelne seine individuellen Potenziale und Stärken voll entfalten und nutzen kann. Bei der Vergabe von Positionen und Aufgaben gilt grundsätzlich das Leistungsprinzip. Stellenausschreibungen sind offen formuliert und es gibt auch die Möglichkeit von Teilzeitbeschäftigung. Diversität ist bei DEMIRE gelebte Realität. Insgesamt beschäftigte die DEMIRE zum Ende des Geschäftsjahrs 34 Mitarbeiter; davon waren 50 % weiblich. Zurzeit besteht der Vorstand aus zwei männlichen Mitgliedern. In der zweiten Führungsebene liegt die Frauenquote bei 37,5 %.

Den Themen **Gesundheit und Sicherheit** widmete DEMIRE im vergangenen Jahr eine besonders hohe Aufmerksamkeit. Das Unternehmen folgte während der COVID-19-Pandemie den Handlungsempfehlungen der Bundesregierung und ergriff umfassende Maßnahmen, um die Sicherheit der Beschäftigten zu gewährleisten (Homeoffice, Masken, Desinfektionsmittel).

Aber auch unabhängig von der Corona-Krise stellt die DEMIRE sicher, dass die Leistungsfähigkeit der Mitarbeitenden langfristig erhalten bleibt und gesundheitlichen Problemen vorgebeugt wird. Als Beitrag zur Gesundheit und Fitness der Beschäftigten gewährt die DEMIRE den Mitarbeitenden Zuschüsse zu den Kosten von Fitnessstudioverträgen. Durch Angebote wie mobiles Arbeiten und die Möglichkeit des Arbeitens in Teilzeit werden die individuellen Lebensumstände der Beschäftigten berücksichtigt. In gesundheitlichen Alltagsfragen arbeitet die DEMIRE mit dem Dienstleister MediTüV zusammen. Gesundheitsschutz ist zudem in wöchentlichen AllStaff-Meetings regelmäßiges Thema.

Verpflichtung auf eine verantwortliche Unternehmensführung

Die DEMIRE versteht **Corporate Governance** als eine verantwortungsbewusste und auf langfristige Wertschöpfung ausgerichtete Führung und Kontrolle des Unternehmens. Gemeinsam mit der Einhaltung von Compliance-Prinzipien bildet sie die Grundlage für das Vertrauen unserer Aktionäre, Kunden, Mitarbeiter, Geschäftspartner und auch der Öffentlichkeit in das Unternehmen. Vorstand und Aufsichtsrat fühlen sich einer guten Corporate Governance verpflichtet und tragen dieses Verständnis im Alltag in die Organisation. Sie richten die Unternehmensführung und -überwachung konsequent an nationalen und internationalen Prinzipien sowie strengen internen Regelungen und Richtlinien aus.

Die DEMIRE bekennt sich zur Einhaltung der Prinzipien und Grundsätze des Deutschen Corporate Governance Kodex (DCGK). Diese sind Maßstab und Orientierung für alle Mitarbeiter im Führungs- und Unternehmensalltag. Diese Bedeutung drücken Vorstand und Aufsichtsrat jährlich über die Abgabe der **Erklärung zur Unternehmensführung** gemäß § 315d und § 289f HGB bzw. in der Entsprechenserklärung zum DCGK gem. § 161 AktG aus. Beide Erklärungen werden auf der Internetseite unserer Gesellschaft veröffentlicht.

Der **Verhaltenskodex** der DEMIRE legt dar, wie die Mitarbeitenden des Unternehmens ihre ethisch-rechtliche Verantwortung als Unternehmensvertreter wahrnehmen. Er ist zugleich Ausdruck der Unternehmenswerte, die besonderen Fokus auf einen fairen Umgang miteinander und in der Zusammenarbeit mit Kapitalgebern, Kunden und Geschäftspartnern legen. Neu dem Unternehmen beitretende Mitarbeitende werden zu Beginn der Zusammenarbeit mit dem Verhaltenskodex vertraut gemacht. Spätere regelmäßige Schulungen sorgen dafür, dass der Wissensstand stets aktuell ist. Für das laufende Geschäftsjahr ist geplant, einen Geschäftspartner-Kodex zu erstellen.

Einhaltung von Gesetzen und Regelungen

Die Einhaltung aller Gesetze und internen Regelungen durch die Mitarbeiter der DEMIRE wird durch ein **Compliance-Management-System** sichergestellt. Das System umfasst die Aufgaben Prävention, Identifikation und Sanktion von Rechts- und Regelverstößen und ist vom Institut für Corporate Governance zertifiziert, bei dem die DEMIRE seit 2020 Mitglied ist. Verantwortlich für die Einhaltung der Compliance ist der Vorstand.

UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 4
Brief des Vorstands 5
Vorstand und Aufsichtsrat 8
Bericht des Aufsichtsrats 10
DEMIRE am Kapitalmarkt 13
Corporate Governance 18
Nachhaltigkeit **28**

UNSER PORTFOLIO 31

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 40

KONZERNABSCHLUSS 92

WEITERE ANGABEN 156

Daneben gibt es im Unternehmen eine Compliance-Beauftragte. Ihre Aufgabe ist es, das Thema im Alltag zu verankern und die Mitarbeitenden mit den Compliance-Themen über jährliche Schulungen vertraut zu machen. 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 über eine anonymisierte Meldeadresse tun. Hinweisen oder Verdachtsfällen geht die DEMIRE konsequent nach. Dabei sieht der interne Prozessablauf die Einbeziehung des Vorstands, der Revision sowie des Rechtsbereichs vor.

Der Aufsichtsrat wird vom Vorstand regelmäßig, zeitnah und umfassend über die Compliance im Unternehmen informiert. Bei Verstößen werden arbeitsrechtliche und gegebenenfalls strafrechtliche Mittel geprüft und entsprechende Sanktionen ergriffen. Im Bedarfsfall wird auch externe anwaltliche Expertise zur Abstimmung hinzugezogen. Im Berichtszeitraum wurden keine Compliance-Verstöße angezeigt.

UNSER PORTFOLIO

WERTSTABIL IN UNRUHIGEN ZEITEN

Was unser Portfolio stark macht 32
Diversifizierung in zwei Dimensionen 33
Krisenresilienz 35
Substanzielle Zuwächse und erfolgreiches Asset-Management 38

UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 4

UNSER PORTFOLIO 31
Was unser Portfolio stark macht 32
Diversifizierung in zwei Dimensionen 33
Krisenresilienz 35
Substanzielle Zuwächse und erfolgreiches Asset-Management 38

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 40

KONZERNABSCHLUSS 92

WEITERE ANGABEN 156

WAS UNSER PORTFOLIO STARK MACHT

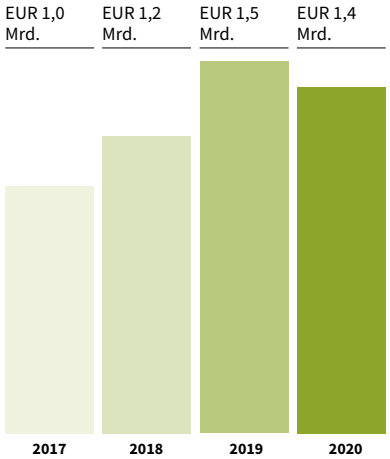
Entsprechend unserer Buy-and-Hold-Strategie konzentrieren wir uns auf Gewerbeimmobilien, die sich dazu eignen, dass wir sie auch in 15 Jahren noch gerne in unserem Portfolio halten. Das wichtigste Kriterium ist für uns dabei die Standortqualität. Neben der Mikro- und Makrolage schauen wir uns auch die langfristigen Perspektiven des Standorts sehr genau an. Um bei unseren Entscheidungen sicher zu sein, lassen wir uns von Experten mit Branchenkenntnissen und lokalem Wissen unterstützen.

Wir suchen nicht das Maximum, sondern ein langfristiges Optimum. Diese Philosophie spiegelt sich in unserer **ABBA-Strategie** wider, nach der wir unsere Immobilien vornehmlich in aufstrebenden Lagen an **Sekundärstandorten** suchen. ABBA steht für A-Lagen in B-Städten und B-Lagen in A-Städten. Gezielt ergänzen wir unser Portfolio auch um Immobilien an Primärstandorten.

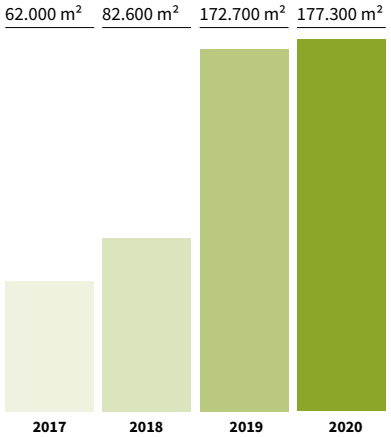
In diese Metropolregionen und große Einzugsgebiete bzw. Oberzentren mit guten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen zieht es auch die gewerblichen Mieter, denen wir unsere Immobilien langfristig zur Verfügung stellen. Sie verfügen über eine hohe Bonität und entwickeln ihr Geschäft bevorzugt aus einem Multi-Tenant-Kontext, weil sie wissen: Eine gute Kombination der Nutzungsarten fördert das Standortklima und stützt das Alltagsgeschäft.

„Core+“ und die Beimischung von „Core“: Diese Klassifizierung für unsere Immobilien vermittelt sowohl unseren Anlegern als auch unseren Mietern eine wichtige Botschaft: Die DEMIRE liefert ihnen für die Entwicklung ihrer Interessen ein stabiles Fundament – eines, auf dem sich eine gute Perspektive entwickeln lässt. Damit das Portfolio auf diesem Weg bleibt, begleiten wir es über ein professionelles Asset- sowie Property-Management.

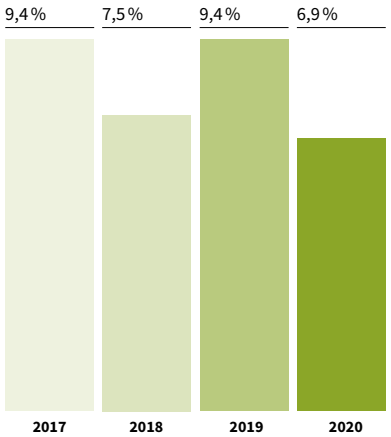
MARKTWERT



VERMIETUNGSLEISTUNG



EPRA-LEERSTANDSQUOTE*



* Exkl. zur Veräußerung gehaltener Immobilien

UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 4

UNSER PORTFOLIO 31
Was unser Portfolio stark macht 32
Diversifizierung in zwei Dimensionen 33
Krisenresilienz 35
Substanzielle Zuwächse und erfolgreiches Asset-Management 38

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 40

KONZERNABSCHLUSS 92

WEITERE ANGABEN 156

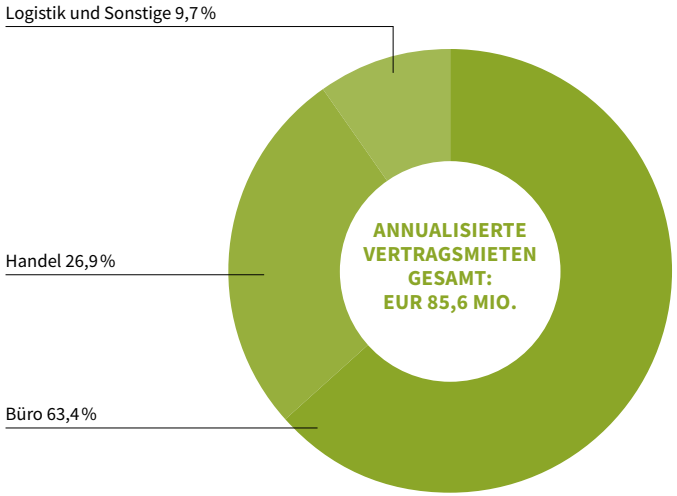
DIVERSIFIZIERUNG IN ZWEI DIMENSIONEN

Aus einer breiten Immobilienkompetenz heraus sind wir mit unterschiedlichen gewerblichen Nutzungsarten vertraut. So können wir auf der Suche nach den passenden Objekten eine Vielzahl an Assetklassen abdecken. Auch bei der Begleitung der Immobilien hilft uns unsere umfassende Erfahrung weiter. So können wir die Immobilien bei ihrer Entwicklung individuell auf die lokalen Bedürfnisse ausrichten.

Auch regional setzen wir breit an. Wir investieren potenziell in allen deutschen Regionen. Damit erhöht sich die Zahl der potenziellen Zielobjekte. Gleichzeitig können wir bei der Auswahl der Assets auch regionale Immobilienzyklen nutzen.

— 3 Assetklassen
— 58 Standorte
— 875 Einzelmieter

ANNUALISIERTE VERTRAGSMIETEN NACH ASSETKLASSE



BESTANDSVERTEILUNG NACH REGION

UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 4

UNSER PORTFOLIO 31
Was unser Portfolio stark macht 32
Diversifizierung in zwei Dimensionen 33
Krisenresilienz 35
Substanzielle Zuwächse und erfolgreiches Asset-Management 38

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 40

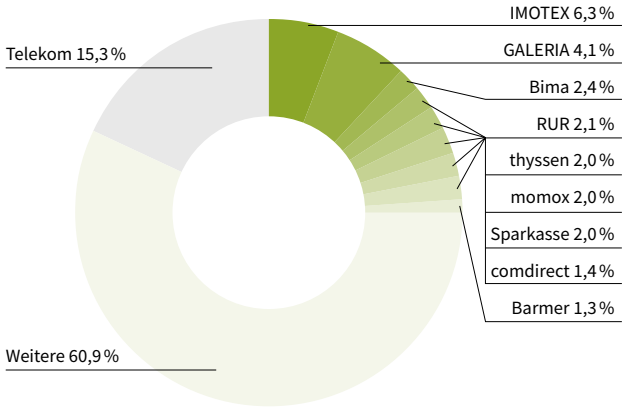
KONZERNABSCHLUSS 92

WEITERE ANGABEN 156

Unsere Mieterstruktur besticht durch ihre Granularität: Nur die größten drei Mieter machen mehr als 2 % der annualisierten Vertragsmieten aus. Das Klumpenrisiko durch den hohen Anteil unseres Hauptmieters Deutsche Telekom an den Mieteinnahmen konnten wir durch Diversifikation deutlich gegenüber dem Vorjahr reduzieren. Unser Portfolio weist überwiegend solvente und bonitätsstarke Mieter auf, die eine gute Reputation genießen und über stabile Geschäftsaussichten verfügen.

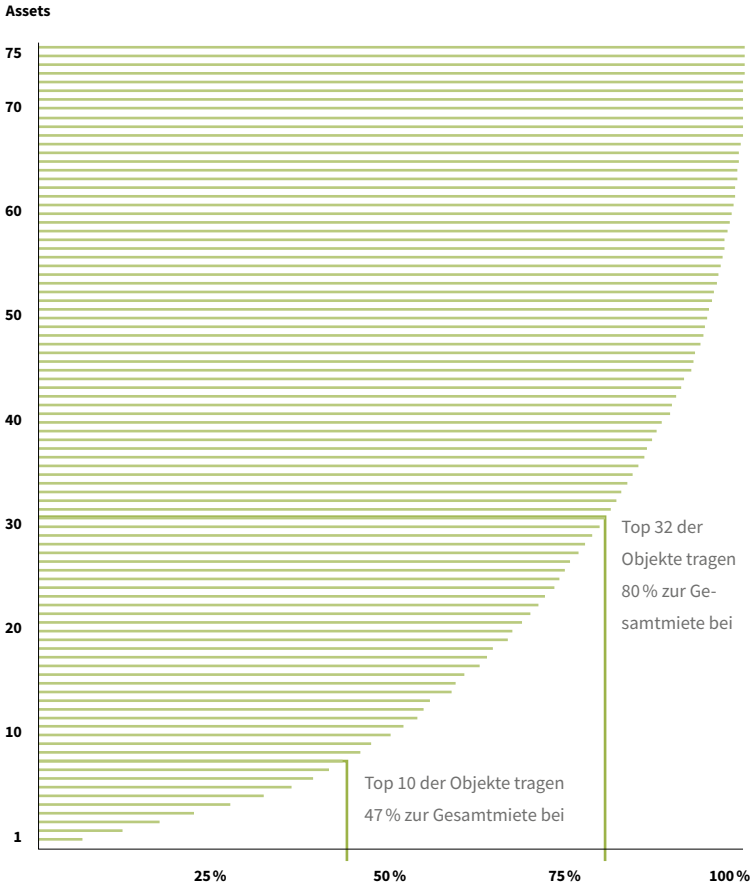
Der Anteil der annualisierten Mieteinnahmen, den wir über unsere zehn größten Mieter generieren, beträgt 39,1 %. Der Mix aus einigen großen und zahlreichen mittelgroßen und kleineren Mietern ermöglicht uns, den Bewirtschaftungsaufwand in einem günstigen Aufwand-Nutzen-Verhältnis zu halten.

VERTEILUNG MIETEINNAHMEN NACH MIETERN



KEINE ABHÄNGIGKEIT VON EINZELNEN OBJEKTEN

Miete verteilt auf die Objekte



UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 4

UNSER PORTFOLIO 31
Was unser Portfolio stark macht 32
Diversifizierung in zwei Dimensionen 33
Krisenresilienz 35
Substanzielle Zuwächse und erfolgreiches Asset-Management 38

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 40

KONZERNABSCHLUSS 92

WEITERE ANGABEN 156

KRISENRESILIENZ

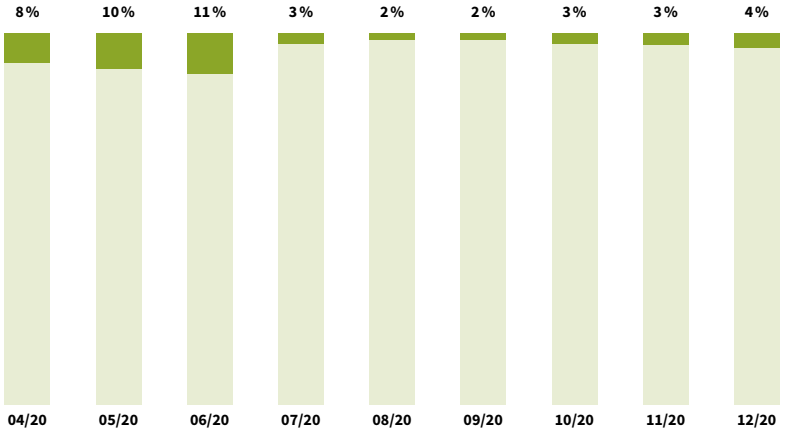
Geringe Mietausfälle

Die außergewöhnlichen Rahmenbedingungen haben im vergangenen Geschäftsjahr die Wirtschaft stark herausgefordert. Auch die Immobilienbranche geriet unter Druck. Gute Mieterbeziehungen und eine enge Mieterbegleitung ermöglichten es, dass die Mietausfälle im Geschäftsjahr sehr im Rahmen gehalten werden konnten. Dabei halfen uns individuelle Vereinbarungen und der Umstand, dass die Nutzungsart Büroimmobilien in unserem Portfolio besonders stark vertreten ist. Mieter von Büroimmobilien waren 2020 in unserem Portfolio nur für 1 % der Mietausfälle verantwortlich.

Für das Gesamtjahr betrugen die Mietmindereinnahmen EUR 3,1 Millionen bzw. 4,2 % der Sollmieten. Die Mehrheit der betroffenen Mieter gehört zu den Assetklassen Einzelhandel (52 %) und Hotel (41 %), während Büromieter nur 1 % ausmachen. Die Grafik auf dieser Seite zeigt nicht die finalen Mietausfälle sondern lediglich gestundete Mieten.

VERGLEICH VON IST- UND SOLLMIETEN IM JAHR 2020
Moderate Belastung im 2. Quartal, danach deutliche Erholung

Anteil nicht gezahlter Mieten je Monat



Gezahlte Mieten
Mietaussetzungen

UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 4

UNSER PORTFOLIO 31
Was unser Portfolio stark macht 32
Diversifizierung in zwei Dimensionen 33
Krisenresilienz 35
Substanzielle Zuwächse und erfolgreiches Asset-Management 38

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 40

KONZERNABSCHLUSS 92

WEITERE ANGABEN 156

Neue Mietverträge

2020 konnten wir auch zahlreiche neue Mietverträge abschließen bzw. bestehende Mietverträge verlängern. Insgesamt haben wir im vergangenen Jahr 177.300 Quadratmeter mit Bruttomieteinnahmen in Höhe von EUR 3,9 Millionen neu bzw. wiedervermietet.

TOP 5 NEUVERMIETUNGEN

Location	Mieter	Mietfläche (m²)	Nettokaltmiete/Monat (EUR)	Mietdauer in Monaten	Nettokaltmiete im Vermietungszeitraum in EUR Mio.
Rostock	Pentahotels Wordlwide	8.055	97.280	255	24,8
Freiburg	Stadt Freiburg	6.789	57.433	120	6,9
Ansbach	Freistaat Bayern	4.450	36.622	72	2,6
Freiburg	Landkreis Breisgau	4.368	40.902	84	3,4
Flensburg	BImA	3.930	32.827	126	4,1

TOP 5 WIEDERVERMIETUNGEN

Location	Mieter	Mietfläche (m²)	Nettokaltmiete/Monat (EUR)	Mietdauer in Monaten	Nettokaltmiete im Vermietungszeitraum in EUR Mio.
Regensburg	GMG/Telekom	14.400	105.915	58	6,1
Leipzig	Rudolph Logistik	10.811	32.963	12	0,4
Leipzig	DB Schenker	8.859	33.503	12	0,4
Chemnitz	Jobcenter Chemnitz	5.765	36.750	120	4,4
Leipzig	THR Hotel	4.916	45.250	24	1,1

Erfolgreiche Veräußerungen

Auch 2020 verfolgten wir konsequent die Strategie, kleine und besonders aufwandsintensive Assets aus unserem Portfolio herauszulösen. Trotz des schwierigen Marktumfelds konnten wir die Verkäufe zu durchschnittlich 2,7 % über dem Marktwert realisieren.

Diese Bestandoptimierung zeigt sichtbare Erfolge: Mit den Veräußerungen in den Geschäftsjahren 2019 und 2020 stieg der durchschnittliche Objektmarktwert der Immobilien unseres Portfolios von EUR 13,5 Millionen auf EUR 19,2 Millionen. Das ermöglicht uns in den kommenden Jahren ein noch effizienteres Asset-Management.

UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 4

UNSER PORTFOLIO 31
Was unser Portfolio stark macht 32
Diversifizierung in zwei Dimensionen 33
Krisenresilienz 35
Substanzielle Zuwächse und erfolgreiches Asset-Management 38

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 40

KONZERNABSCHLUSS 92

WEITERE ANGABEN 156

VERKÄUFE

Closed	Assetklasse	Closing-Date	Letzter Marktwert (31.12.2019) in EUR	Verkaufspreis in EUR
Limbach-Oberfrohna	Handel	31.5.20	70.000	61.635
Wurzen	Handel	1.1.20	1.480.000	1.500.000
Bremen, Otto-Lilienthal-Straße 18	Büro	1.1.20	2.590.000	3.200.000
Genthin	Handel	1.1.20	580.000	668.000
Herzberg	Büro	1.1.20	470.000	490.000
Eisenhüttenstadt	Handel	1.4.20	27.500.000	27.500.000
Appen	Handel	23.4.20	140.000	120.000
Koblenz	Büro	1.9.20	1.610.000	1.800.000
Bremen, Große Johannesstraße 146,148	Büro	2.10.20	1.340.000	1.630.000
Worms	Büro	1.11.20	4.400.000	4.750.000
Meschede	Handel	1.12.20	470.000	485.000
Unterschleißheim	Büro	11.12.20	24.800.000	25.500.000
Bremen, Herman-Köhl-Str. 1a	Büro	30.12.20	3.600.000	3.600.000
Bremen, Otto-Lilienthal-Straße 23	Büro	16.12.20	2.440.000	2.500.000
Bremen, Otto-Lilienthal-Straße 22	Büro	16.12.20	1.950.000	1.950.000
Bremen, Otto-Lilienthal-Straße 16a	Büro	16.12.20	1.530.000	1.550.000
Bremen, Otto-Lilienthal-Straße 23a	Büro	31.12.20	100.000	110.000
Darmstadt	Grundstück		10.400.000	10.400.000
			∑ 85.470.000	**∑ 87.814.635**
			+2,7 %	

VERKÄUFE

Signed (Closing H1 20)	Assetklasse	Signing-Date	Letzter Marktwert (31.12.2019) in EUR	Verkaufspreis in EUR
Bremen, Flughafenallee 3/ Otto-Lilienthal-Straße 19	Büro	14.10.20	10.400.000	10.400.000
Bremen, Otto-Lilienthal-Straße 25	Büro	14.10.20	7.100.000	7.100.000
Bremen, Otto-Lilienthal-Straße 27	Büro	14.10.20	6.780.000	6.800.000
Bremen, Otto-Lilienthal-Straße 29	Büro	14.10.20	6.680.000	6.700.000
			∑ 30.960.000	**∑ 31.000.000**
			+0,1 %	

UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 4

UNSER PORTFOLIO 31
Was unser Portfolio stark macht 32
Diversifizierung in zwei Dimensionen 33
Krisenresilienz 35
Substanzielle Zuwächse und erfolgreiches Asset-Management 38

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 40

KONZERNABSCHLUSS 92

WEITERE ANGABEN 156

SUBSTANZIELLE ZUWÄCHSE UND ERFOLGREICHES ASSET-MANAGEMENT

Positive Entwicklung der zentralen Leistungskennzahlen

Gutes und vorausschauendes Asset-Management ist für die DEMIRE eine Selbstverständlichkeit. Nicht zuletzt darauf basiert die starke Performance vieler unserer Objekte im Geschäftsjahr 2020. Nachfolgend drei Beispiele, wie sich erfolgreiches Asset-Management in den KPIs niederschlägt:

Bad Vilbel: Senkung des Leerstands von 69 % auf 23 % innerhalb eines Jahres

— Transformation der Immobilie von Single-Tenant-Nutzung zu Multi-Tenant
— Etablierung eines mieterbezogenen Asset- und Property-Management-Ansatzes
— Optimierung des Nutzungsplans
— Durchführung von Marketing-Initiativen

FORTSCHRITTE SEIT AKQUISITION

	zum Erwerbszeitpunkt 1.5.2019	zum Bilanzstichtag 31.12.2020[1]	Veränderung
Marktwert in EUR Mio.	31,0	47,3	+52 %
Leerstand in %	69,0	23,0	– 46 pp
Bruttomieteinnahmen in EUR Mio. (annualisiert)	1,1	2,9	+164 %
Durchschnittl. Restmietlaufzeit in Jahren	4,6	6,6	+2,0

[1] Pro-forma-Neuvermietungen

Essen: Erhöhung der Bruttomieteinnahmen durch den Gewinn institutioneller Mieter

— Strategisches Asset-Management zur Gewinnung von institutionellen Mietern mit langfristigen Mietverträgen
— Gut vernetzt im Markt, um zusätzliche Berater- und Maklergebühren zu vermeiden
— Gute Beziehungen zu Mietern, um frühzeitige Vertragsverlängerungen zu erreichen

FORTSCHRITTE SEIT AKQUISITION

	zum Erwerbszeitpunkt 1.5.2019	zum Bilanzstichtag 31.12.2020[1]	Veränderung
Marktwert in EUR Mio.	81,5	98,0	+20 %
Leerstand in %	12,8	10,8	– 2,0 pp
Bruttomieteinnahmen in EUR Mio. (annualisiert)	4,5	5,5	+22 %
Durchschnittl. Restmietlaufzeit in Jahren	3,1	3,6	+0,5

[1] Pro-forma-Neuvermietungen

UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 4

UNSER PORTFOLIO 31
Was unser Portfolio stark macht 32
Diversifizierung in zwei Dimensionen 33
Krisenresilienz 35
Substanzielle Zuwächse und erfolgreiches Asset-Management 38

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 40

KONZERNABSCHLUSS 92

WEITERE ANGABEN 156

Logistik Park Leipzig: Leerstand halbiert und deutliche Marktwertsteigerung erzielt

— Umwandlung einer Single-Tenant-Immobilie in einen Multi-Tenant-Logistikpark
— Schaffung eines starken Mietermixes aus verschiedenen Branchen wie E-Commerce, Entertainment und Automotive
— Asset-Management vor Ort
— Rückgewinnung von Altmietern

FORTSCHRITTE SEIT AKQUISITION

	zum Erwerbs-zeitpunkt 31.12.2018	zum Bilanz-stichtag 31.12. 2020[1]	Veränderung
Marktwert in EUR Mio.	51,9	76,0	+46 %
Leerstand in %	11,0	5,5[2]	– 5,5 pp
Bruttomieteinnahmen in EUR Mio. (annualisiert)	4,4	5,1	+16 %
Durchschnittl. Restmietlaufzeit in Jahren	1,6	2,4	+0,7

[1] Pro-forma-Neuvermietungen
[2] Exkl. strukturellem Leerstand

ZUSAMMEN-GEFASSTER LAGEBERICHT

Grundlagen des Konzerns	41
Wirtschaftsbericht	51
Weitere rechtliche Angaben	70
Chancen und Risiken	80
Prognosebericht	90

UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 4

UNSER PORTFOLIO 31

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 40

Grundlagen des Konzerns 41

Wirtschaftsbericht 51

Weitere rechtliche Angaben 70

Chancen und Risiken 80

Prognosebericht 90

KONZERNABSCHLUSS 92

WEITERE ANGABEN 156

GRUNDLAGEN DES KONZERNS

Der vorliegende 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 2020. Die Gesellschaft bilanziert nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuchs (HGB) sowie nach den Sondervorschriften des Aktiengesetzes (AktG). Der Konzern bilanziert nach den International Financial Reporting Standards (IFRS), so wie sie in der Europäischen Union gemäß § 315e HGB anzuwenden sind. Die Zusammensetzung des Konsolidierungskreises, der integraler Bestandteil des Konzernabschlusses ist, wird im Kapitel Weitere Angaben ab Seite 165 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. Dieser Fokus wird als ABBA-Strategie beschrieben – in A-Standorten konzentriert sich die DEMIRE auf B-Lagen und in B-Standorten auf A-Lagen. Die Gesellschaft ist auf die immobilienwirtschaftlichen Potenziale fokussiert und konzentriert sich auf ein Angebot, das sowohl für international agierende als auch regionale Mieter attraktiv ist.

Effizientes Immobilienmanagement erfordert ein besonderes Verständnis für die jeweiligen lokalen Märkte sowie ein Netzwerk, sodass internationale Investoren diese Märkte üblicherweise meiden. Durch die Zurückhaltung opportunistischer Investoren und die Stabilität der in der Region ansässigen mittelständischen Unternehmen zeichnen sich diese Märkte durch besondere Preisstabilität aus.

Das Unternehmen richtet sein Portfolio auf einen Mix aus Büro-, Handels-, Hotel- und Logistikobjekten aus. Mit einer aktuellen Übergewichtung von Büroimmobilien betrachtet die DEMIRE die Rendite-/Risikostruktur für das Geschäftsfeld Gewerbeimmobilien als angemessen. Die Gesellschaft legt Wert auf Verträge mit solventen Mietern sowie das Realisieren von Potenzialen und rechnet daher 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.

Operativ und prozessual wird die DEMIRE mit zahlreichen Maßnahmen weiterentwickelt. 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 Aktien der DEMIRE sind im Regulierten Markt (Prime-Standard-Segment) der Frankfurter Wertpapierbörse notiert.

Die Aktionärinnen und Aktionäre stehen für die DEMIRE im Mittelpunkt der unternehmerischen Weiterentwicklung. Das Portfolio der DEMIRE soll weiter wachsen. Bei der Erweiterung des Portfolios konzentriert sich die DEMIRE auf Fund from Operations (FFO)-starke Assets mit Potenzialen. Dabei nutzte die DEMIRE ein gutes Finanzierungsumfeld, um den Zinsaufwand zu reduzieren. Zudem strebt die DEMIRE nach der erstmaligen Ausschüttung einer Dividende für das Geschäftsjahr 2019 eine regelmäßige Dividendenzahlung an.

Nach dem Ankauf einer Hotelimmobilie mit einem langfristigen Pachtvertrag in Frankfurt am Main sowie der profitablen Veräußerung kleinerer, nicht zum Kernbestand gehörender Objekte verfügt die DEMIRE über einen Immobilienbestand von 75 Objekten mit einer Vermietungsfläche von rund 1,0 Mio. m² und einem Marktwert von rund EUR 1,4 Milliarden.

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".

UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 4

UNSER PORTFOLIO 31

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 40

Grundlagen des Konzerns 41

Wirtschaftsbericht 51

Weitere rechtliche Angaben 70

Chancen und Risiken 80

Prognosebericht 90

KONZERNABSCHLUSS 92

WEITERE ANGABEN 156

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 sind die administrativen und übergreifenden Aufgaben im Konzern wie Risikomanagement, Finanzen und Controlling, Investor Relations, Recht, IT und Compliance zusammengefasst.

Ziele und Strategie

REALIZE POTENTIAL

Bereits 2019 hat sich die DEMIRE für die weitere Entwicklung einen strategischen Mittelfrist-Plan aufgestellt und unter dem Begriff „REALize Potential“ zusammengefasst; dieser wurde im Berichtszeitraum weiter zielgerichtet verfolgt. Der Plan 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. **Acquisition** – Realisierung von Skaleneffekten durch den fortgesetzten Ankauf von Immobilien 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** – Realisierung von Kosteneinsparpotenzialen

4. **Processes** – Realisierung von Optimierungspotenzialen in Abläufen und Strukturen

Im Detail lassen sich diese Hebel wie folgt beschreiben:

ACQUISITION

Innerhalb der nächsten Jahre strebt die DEMIRE ein Portfolio mit einer Größe von mehr als EUR 2 Milliarden an. Dabei fokussiert sich die Gesellschaft auf Regionalzentren, Mittelstädte und aufstrebende Randlagen von Ballungsgebieten in ganz Deutschland. Bei einer weiterhin anhaltend hohen Immobiliennachfrage können in den für die DEMIRE strategischen Lagen Renditen erzielt werden, die in einem angemessenen Risikoverhältnis stehen und gleichzeitig Optimierungspotenziale bieten.

Zur weiteren Optimierung des Rendite-Risiko-Verhältnisses diversifiziert die DEMIRE das Portfolio in einem dem deutschen Gewerbeimmobilienmarkt angemessenen Verhältnis in die Nutzungsarten Büro, Handel und Sonstige (inkl. Hotel). Der Schwerpunkt liegt dabei gegenwärtig auf Büroobjekten.

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

UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 4

UNSER PORTFOLIO 31

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 40

Grundlagen des Konzerns 41

Wirtschaftsbericht 51

Weitere rechtliche Angaben 70

Chancen und Risiken 80

Prognosebericht 90

KONZERNABSCHLUSS 92

WEITERE ANGABEN 156

MANAGEMENT

Auf Basis des bestehenden Immobilienbestands baut die DEMIRE das Immobilienmanagement mit dem Ziel aus, es über das Heben von Potenzialen weiter zu optimieren. Zu den Maßnahmen zählen u. a. der Ausbau der internen Portfolio- und Asset-Management-Kapazitäten. Dies ermöglicht dem Portfolio- und Assetmanagement 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. Die Gesellschaft arbeitet 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.

Das Ergebnis aus der Vermietung von Immobilien erhöhte sich auf EUR 70,2 Millionen (Vorjahr: EUR 65,5 Millionen) und ist im Vorjahresvergleich um 7,2 % gestiegen. Neben dem Annualisierungseffekt aus den Ankäufen von Immobilien resultiert der Anstieg aus Mieterhöhungen sowie aus dem im Vergleich zum Vorjahr verbesserten Nebenkostensaldo. Trotz des ausgewiesenen Wachstumsziels dynamisiert das Portfoliomanagement den Immobilienbestand durch die Fokussierung auf FFO-starke Immobilien und setzt den Verkauf nicht strategiekonformer Objekte weiter konsequent um. So konnten 2020 18 Objekte erfolgreich veräußert werden, für vier weitere Objekte wurden notarielle Verkaufsverträge geschlossen, und der Besitzübergang wird im zweiten Quartal 2021 erwartet.

FINANCIALS

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

In einem günstigen Zins- und Finanzierungsumfeld setzt die DEMIRE darüber hinaus auf die kontinuierliche Optimierung ihrer Finanzierungsstruktur. Optimierungen können vor allem durch die Refinanzierung bestehender Darlehen erreicht werden. Die durchschnittliche nominale Fremdkapitalverzinsung konnte gegenüber dem Jahresende 2019 um 13 Basispunkte von 1,84 % auf 1,71 % p. a. reduziert werden. Die Reduzierung ist auf verschiedene durchgeführte Re- und Umfinanzierungsmaßnahmen im Geschäftsjahr 2020 zurückzuführen. Insbesondere die Rückführung eines Darlehens mit einem Volumen von EUR 19,5 Millionen und einem Zinssatz von 3,9 % p. a. und die Neuaufnahme zweier Darlehen in Höhe von insgesamt EUR 62,5 Millionen mit einem gewichteten Zinssatz von 1,36 % p. a. haben dazu beigetragen.

Die laufenden Verwaltungskosten wurden auch 2020 erneut gesenkt, und im Finanzergebnis spiegelt sich der volle Effekt der umfangreichen Refinanzierungen im Herbst 2019 wider. Trotz des positiven Periodenergebnisses und bedingt durch die erstmalige Ausschüttung einer Dividende stieg der Netto-Verschuldungsgrad (Net-Loan-to-Value) gegenüber dem Jahresende 2019 (46,7 %) auf 50,0 %.

PROCESSES

Zur DEMIRE-Unternehmenskultur gehört die stetige Verbesserung der bestehenden Prozesse, Abläufe und Strukturen. Dabei standen zuletzt insbesondere die Optimierung von Beteiligungsstrukturen sowie die Digitalisierung von Prozessen und Steuerungsinstrumenten im Fokus.

Im Jahr 2020 wurden die Effekte aus der Kostenersparnissen bei immobilienwirtschaftlichen Abläufen und besserem Nebenkostenmanagement sichtbar. Diesem Antrieb folgend erwarten wir auch im Jahr 2021 weitere Effizienzgewinne.

UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 4

UNSER PORTFOLIO 31

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 40

Grundlagen des Konzerns 41

Wirtschaftsbericht 51

Weitere rechtliche Angaben 70

Chancen und Risiken 80

Prognosebericht 90

KONZERNABSCHLUSS 92

WEITERE ANGABEN 156

Unternehmenssteuerung

STEUERUNG: KENNGRÖSSEN RICHTEN SICH AUF ERTRAGS- UND WERTENTWICKLUNG AUS

Um die gesetzten Ziele im Rahmen der skizzierten strategischen Ausrichtung zu erreichen, nutzt die DEMIRE die Mieterträge und den operativen Cashflow (Funds from Operations nach Steuern, vor Minderheiten [FFO I]) als wesentliche Steuerungsgröße im Portfolio und im Unternehmen. Zur Steigerung des FFO I hat das Management die Aufgabe, den Cashflow der Bestandsimmobilien im Zeitablauf sowie durch aktives Portfoliomanagement zu verbessern. Dafür werden auf operativer Ebene insbesondere die Entwicklung des Vermietungsstands, die Ist-Nettokaltmiete pro m², die laufenden Instandhaltungs- und Betriebskosten, umlagefähige Nebenkosten, Mietausfälle sowie das Nettobetriebsergebnis der Immobilien (NOI) durch regelmäßige Soll-Ist-Vergleiche überwacht und aktiv gesteuert. Eine integrierte Cashflow-Planung verknüpft sowohl die Geschäftsbereiche als auch die einzelnen Objekte untereinander.

Neben diesen Leistungsindikatoren wird insbesondere die Liquidität laufend beobachtet.

Auf Ebene der DEMIRE AG werden die Ertrags- und Liquiditätsströme aggregiert und bewertet. Das Jahresergebnis stellt eine zentrale Kennzahl für die DEMIRE AG dar. Die wesentliche Kennzahl zur Messung der Wertschöpfung ist die Veränderung des Net Asset Value (NAV) gemäß den neuen Vorgaben der European Public Real Estate Association (EPRA), bereinigt um Dividendenausschüttungen.

Eine zweite wichtige Steuerungsgröße im Konzern stellt das Verhältnis der Nettofinanzverbindlichkeiten zur Summe der Bestandsimmobilien (Net-Loan-to-Value [Net-LTV]) 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.

UNTERNEHMENSFÜHRUNG: VORSTAND UND AUFSICHTSRAT

Die Leitung der DEMIRE AG als Mutterunternehmen des Konzerns erfolgt durch den Vorstand. Der Vorstand führt eigenverantwortlich die Geschäfte und bestimmt die strategische Ausrichtung des Unternehmens. 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 und Tim Brückner als Finanzvorstand.

Die Überwachung des Vorstands erfolgt durch den Aufsichtsrat. Dieser bestand im Geschäftsjahr aus drei Mitgliedern und stand unter dem Vorsitz von Prof. Dr. Alexander Goepfert. Weitere Mitglieder waren der Stellvertreter Frank Hölzle und Prof. Dr. Kerstin Hennig.

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.

UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 4

UNSER PORTFOLIO 31

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 40

Grundlagen des Konzerns 41

Wirtschaftsbericht 51

Weitere rechtliche Angaben 70

Chancen und Risiken 80

Prognosebericht 90

KONZERNABSCHLUSS 92

WEITERE ANGABEN 156

Portfolio

DIVERSIFIZIERTER BESTAND MIT SCHWERPUNKT AUF BÜROIMMOBILIEN

Am 31. Dezember 2020 umfasste das Bestandsportfolio 75 Gewerbeimmobilien (Vorjahr: 90) mit einer vermietbaren Gebäudefläche von insgesamt rund 989.050 m² (Vorjahr: 1.118.789 m²).

Der **Marktwert** der Immobilien betrug insgesamt EUR 1.441,5 Millionen (Vorjahr: EUR 1.488,4 Millionen). Von diesem Bestand machten gemessen am Marktwert Büroimmobilien mit etwa 65 % (31. Dezember 2019: 65 %) den größten Anteil aus. Ungefähr 25 % entfallen auf Handelsimmobilien (31. Dezember 2019: 27 %). Etwa 10 % gehen auf Logistik- und sonstige Immobilien (inklusive Hotels) zurück (31. Dezember 2019: 8 %). 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 in %	Mietfläche (in TSD. m²)	Wert pro m²	Vertragsmiete in EUR Mio. p. a.	Vertragsmiete pro m²	Miet-Rendite in %	EPRA-Leerstandsquote in %[1]	WALT in Jahren
Büro	52	933,8	64,8	583,4	1.601	54,3	8,7	5,8	8,2	3,9
Handel	17	360,7	25,0	220,1	1.639	23,0	9,0	6,4	2,4	6,4
Logistik und Sonstige	6	147,0	10,2	185,6	792	8,3	4,3	5,7	11,5	6,6
Gesamt 31.12.2020	**75**	**1.441,5**	**100**	**989,1**	**1.457**	**85,6**	**8,0**	**5,9**	**6,9**	**4,8**
Gesamt 31.12.2019	**90**	**1.488,4**	**100**	**1.118,8**	**1.329**	**90,0**	**7,5**	**6,0**	**9,4**	**4,8**
Veränderung in Stück/%/bp	– 15	– 3,2 %		– 11,6 %	+ 9,6 %	– 4,9 %	+ 6,7 %	- 10 bp	- 250 bp	-

1 Exklusive zur Veräußerung gehaltene Immobilien
2 Differenz zum Bilanzwert von EUR 1.457,3 Millionen bedingt durch Ausweis von Erbbaurechten

UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 4

UNSER PORTFOLIO 31

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 40

Grundlagen des Konzerns 41

Wirtschaftsbericht 51

Weitere rechtliche Angaben 70

Chancen und Risiken 80

Prognosebericht 90

KONZERNABSCHLUSS 92

WEITERE ANGABEN 156

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 die Rekordvermietungsleistung des Vorjahrs erneut gesteigert werden konnte.

Auch das aktive Portfoliomanagement ist Bestandteil unseres umfassenden Asset-Management-Ansatzes und dient dem Ziel, den Immobilienbestand langfristig attraktiv und wettbewerbsfähig zu halten. Im Zuge dessen arrondiert die DEMIRE das Portfolio fortlaufend und nutzt attraktive Akquisitionsopportunitäten ebenso wie gezielte Verkäufe von nicht mehr strategiekonformen Objekten.

Die letzte Bewertung des Gesamtportfolios erfolgte zum Stichtag, den 31. Dezember 2020, durch den unabhängigen Immobiliengutachter Savills Immobilien Beratungs-GmbH. Die Wertveränderung gegenüber dem Vorjahr von EUR 1.488,4 Millionen auf EUR 1.441,5 Millionen geht auf Verkäufe (EUR 85,4 Millionen) und ein Netto-Bewertungsergebnis (EUR – 22,0 Millionen) zurück. Dem stehen ein Ankauf (Restkaufpreiszahlung in Höhe von EUR 42,7 Millionen) sowie verschiedene kleinere Effekte, primär wertsteigernde Ausbaumaßnahmen, mit einem Gesamtvolumen von EUR 17,8 Millionen entgegen.

VERMIETUNGSLEISTUNG

Die Vermietungsleistung im Jahr 2020 lag mit 177.247 m² auf dem Rekordniveau des Vorjahres. Im Jahr 2019 waren 172.700 m² vermietet worden. Der langjährige Durchschnitt der DEMIRE liegt historisch bei rund 80.000 m² pro Jahr. 64,4 % der Vermietungsleistung 2020 entfallen auf Neuvermietungen und 35,6 % auf Anschlussvermietungen.

Die EPRA-Leerstandsquote des Bestandsportfolios ohne die zur Veräußerung gehaltenen Immobilien belief sich zum Bilanzstichtag auf 6,9 % und liegt damit circa 2,5 Prozentpunkte unter dem Stand zum 31. Dezember 2019. Die durchschnittliche Restlaufzeit (WALT) des gesamten Portfolios konnte stabil gehalten werden und liegt, wie auch schon zum 31. Dezember 2019, bei 4,8 Jahren.

Die annualisierten Mieteinnahmen des Immobilienportfolios sind im Geschäftsjahr like-for-like um 1,9 % zurückgegangen. Betrachtet man das Mietwachstum allerdings differenzierter nach Assetklassen, ergibt sich folgendes Bild:

ENTWICKLUNG MIETEINNAHMEN 2020

Assetklasse	Like-for-like-Mietwachstum
Büro	1,3 %
Handel	– 9,3 %
Logistik und Sonstige	0,1 %
Summe	**– 1,9 %**

Die auffällige negative Mietentwicklung des Retail-Segments geht im Wesentlichen auf die Insolvenz und die infolgedessen angepassten Mietverträge eines größeren Einzelhändlers zurück.

AKTIVES PORTFOLIOMANAGEMENT

Im Geschäftsjahr 2020 wurde der Ankauf eines Objekts mit einem Volumen von EUR 45,0 Millionen vollzogen. Veräußert wurden 18 Immobilien für insgesamt EUR 87,8 Millionen, was einem Aufschlag auf den kumulierten Marktwert von fast 3 % entspricht. Im Berichtszeitraum sind zudem weitere Verkaufsverträge mit einem Volumen von EUR 31,0 Millionen unterzeichnet worden, die im Laufe des ersten Halbjahres 2021 vollzogen werden.

UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 4

UNSER PORTFOLIO 31

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 40

Grundlagen des Konzerns 41

Wirtschaftsbericht 51

Weitere rechtliche Angaben 70

Chancen und Risiken 80

Prognosebericht 90

KONZERNABSCHLUSS 92

WEITERE ANGABEN 156

VERÄUSSERUNGEN 2020

Abgeschlossen	Assetklasse	Letzter MW (31.12.19) (EUR)	**Verkaufspreis (EUR)**
Limbach-Oberfrohna	Handel	70.000	61.635
Wurzen	Handel	1.480.000	1.500.000
Bremen, Otto-Lilienthalstr. 18	Büro	2.590.000	3.200.000
Darmstadt	Grundstück	10.400.000	10.400.000
Genthin	Handel	580.000	668.000
Herzberg	Büro	470.000	490.000
Eisenhüttenstadt	Handel	27.500.000	27.500.000
Appen	Handel	140.000	120.000
Koblenz	Büro	1.610.000	1.800.000
Bremen, Große Johannesstraße 146, 148	Büro	1.340.000	1.630.000
Worms	Büro	4.400.000	4.750.000
Meschede	Handel	470.000	485.000
Unterschleißheim	Büro	24.800.000	25.500.000
Bremen, Herman-Köhl-Str. 1a	Büro	3.600.000	3.600.000
Bremen, OLS 23	Büro	2.440.000	2.500.000
Bremen, OLS 22	Büro	1.950.000	1.950.000
Bremen, OLS 16a	Büro	1.530.000	1.550.000
Bremen, OLS 23a	Büro	100.000	110.000
		85.470.000	**87.814.635**
Unterschrieben (Abschluss im zweiten Quartal 2021)			
Bremen, Flughafenallee 3/OLS 19	Büro	10.400.000	10.400.000
Bremen, OLS 25	Büro	7.100.000	7.100.000
Bremen, OLS 27	Büro	6.780.000	6.800.000
Bremen, OLS 29	Büro	6.680.000	6.700.000
		30.960.000	**31.000.000**

UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 4

UNSER PORTFOLIO 31

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 40

Grundlagen des Konzerns 41

Wirtschaftsbericht 51

Weitere rechtliche Angaben 70

Chancen und Risiken 80

Prognosebericht 90

KONZERNABSCHLUSS 92

WEITERE ANGABEN 156

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 nicht finanziellen 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 2020 beschäftigte der Konzern ohne den Vorstand 34 Mitarbeiter oder 31 Vollzeitbeschäftigte (31. Dezember 2019: 41 Mitarbeiter) in den konsolidierten und nichtkonsolidierten Gesellschaften. Die DEMIRE begrüßt und fördert die Vielfalt im Unternehmen. Der Anteil weiblicher Mitarbeiter liegt bei 50 % (Vorjahr: 48 %). Die Altersstruktur der Mitarbeiter ist breit gefächert. Rund 12 % der Mitarbeiter sind jünger als 30 Jahre, etwa 68 % sind zwischen 30 und 50 Jahre alt und 20 % sind älter als 50 Jahre.

Die DEMIRE setzt in ihrer Unternehmensstruktur auf flache Hierarchien. Dabei bieten wir motivierten und engagierten Mitarbeitern vielfältige verantwortungsvolle Aufgaben und Betätigungsfelder. Kurze Entscheidungswege und direkte, offene Kommunikation zwischen allen Ebenen fördern zudem eine konstruktive Zusammenarbeit. Dabei sind wir uns bewusst, dass unsere Mitarbeiter der Kern unseres Unternehmenserfolgs sind und ein wesentlicher Baustein zur Erreichung der mittel- bis langfristigen Unternehmensziele.

Durch ein markt- und leistungsorientiertes Vergütungssystem unterstützt die DEMIRE 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. Zusätzlich wird den Mitarbeitern die Möglichkeit zur internen und externen Weiterentwicklung ihrer fachlichen Qualifikationen angeboten und damit eine Förderung der persönlichen Kompetenzen im Einklang mit den Anforderungen der Unternehmensentwicklung sichergestellt.

Für die Attraktivität des Arbeitsplatzes werden neben ausreichendem Arbeitsraum moderne und großzügige Aufenthaltsflächen zur Förderung der Teambildung geboten. Damit wird der gezielte Austausch von Wissen innerhalb der Belegschaft und die Kooperation in unterschiedlichen Arbeits- und Projektgruppen unterstützt.

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

DIE DEMIRE BEGRÜSST DIVERSITÄT UND VIELFALT

Vorstand und Aufsichtsrat sind davon überzeugt, dass Diversität die Kultur und den Geschäftserfolg des Unternehmens fördert. 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.

Die DEMIRE AG ist als börsennotierte und nicht mitbestimmte Gesellschaft gesetzlich verpflichtet, Zielgrößen für den Anteil von Frauen im Aufsichtsrat, im Vorstand und – soweit vorhanden – auf den beiden Führungsebenen unterhalb des Vorstands festzulegen. Ende Juni 2017 wurden die Zielgrößen für den Frauenanteil in Aufsichtsrat und Vorstand für den Zeitraum vom 1. Juli 2017 bis zum 30. Juni 2022 auf null und auf der ersten Führungsebene unterhalb des Vorstands entsprechend der zu diesem Zeitpunkt geltenden prozentualen Beteiligung weiblicher

UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 4

UNSER PORTFOLIO 31

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 40

Grundlagen des Konzerns 41

Wirtschaftsbericht 51

Weitere rechtliche Angaben 70

Chancen und Risiken 80

Prognosebericht 90

KONZERNABSCHLUSS 92

WEITERE ANGABEN 156

Führungskräfte für denselben Zeitraum auf 25 % festgelegt. Aufgrund der Größe der Organisation und der flachen Hierarchien im Unternehmen wurde auf die Festlegung einer Zielgröße auf der zweiten Führungsebene unter dem Vorstand verzichtet.

Zum Bilanzstichtag betrug der Frauenanteil im Aufsichtsrat 33 %. Der Frauenanteil im zweiköpfigen Vorstand betrugt null, der Frauenanteil der ersten Führungsebene unterhalb des Vorstands 37,5 %. Damit sind die internen Zielgrößen zur Frauenquote zum 31. Dezember 2020 weiterhin erfüllt. Die Gesellschaft geht davon aus, dass die Zielgrößen auch im Jahr 2021 eingehalten werden.

MIETER- UND NETZWERKPFLEGE

Der Geschäftserfolg der DEMIRE steht in einem unmittelbaren Zusammenhang mit der Fähigkeit des Unternehmens, die Beziehungen zum Umfeld zu pflegen und gegebenenfalls weiter auszubauen. Ein regelmäßiger und partnerschaftlicher Austausch mit den Mietern stellt sicher, dass unser Unternehmen potenziellen Handlungsbedarf zur langfristen Sicherung des Mietverhältnisses frühzeitig erkennt – nicht nur, aber insbesondere in Zeiten der Pandemie. Auf der Akquisitionsseite bindet DEMIRE in konstruktiver Zusammenarbeit zahlreiche Partner je nach Bedarf und Projektzyklus ein. Dabei 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

Die DEMIRE setzt auf eine hohe Mieterbindung auf Basis einer dauerhaften und auf gegenseitigem Vertrauen beruhenden, direkten Beziehung. Dazu stehen die verantwortlichen Mitarbeiter 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 bewährt sich insbesondere in Krisenphasen, wie sie sich im vergangenen Jahr mit der COVID-19-Pandemie einstellte. Durch konstruktiven Dialog gelang es in den weit überwiegenden Fällen, individuelle Lösungen zu finden, sodass Mietausfallrisiken in Grenzen gehalten werden konnten (vgl. S. 35).

VERNETZUNG

Das Geschäftsmodell der DEMIRE beruht auch darauf, auf dem Transaktionsmarkt frühzeitig potenzielle Marktchancen zu erkennen. Das heißt, Immobilien zu finden, die – wenn man ihr Potenzial betrachtet – unterbewertet sind. Dabei werden langjährige Partnerschaften mit relevanten Dienstleistern und anderen institutionellen Marktteilnehmern im Immobilienmarkt gepflegt.

Darüber hinaus unterstützt die DEMIRE durch ihre Mitgliedschaften aktiv zahlreiche Verbände innerhalb und außerhalb der Immobilienwirtschaft. Als aktives Mitglied des ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e. V., des deutschen Immobilienverbands und Stimme der deutschen Immobilienwirtschaft, unterstützt die DEMIRE dessen Arbeit insbesondere als Interessenvertreter seiner Mitglieder in der Öffentlichkeit und der Politik.

Im Jahr 2019 hat die DEMIRE eine Kooperationspartnerschaft mit der EBS Universität für Wirtschaft und Recht vereinbart. Ziel der Kooperation sind praktische und wissenschaftliche Untersuchungen und Forschungen auf dem Gebiet der Immobilienwirtschaft.

TRANSPARENZ

Die DEMIRE ist Mitglied in der EPRA European Public Real Estate Association, der Vertretung der börsennotierten europäischen Immobilienunternehmen. Die DEMIRE unterstützt dabei die EPRA-Best-Practice-Empfehlungen für eine transparente Darstellung der wesentlichen Leistungsindikatoren börsennotierter Immobiliengesellschaften.

UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 4

UNSER PORTFOLIO 31

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 40

Grundlagen des Konzerns 41

Wirtschaftsbericht 51

Weitere rechtliche Angaben 70

Chancen und Risiken 80

Prognosebericht 90

KONZERNABSCHLUSS 92

WEITERE ANGABEN 156

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

NACHHALTIGKEIT

VORBEREITUNG EINES ERSTEN NACHHALTIGKEITSBERICHTS

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 bereitet die Veröffentlichung eines ersten Nachhaltigkeitsberichts vor. Dieser wird eine Bestandsaufnahme darstellen, aus der die Aufnahme weiterer Aktivitäten folgen soll.

ESG – ENVIRONMENTAL, SOCIAL & GOVERNANCE

Die DEMIRE ist bestrebt, in jeder Situation verantwortungsvoll und nachhaltig zu handeln. Dabei beachtet sie im Rahmen ihrer Geschäftstätigkeit ökologische und soziale Aspekte und agiert nach den Grundsätzen guter Unternehmensführung. Die DEMIRE unterstützt Maßnahmen, die helfen, Energie zu sparen und Emissionen zu reduzieren. Auch in Zukunft wird die DEMIRE auf den nachhaltigen Umgang mit Umweltressourcen achten und die Auswirkungen ihres unternehmerischen Handels auf diese berücksichtigen. Ein verantwortungsbewusster und fairer Umgang mit ihren Mitarbeitern, Kunden, Geschäftspartnern und der Öffentlichkeit steht darüber hinaus im Vordergrund.

Die DEMIRE ist bestrebt, Nachhaltigkeit durch die Implementierung von Leitlinien im Konzern weiter zu verankern. Im Jahr 2019 hat sich die DEMIRE 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.

UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 4

UNSER PORTFOLIO 31

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 40

Grundlagen des Konzerns 41

Wirtschaftsbericht 51

Weitere rechtliche Angaben 70

Chancen und Risiken 80

Prognosebericht 90

KONZERNABSCHLUSS 92

WEITERE ANGABEN 156

WIRTSCHAFTSBERICHT

Wirtschaftliches Umfeld

Gesamtwirtschaftliche Situation

Gegenüber dem Vorjahr haben sich die gesamtwirtschaftlichen Aussichten in Deutschland durch die COVID-19-Pandemie eingetrübt. Das SARS-CoV-2-Virus hat die deutsche Wirtschaft wie kaum ein anderes Ereignis der jüngeren deutschen Geschichte beeinflusst. Dabei waren die wirtschaftlichen Einschränkungen vor allem während der sogenannten Lockdown-Phasen von März bis Juni und ab November 2020 ausgeprägt. Die Zahlen des Statistischen Bundesamtes (destatis) belegen: Die längste Wachstumsphase seit der Wiedervereinigung hat ein jähes Ende gefunden. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) lag 2020 um 5 % unter dem Vorjahreswert. Der Rückgang der Wirtschaftsleistung fällt sowohl bei der Industrie (– 10,4 %) wie auch in den Bereichen Handel, Verkehr und Gastgewerbe (– 6,3 %) deutlich aus. Trotz des signifikanten Rückgangs der Wirtschaftsleistung gab der Arbeitsmarkt eher moderat nach, was zum Teil auf die staatlichen Hilfsmaßnahmen im Rahmen der Kurzarbeit zurückgeführt wird. Im Schnitt waren 2020 rund 2,7 Millionen Menschen arbeitslos – gut 480.000 Menschen mehr als im Vorjahr. Die Arbeitslosenquote lag bei 5,9 %.

Entwicklung der Immobilien- und Bauwirtschaft

Nach dem Rekordjahr 2019 zeigte sich der Immobilieninvestmentmarkt 2020 verhaltener. Laut dem Investmentmarktüberblick des internationalen Maklerhauses Jones Lang Lasalle (JLL) wurden im Berichtszeitraum Immobilien mit einem Transaktionsvolumen von EUR 81,6 Milliarden gehandelt und damit 11,0 % weniger als 2019. Im vierten Quartal hat das Transaktionsgeschehen dabei wieder angezogen, was einen möglichen Nachholeffekt aus den vergleichsweise schwachen Quartalen zwei und drei andeutet. Die hohe Liquidität und der damit einhergehende Kapitaldruck bei vielen Anlegern haben das weiterhin solide Ergebnis trotz der hohen Unsicherheit durch das Pandemiegeschehen begünstigt. Insbesondere institutionelle Investoren haben ihre Immobilienquote tendenziell erhöht.

Das Baugewerbe zeigt sich vom Pandemiegeschehen überwiegend unbeeindruckt. Die Branchenverbände BAU INDUSTRIE und DAS DEUTSCHE BAUGEWERBE rechnen mit einem Umsatzwachstum von 5,5 % im Vergleich zu 2019. Getragen wird die positive Entwicklung unter anderem von der weiterhin stabilen Entwicklung im Wohnungsbau.

Im Folgenden wird die Entwicklung der für die DEMIRE relevantesten Teilmärkte im Jahr 2020 skizziert.

DER BÜROIMMOBILIENMARKT

Der Bürovermietungsmarkt in Deutschland hat die Auswirkungen der COVID-Pandemie und die damit einhergehenden wirtschaftlichen Unsicherheiten in vielen Branchen deutlich zu spüren bekommen. Das international aktive Maklerhaus Colliers International verzeichnete in sogenannten A-Städten (Berlin, Düsseldorf, Frankfurt am Main, Hamburg, Köln, München und Stuttgart) einen Rückgang des Büroflächenumsatzes um 35,3 % auf rund 2,55 Mio. m². Der Leerstand stieg in den untersuchten Städten moderat um 60 Basispunkte auf 3,5 % und wird damit von Colliers weiterhin als niedrig angesehen. Die Durchschnittsmieten entwickelten sich in den untersuchten Märkten unterschiedlich. Während Berlin, Frankfurt und München mit 9 %, 8 % und 7 % noch einmal zulegten, verzeichnete Düsseldorf einen Rückgang um 6 %.

Der Büroinvestmentmarkt hat gleichsam auf die veränderten Rahmenbedingungen reagiert. Mit Blick auf das deutschlandweite Transaktionsvolumen zeigen die Zahlen des internationalen Maklerhauses BNP Paribas Real Estate einen Rückgang um 36 % auf EUR 24,6 Milliarden Das Ergebnis liegt damit jedoch weiterhin deutlich über dem Durchschnitt der Dekade und Bürotransaktionen standen für rund 41 % aller gewerblichen Immobilieninvestments. EUR 15,6 Milliarden flossen im Jahr 2020 in die A-Städte, weitere EUR 2,7 Milliarden verteilen sich auf B-Standorte, also deutsche Großstädte, die nicht zu den A-Standorten zählen. In diesem Segment ist das Transaktionsvolumen stabil geblieben und konnte relativ gesehen sogar zulegen. Bei den Spitzenrenditen verzeichneten die A-Städte leichte Rückgänge

UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 4

UNSER PORTFOLIO 31

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 40
Grundlagen des Konzerns 41
Wirtschaftsbericht 51
Weitere rechtliche Angaben 70
Chancen und Risiken 80
Prognosebericht 90

KONZERNABSCHLUSS 92

WEITERE ANGABEN 156

zwischen 5 und 15 Basispunkten und verblieben damit auf einem niedrigen Niveau zwischen 2,55 % und 2,95 %.

DER LOGISTIKIMMOBILIENMARKT

Der Industrie- und Logistikimmobilienmarkt konnte nach Erhebungen des internationalen Maklerunternehmens CBRE an die Marktdynamik der Jahre 2018 und 2019 anknüpfen. Eine hohe Nachfrage, geringe Flächen- und Produktverfügbarkeit sowie eine fortschreitende Renditekompression charakterisieren das Marktgeschehen. Der Flächenumsatz betrug im Jahr 2020 rund 6,9 Mio. m² und damit etwa 1 % weniger als im Vorjahr. Die hohe Nachfrage führte zu sinkenden Nettoanfangsrenditen, die um 0,2 Prozentpunkte auf 3,4 % nachgaben. Zulegen konnte hingegen die Spitzenmiete: Sie wächst um 1 % auf EUR 6,35/m². Die Spitzenmiete für Nebenzentren legt mit 4 % dynamischer auf EUR 5,16/m² zu.

Eine Ursache für die weiterhin hohe Nachfrage für Industrie- und Logistikflächen liegt in der COVID-19-Pandemie selbst. Die Nachfrage für Versanddienstleistungen hat durch das pandemiebedingt starke Wachstum der Onlinehändler einen Schub erfahren. Rund 52 % des Flächenumsatzes entfiel auf den Onlinehandel – im Vorjahr waren es noch 40 %.

DER MARKT FÜR EINZELHANDELSIMMOBILIEN

Trotz der Pandemie ist der Umsatz des deutschen Einzelhandels im Jahr 2020 voraussichtlich auf EUR 557,4 Milliarden gestiegen, wie das Datenportal statista prognostiziert. Während beispielsweise für die Textilbranche starke Umsatzrückgänge aufgrund der Lockdowns vorhergesagt werden, wird mit Zunahmen bei Drogerien und Lebensmittelhändlern gerechnet. Die Prognose geht weiterhin davon aus, dass der E-Commerce den Wachstumstrend aus den Vorjahren fortführt und einen Umsatzanteil von rund 12,2 % erreicht.

Einzelhandelsimmobilien waren auch im Jahr 2020 eine gefragte Assetklasse. Colliers verzeichnet ein Transaktionsvolumen von rund EUR 11,4 Milliarden im deutschen Markt. Damit liegt das Ergebnis rund 12 % über dem des Vorjahrs. Mit Blick auf die Nachfrage zeigen sich große Unterschiede zwischen den einzelnen Nutzungsarten. Fachmärkte und Fachmarktzentren wurden mit einem Anteil von 50 % am Transaktionsvolumen stark nachgefragt. Insbesondere Discounter, Supermärkte und SB-Warenhäuser erfreuen sich einer großen Beliebtheit und konnten ihren Anteil an allen Einzelhandelsinvestments auf 18 % ausbauen.

Hochwertige Einzelhandelsimmobilien und Geschäftshäuser in zentralen Einkaufsstraßen vereinen einen Anteil von rund 35 % am Transaktionsvolumen auf sich. Der Anteil von Einkaufszentren bzw. Shoppingcentern liegt bei rund 15 %. Beide Segmente verlieren im Vorjahresvergleich deutlich.

Die Renditen fielen je nach Nutzungsart und Lage unterschiedlich aus, blieben jedoch auf einem insgesamt stabilen Niveau bzw. verzeichneten moderate Zu- bzw. Abnahmen. Die Spannweite beträgt zwischen 2,8 % für Geschäftshäuser in München bis unter 5,0 % bei freistehenden Fachmärkten.

DER HOTELIMMOBILIENMARKT

Die Pandemie hat das Marktumfeld für Hotelimmobilien 2020 deutlich beeinflusst. Der Zusammenbruch des nationalen und internationalen Reiseverkehrs hat die Hotelbetreiber vor große Herausforderungen gestellt und den ehemals dynamisch wachsenden Hotelinvestmentmarkt in ein Fahrwasser mit hoher Unsicherheit gebracht.

Entsprechend sank das Hotelinvestmentvolumen nach Analysen von CBRE im Vorjahresvergleich um 60 % auf EUR 1,95 Milliarden, wobei ein Großteil des Transaktionsgeschehens vor Ausbruch der Pandemie stattfand. Die Spitzenrenditen stiegen im gleichen Zeitraum um 50 Basispunkte auf 4,25 %. CBRE beobachtete, dass das leicht gesunkene Preisniveau bereits von einigen Investoren zum Einstieg in Core-Lagen genutzt wurde. Der Marktanteil des Core-Segments bzw. Core+-Segments am Gesamtmarkt stieg von 83 % auf 87 %.

Mit einem Marktanteil von 57 % wurden Viersternehotels am häufigsten angekauft. Das zweitgrößte, und am stärksten wachsende Segment, bilden die Dreisterne-

UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 4

UNSER PORTFOLIO 31

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 40

Grundlagen des Konzerns 41

Wirtschaftsbericht 51

Weitere rechtliche Angaben 70

Chancen und Risiken 80

Prognosebericht 90

KONZERNABSCHLUSS 92

WEITERE ANGABEN 156

hotels. Sie bauen ihren Anteil von 21 auf 36 % aus. Das übrige Transaktionsvolumen entfällt hauptsächlich auf das Zwei- und Fünfsternesegment.

Auswirkungen auf die DEMIRE

Die gesamtwirtschaftlichen und immobilienspezifischen Rahmenbedingungen waren im Berichtsjahr 2020 herausfordernd. Die DEMIRE profitierte jedoch auch in dieser Phase von der Konzentration des Portfolios auf wirtschaftsstarke deutsche Sekundärstandorte und einem ausgewogenen Portfoliomix verschiedener Assetklassen. Sekundärstandorte waren keinen übermäßigen Marktschwankungen ausgesetzt und im Vergleich mit A-Standorten weniger stark von der in vielen Assetklassen fortschreitenden Renditekompression betroffen.

Gesamteinschätzung des Vorstands

Gesamtaussage zum Geschäftsverlauf und zur Lage des Konzerns

Das Geschäftsjahr 2020 hat die DEMIRE einmal mehr und insbesondere unter Berücksichtigung der widrigen Umstände sehr erfolgreich abgeschlossen. Mieterträge und FFO als wesentliche Steuerungsgrößen, wie auch zahlreiche andere Kennzahlen, haben sich gut und im Rahmen unserer Erwartungen entwickelt oder diese sogar übertroffen. Auch wenn die Auswirkungen der Pandemie im Zahlenwerk 2020 nicht dramatisch sind, hat die Situation doch umfassende Managementkapazitäten gebunden. Dies wird es auch im Jahr 2021 tun. Der intensive Kontakt zu den Mietern ist aber nicht nur der aktuellen Situation geschuldet, sondern schon seit 2019 integraler Bestandteil unserer Strategie, und hat darüber hinaus wesentlich zur starken Vermietungsleistung beigetragen. Auch bei einem anderen strategischen Schwerpunkt, der Dynamisierung des Portfolios, sind wir 2020 entscheidend vorangekommen und konnten 18 nicht mehr strategiekonforme Objekte veräußern. Dadurch verringerte sich der Wert des Portfolios zum Stichtag zwar leicht auf EUR 1.441,4 Millionen, zahlreiche andere Portfoliokennzahlen verbesserten sich infolgedessen jedoch. Dies bietet uns eine ausgezeichnete Grundlage, um unsere strategischen Ziele, allen voran das Portfoliowachstum, auch im Jahr 2021 beharrlich weiter zu verfolgen und sich bietende Opportunitäten nutzen zu können.

SOLL-IST-ABGLEICH

Kennzahl/Zeitpunkt in EUR Millionen	IST 2019	Prognose 18. März 2020	Prognose 19. August 2020	Prognose 3. Dezember 2020	IST 2020
Mieterträge	81,8	90,0–92,0	85,0–87,0	85,0–87,0	87,5
FFO I (nach Steuern, vor Minderheiten)	34,5	40,0–42,0	36,0–38,0	mindestens 38,0	39,2

In den Ergebnissen des Jahres 2020 spiegeln sich die Erfolge der Strategie „REALize Potential“ an zahlreichen Stellen wider. Die schon zu Beginn des Jahres 2019 formulierte und daraufhin implementierte Strategie hat unter besonderen Umständen 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 verbesserte Profitabilität ist die Grundlage für eine nachhaltige Dividendenfähigkeit der DEMIRE.

Nach den umfassenden Refinanzierungsaktivitäten im Vorjahr hat die Gesellschaft 2020 maßgeblich von signifikant geringeren Finanzierungskosten profitiert. Zudem konnten weitere Finanzierungen zu attraktiven Konditionen abgeschlossen werden, sodass der finanzielle Spielraum der DEMIRE mit einer komfortablen

UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 4

UNSER PORTFOLIO 31

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 40

Grundlagen des Konzerns 41

Wirtschaftsbericht 51

Weitere rechtliche Angaben 70

Chancen und Risiken 80

Prognosebericht 90

KONZERNABSCHLUSS 92

WEITERE ANGABEN 156

Liquiditätsposition weiterhin vorhanden ist und die Finanzierungskosten erneut gesenkt werden konnten.

Das Immobilienportfolio wurde im abgelaufenen Geschäftsjahr aktiv gestaltet. Zahlreiche nicht mehr strategiekornforme Objekte konnten in Summe leicht über dem zuletzt festgestellten Marktwert veräußert werden. Die annualisierten Vertragsmieten sanken um 4,9 %. Like-for-like, also ohne Berücksichtigung von An- und Verkäufen, sanken sie aufgrund der Insolvenz und sich den daraus ergebenden weitreichenden Folgen eines einzelnen Mieters um 1,9 %. Die EPRA-Leerstandsquote reduzierte sich im Stichtagsvergleich durch die gute Vermietungsleistung um 250 Basispunkte auf 6,9 %. Der WALT konnte gegenüber dem Jahresende 2019 konstant bei 4,8 Jahren gehalten werden.

Zusammenfassend lässt sich sagen, dass sich die DEMIRE im Geschäftsjahr 2020 erfolgreich und insbesondere angesichts der besonderen Situation sehr gut entwickelt hat. Im Zuge der weiterhin konsequenten Umsetzung der „REALize Potential“-Strategie liegt der Fokus auf der weiteren Dynamisierung und dem Wachstum des Portfolios mit dem Ziel, einen Wert von über EUR 2 Milliarden zu erreichen. Aufgrund der zahlreichen Verkäufe und des schwierigen wirtschaftlichen Umfelds erwartet die Gesellschaft für das Geschäftsjahr 2021 einen moderaten Rückgang des Mietergebnisses und der FFO I (nach Steuern, vor Minderheiten). Ankaufs- und Wachstumsopportunitäten sollen genutzt werden, sobald sie sich ergeben, und sollten sich positiv auf Mieterträge und FFO auswirken. Mittelfristig bleibt das Ziel der DEMIRE, ein Investment-Grade-Rating zu erlangen und weiterhin eine attraktive und nachhaltige Dividende an ihre Aktionäre auszuschütten.

Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage

Ertragslage

Die Mieterträge und das Ergebnis aus der Vermietung haben sich gegenüber dem Vorjahr aufgrund der erneut sehr erfolgreichen Vermietungsleistungen sowie des Annualisierungseffekts zahlreicher Ankäufe deutlich erhöht und die Rückgänge aus dem Verkauf von 18 Objekten überkompensiert. Die Erträge aus der Veräußerung von Immobilien halten sich mit den Aufwendungen aus der Veräußerung nahezu die Waage. Dies demonstriert, dass trotz des herausfordernden Marktumfeldes die Verkaufsobjekte mindestens zu ihrem Marktwert veräußert werden konnten. Das Ergebnis aus der Fair-Value-Anpassung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien trägt nach starken Anstiegen in den Vorjahren den Umständen der Pandemie und der temporären Auswirkung dieser auf die Assetklassen Einzelhandel und Hotel Rechnung. Positive Bewertungseffekte gab es hingeben bei Logistik- und bei Büroobjekten. Die Wertminderungen von Forderungen beliefen sich auf EUR 6,1 Millionen, nach EUR 0,6 Millionen im Vorjahr. Hiervon gehen EUR 4,2 Millionen auf tatsächliche Corona-Effekte zurück. Der Rest sind Einmaleffekte und Wertminderungen sonstiger Forderungen. Während die allgemeinen laufenden Verwaltungsaufwendungen gegenüber dem Vorjahr durch verschiedene Kostensenkungsmaßnahmen erneut gesunken sind, zeigen sich im Finanzergebnis eindrucksvoll die positiven Effekte der umfassenden Refinanzierungsmaßnahmen in den Jahren 2019 und 2020.

UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 4

UNSER PORTFOLIO 31

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 40

Grundlagen des Konzerns 41

Wirtschaftsbericht 51

Weitere rechtliche Angaben 70

Chancen und Risiken 80

Prognosebericht 90

KONZERNABSCHLUSS 92

WEITERE ANGABEN 156

KONZERNGEWINN- UND -VERLUSTRECHNUNG

in TEUR	2019	2020	Veränderung	in %
Mieterträge	81.799	87.509	5.710	7,0 %
Erträge aus Nebenkostenumlagen	19.625	21.327	1.701	8,7 %
Betriebliche Aufwendungen zur Erzielung von Mieterträgen	– 35.886	– 38.608	– 2.722	7,6 %
Ergebnis aus der Vermietung von Immobilien	**65.538**	**70.228**	**4.690**	**7,2 %**
Erträge aus der Veräußerung von Immobilien und Immobiliengesellschaften	46.130	88.887	42.757	92,7 %
Aufwendungen aus der Veräußerung von Immobilien und Immobiliengesellschaften	– 29.327	– 89.932	– 60.605	>100 %
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien und Immobiliengesellschaften	**16.803**	**– 1.046**	**– 17.848**	**–**
Ergebnis aus der Fair-Value-Anpassung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	83.022	– 22.134	– 105.157	-
Wertminderungen von Forderungen	– 629	– 6.150	– 5.521	>100 %
Sonstige betriebliche Erträge	4.327	1.490	– 2.836	– 65,6 %
Allgemeine Verwaltungsaufwendungen *	– 13.017	– 13.368	– 351	2,7 %
Sonstige betriebliche Aufwendungen *	– 874	– 1.366	– 492	56,3 %
Ergebnis vor Zinsen und Steuern	**155.170**	**27.654**	**– 127.516**	**– 82,2 %**
Finanzergebnis	– 57.315	– 21.172	36.143	– 63,1 %
Ergebnis vor Steuern	**97.855**	**6.482**	**– 91.373**	**– 93,4 %**
Laufende Ertragsteuern	– 4.651	– 712	3.939	– 84,7 %
Latente Steuern	– 13.466	3.397	16.863	–
Periodenergebnis	**79.538**	**9.166**	**– 70.572**	**– 88,5 %**
davon entfallen auf Anteilseigner des Mutterunternehmens	75.539	8.503	– 67.036	– 88,7 %
Unverwässertes Ergebnis je Aktie (EUR)	0,70	0,08	– 0,62	– 88,6 %
Gewichtete Anzahl der ausgegebenen Aktien (in Tsd.)	107.777	106.775	– 1.002	– 0,9 %
Verwässertes Ergebnis je Aktie (EUR)	0,70	0,08	– 0,62	– 88,6 %
Gewichtete verwässerte Anzahl der ausgegebenen Aktien (in Tsd.)	108.287	107.285	– 1.002	– 0,9 %

* Die Vorjahresangaben sind aufgrund von Änderungen in der Gliederung angepasst worden.

UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 4

UNSER PORTFOLIO 31

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 40

Grundlagen des Konzerns 41

Wirtschaftsbericht 51

Weitere rechtliche Angaben 70

Chancen und Risiken 80

Prognosebericht 90

KONZERNABSCHLUSS 92

WEITERE ANGABEN 156

ENTWICKLUNG DER WESENTLICHEN POSITIONEN DER GEWINN- UND -VERLUSTRECHNUNG

Im Geschäftsjahr 2020 erzielte der DEMIRE-Konzern **Mieterträge** von insgesamt EUR 87,5 Millionen (Vorjahr: EUR 81,8 Millionen). Die Steigerung geht vor allem auf den Annualisierungseffekt der Ankäufe im Jahr 2019 (EUR 12,6 Millionen) und das starke Vermietungsergebnis 2020 zurück; entgegen stehen die Effekte aus Verkäufen im Bestandsportfolio von EUR 4,4 Millionen. Damit übertreffen die Mieterträge das obere Ende der im August 2020 veröffentlichten Prognose von EUR 85,0 bis 87,0 Millionen um 0,6 %.

Die **Erträge aus Nebenkostenumlagen** in Höhe von EUR 21,3 Millionen (Vorjahr: EUR 19,6 Millionen) umfassen die gezahlten Betriebskosten der Mieter. Mietnebenkosten wurden als Aufwendungen zur Erzielung von Mieterträgen und werterhaltende Maßnahmen erfasst und betragen im Berichtsjahr EUR 38,6 Millionen (Vorjahr: EUR 35,9 Millionen). Das erhöhte Niveau von Erträgen und Aufwendungen ist auf die in 2019 hinzugekauften Immobilien sowie auf den geringeren Leerstand im Portfolio zurückzuführen. Insgesamt ist das Ergebnis aus der Vermietung von Immobilien im Geschäftsjahr um 7,2 % auf EUR 70,2 Millionen (Vorjahr: EUR 65,5 Millionen) gestiegen.

Das **Ergebnis aus der Veräußerung** von Immobilien betrug im Geschäftsjahr 2020 EUR – 1,0 Millionen (Vorjahr: EUR 16,8 Millionen), resultierend aus Verkäufen von 18 Objekten mit einem Volumen von EUR 88,9 Millionen. Wesentliche Treiber der Verkaufserlöse waren dabei die Objekte in Eisenhüttenstadt (EUR 27,5 Millionen) und Unterschleißheim (EUR 25,5 Millionen), zudem wurden zahlreiche kleine, nicht strategiekonforme Einheiten veräußert. Dabei wurden die Buchwerte der Objekte in der Regel erzielt oder übertroffen. Der leicht negative Saldo ergibt sich primär aus den mit den Verkäufen verbundenen notwendigen Aufwendungen für Makler und Berater.

Das **Ergebnis aus der Fair-Value-Anpassung** der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien belief sich auf EUR – 22,1 Millionen oder 1,5 % des Portfoliowerts (Vorjahr: EUR 83,0 Millionen). Während einige Objekte des Portfolios Aufwertungen erfuhren, wurden insbesondere Assets im Bereich Einzelhandel und Hotel pandemiebedingt gegenüber dem Vorjahr abgewertet.

Die **Wertminderungen** von Forderungen betragen in der Berichtsperiode EUR 6,1 Millionen (Vorjahr: EUR 0,6 Millionen). EUR 1,9 Millionen hiervon betreffen Mieter von Handelsimmobilien, die im Zuge der COVID-19-Pandemie ein sog. Schutzschirmverfahren bzw. ein Insolvenzverfahren durchlaufen. EUR 1,5 Millionen entfallen auf zwei Mieter von Hotels, welche ebenfalls aufgrund der Pandemie entweder insolvent oder insolvenzgefährdet sind. Des Weiteren ist in dem Betrag eine Auflösung aktivierter mietfreier Zeiten für ein Warenhaus in Trier in Höhe von EUR 1,6 Millionen (Vorjahr: EUR 0) enthalten.

Die **sonstigen betrieblichen Erträge** haben sich gegenüber dem Vorjahr (Vorjahr: EUR 4,3 Millionen) um EUR 2,8 Millionen auf EUR 1,5 Millionen reduziert. Darin enthalten sind Versicherungsentschädigungen und die Rückzahlung eines gewährten Darlehens, das bereits abgeschrieben war.

Die **allgemeinen Verwaltungsaufwendungen** blieben 2020 wegen Einmaleffekt auf gleichem Niveau stabil bei EUR 13,4 Millionen (Vorjahr: EUR 13,0 Millionen). Dies verdeutlicht das Ergebnispotenzial der Gesellschaft und die Fähigkeit, trotz Kostendisziplin die operativen Ergebnisse zu verbessern.

Die **sonstigen betrieblichen Aufwendunge**n sind mit EUR 1,4 Millionen aufgrund von prozessualen Rückstellungen im Vergleich zum Vorjahr gestiegen (Vorjahr: EUR 0,9 Millionen).

Als Folge all dessen beläuft sich das **Ergebnis vor Zinsen und Steuern** (EBIT) auf EUR 27,7 Millionen, nach EUR 155,2 Millionen im Vorjahr.

Das **Finanzergebnis** hat sich 2020 um EUR 36,1 Millionen verbessert und beläuft sich auf EUR – 21,2 Millionen (Vorjahr: EUR – 57,3 Millionen). Im Vorjahr enthielten die Finanzaufwendungen einmalige Kosten im Zusammenhang mit Refinanzierungsaktivitäten und Vorfälligkeitsentschädigungen in Höhe von EUR 31,7

UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 4

UNSER PORTFOLIO 31

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 40

Grundlagen des Konzerns 41

Wirtschaftsbericht 51

Weitere rechtliche Angaben 70

Chancen und Risiken 80

Prognosebericht 90

KONZERNABSCHLUSS 92

WEITERE ANGABEN 156

Millionen, die 2020 und in den Folgejahren ausschlaggebend für einen deutlichen Rückgang der Finanzaufwendungen sind. Die Ergebnisanteile der Minderheitsgesellschafter in den Tochterunternehmen der Fair Value REIT-AG sind von EUR 7,7 Millionen auf EUR 3,4 Millionen gefallen, was im Wesentlichen auf ausgebliebene positive Marktwertveränderungen der Immobilien in den Fonds der Fair Value REIT zurückzuführen ist.

Das **Periodenergebnis** (Ergebnis nach Steuern) belief sich im Geschäftsjahr 2020 auf EUR 9,2 Millionen, nach EUR 79,7 Millionen im Vorjahr.

FUNDS FROM OPERATIONS (FFO)

Die Funds from Operations (FFO) messen das operative, liquiditätswirksame 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.

UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 4

UNSER PORTFOLIO 31

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 40

Grundlagen des Konzerns 41

Wirtschaftsbericht 51

Weitere rechtliche Angaben 70

Chancen und Risiken 80

Prognosebericht 90

KONZERNABSCHLUSS 92

WEITERE ANGABEN 156

FFO-BERECHNUNG

in TEUR	2019	2020	Veränderung	in %
Ergebnis vor Steuern	97.855	6.482	– 91.373	– 93,4 %
Ergebnisanteile von Minderheitsgesellschaftern	7.743	3.371	– 4.371	– 56,5 %
Ergebnis vor Steuern (EBT)	**105.598**	**9.853**	**– 95.745**	**– 90,7 %**
± Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	– 16.803	1.046	17.848	–
± Ergebnis aus der Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	– 83.022	22.134	105.157	–
± Ergebnis aus der Bewertung derivativer Finanzinstrumente	0	0	0	0,0 %
± Sonstige Bereinigungen*	29.205	8.052	– 21.153	– 72,4 %
FFO I vor Steuern	**34.977**	**41.085**	**6.108**	**17,5 %**
± Laufende Ertragsteuern	– 472	– 1.919	– 1.447	>100 %
FFO I nach Steuern	**34.506**	**39.166**	**4.660**	**13,5 %**
davon Anteilseigner des Mutterunternehmens	30.467	33.805	3.338	11,0 %
davon nicht beherrschende Anteilseigner	4.039	5.361	1.322	32,7 %
± Ergebnis aus der Veräußerung von Immobiliengesellschaften/Immobilien (nach Steuern)	15.730	– 1.738	– 17.468	–
FFO II nach Steuern	**45.658**	**37.428**	**– 8.230**	**– 18,0 %**
davon Anteilseigner des Mutterunternehmens	42.059	31.698	– 10.360	– 24,6 %
davon nicht beherrschende Anteilseigner	3.599	5.730	2.131	59,2 %
FFO I nach Steuern je Aktie				
Unverwässertes Ergebnis je Aktie (EUR)	0,32	0,37	0,05	14,6 %
Gewichtete Anzahl der ausgegebenen Aktien (in Tsd.)	107.777	106.775	– 1.002	– 0,9 %
Verwässertes Ergebnis je Aktie (EUR)	0,32	0,37	0,05	14,6 %
Gewichtete verwässerte Anzahl der ausgegebenen Aktien (in Tsd.)	108.287	107.285	– 1.002	– 0,9 %
FFO II nach Steuern je Aktie				
Unverwässertes Ergebnis je Aktie (EUR)	0,42	0,35	– 0,07	– 17,3 %
Gewichtete Anzahl der ausgegebenen Aktien (in Tsd.)	107.777	106.775	– 1.002	– 0,9 %
Verwässertes Ergebnis je Aktie (EUR)	0,42	0,35	– 0,07	– 17,3 %
Gewichtete verwässerte Anzahl der ausgegebenen Aktien (in Tsd.)	108.287	107.285	– 1.002	– 0,9 %

* Sonstige Bereinigungen beinhalten:
— Einmalige Refinanzierungskosten (EUR 3,8 Millionen, Vj. EUR 31,7 Millionen, inkl. sonstiger Effekte aus Refinanzierungen)
— Einmalige Transaktions-, Rechts- und Beratungskosten (EUR 0,6 Millionen, Vj. EUR – 3,3 Millionen)
— Einmalige Verwaltungskosten (EUR 2,0 Millionen, Vj. EUR – 0,3 Millionen)
— Periodenfremde Aufwendungen (EUR 1,7 Millionen, Vj. EUR 0,1 Millionen)

UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 4

UNSER PORTFOLIO 31

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 40

Grundlagen des Konzerns 41

Wirtschaftsbericht 51

Weitere rechtliche Angaben 70

Chancen und Risiken 80

Prognosebericht 90

KONZERNABSCHLUSS 92

WEITERE ANGABEN 156

Die FFO I (nach Steuern, vor Minderheiten) konnten im Geschäftsjahr 2020 erneut gesteigert werden und beliefen sich auf EUR 39,2 Millionen (Geschäftsjahr 2019: EUR 34,5 Millionen), nach Minderheiten und Steuern betrugen die FFO I EUR 33,8 Millionen (Geschäftsjahr 2019: EUR 30,5 Millionen). Unter Berücksichtigung des Ergebnisses aus dem Verkauf von Immobilien lagen die Funds from Operations (FFO II) nach Steuern und vor Minderheiten bei EUR 37,4 Millionen (Geschäftsjahr 2019: EUR 45,7 Millionen), nach Steuern und nach Minderheiten bei EUR 31,7 Millionen (Geschäftsjahr 2019: EUR 42,1 Millionen). Die sonstigen Bereinigungen der FFOs belaufen sich im Berichtszeitraum auf EUR 8,1 Millionen. Davon entfallen EUR 1,6 Millionen auf die ergebniswirksame Auflösung von linearisierten mietfreien Zeiten aufgrund des Insolvenzvorgangs eines Mieters und der damit einhergehenden Kündigung eines Mietvertrags. Da eine Realisierung des Abgrenzungspostens über die Vertragslaufzeit nicht mehr möglich ist, wurde eine entsprechende Wertminderung vorgenommen und diese entsprechend als Einmaleffekt bereinigt.

Der Anstieg der FFO insgesamt resultiert im Wesentlichen aus dem Annualisierungseffekt der im Vorjahr erworbenen Objekte, des Ankaufes im März 2020 und reduziertem Finanzaufwand. Die Ertragsteuer des FFO I beinhaltet die Bereinigung eines Steuereffekts aus der Ausschüttung einer Tochtergesellschaft der DEMIRE in Höhe von EUR 0,7 Millionen. Der Ausschüttung liegt die Veräußerung einer Immobilie zugrunde, weshalb die Steuerbelastung hieraus dem FFO II zugeordnet wird.

NET ASSET VALUE (NAV/NNNAV)

in TEUR	31.12.2019	31.12.2020	Veränderung	in %
Nettovermögenswert (NAV)	613.351	557.956	– 55.395	– 9,0 %
Latente Steuern	75.518	72.122	– 3.396	– 4,5 %
Firmenwert aus latenten Steuern	– 4.738	– 4.738	0	0,0 %
NAV (unverwässert)	**684.131**	**625.340**	**– 58.791**	**– 8,6 %**
Anzahl der ausgegebenen Aktien (in Tsd.) (unverwässert)	107.777	105.772	– 2.005	– 1,9 %
NAV je Aktie (EUR) (unverwässert)	6,35	5,91	– 0,44	– 6,9 %
Effekt aus der Ausübung von Wandelschuldverschreibungen und weiteren Eigenkapitalinstrumenten	510	510	0	0,0 %
NAV (verwässert)	684.641	625.850	– 58.791	– 8,6 %
Anzahl der ausgegebenen Aktien (in Tsd.) (verwässert)	108.287	106.282	– 2.005	– 1,9 %
NAV je Aktie (EUR) (verwässert)	**6,32**	**5,89**	**– 0,43**	**– 6,8 %**

UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 4

UNSER PORTFOLIO 31

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 40

Grundlagen des Konzerns 41

Wirtschaftsbericht 51

Weitere rechtliche Angaben 70

Chancen und Risiken 80

Prognosebericht 90

KONZERNABSCHLUSS 92

WEITERE ANGABEN 156

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 2020 entwickelten sich die wesentlichen Segmentdaten wie folgt:

AUSGEWÄHLTE ANGABEN AUS DER KONZERNBILANZ

in TEUR	Bestandsportfolio		Fair Value REIT		Zentralbereich/Sonstiges		Konzern	
	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020
Außenumsätze	118.286	144.340	28.268	53.382	1.000	0	147.554	197.722
Umsatzerlöse gesamt	119.286	144.340	28.268	53.382	0	0	147.554	197.722
Ergebnis aus der Fair-Value-Anpassung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	70.500	– 19.900	12.523	– 2.234	0	0	83.022	– 22.134
Sonstige Erträge	3.836	486	323	412	167	592	4.327	1.490
Segmenterlöse	**193.622**	**124.926**	**41.114**	**51.560**	**167**	**592**	**234.903**	**177.078**
Aufwendungen aus der Veräußerung von Immobilien	– 28.127	– 59.775	– 1.200	– 30.157	0	0	– 29.327	– 89.932
Sonstige Aufwendungen	– 27.452	– 37.677	– 14.949	– 13.750	– 8.005	– 8.065	– 50.407	– 59.492
Segmentaufwendungen	**– 55.579**	**– 97.452**	**– 16.149**	**– 43.907**	**– 8.005**	**– 8.065**	**– 79.734**	**– 149.424**
EBIT	**137.043**	**27.474**	**24.965**	**7.652**	**– 6.838**	**– 7.473**	**155.170**	**27.654**
Finanzerträge	183	260	6	4	1.100	1.022	1.288	1.286
Finanzaufwendungen	– 48.140	– 17.118	– 2.351	– 1.618	– 369	– 340	– 50.860	– 19.086
Ergebnisanteile von Minderheitsgesellschafter	0	0	– 7.743	– 3.371	0	0	– 7.743	– 3.371
Ertragsteuern	– 12.031	5.347	– 2.327	– 1.628	– 3.759	– 1.034	– 18.117	2.685
Periodenergebnis	**99.017**	**15.963**	**12.549**	**1.028**	**– 31.829**	**– 7.824**	**79.738**	**9.166**
Wesentliche zahlungsunwirksame Positionen	**– 74.311**	**14.743**	**– 10.190**	**4.638**	**3.759**	**1.160**	**– 80.742**	**20.541**
Wertminderungen im Periodenergebnis	**159**	**4.564**	**224**	**1.127**	**246**	**459**	**629**	**6.150**

UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 4

UNSER PORTFOLIO 31

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 40

Grundlagen des Konzerns 41

Wirtschaftsbericht 51

Weitere rechtliche Angaben 70

Chancen und Risiken 80

Prognosebericht 90

KONZERNABSCHLUSS 92

WEITERE ANGABEN 156

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 2020 Umsätze von EUR 144,3 Millionen, nach EUR 118,3 Millionen im Vorjahr. Das Periodenergebnis 2020 belief sich auf EUR 16,0 Millionen, nach EUR 99,0 Millionen im Vorjahr.

Das Segment „Fair Value REIT“ erzielte 2020 Umsätze von EUR 53,4 Millionen, nach EUR 28,3 Millionen im Vorjahr. Das Periodenergebnis 2020 belief sich auf EUR 1,0 Millionen, nach EUR 12,5 Millionen im Vorjahr.

Das Segment „Zentralbereich/Sonstiges“ erzielte 2020 keine Umsätze, nach EUR 1,0 Millionen im Vorjahr. Das Periodenergebnis 2020 belief sich auf EUR – 7,8 Millionen, nach EUR – 31,8 Millionen im Vorjahr.

Im Konzern wurden 2020 Umsätze von EUR 197,7 Millionen erzielt, nach EUR 147,6 Millionen im Vorjahr. Das Periodenergebnis des Konzerns belief sich 2020 auf EUR 9,2 Millionen, nach EUR 79,7 Millionen im Jahr 2019.

Weitere Informationen zur Segmentberichterstattung finden Sie im Konzernanhang ab S. 142 f.

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, latenter Steuern sowie Firmenwert aus latenten Steuern.

Im Jahr 2020 reduzierte sich der verwässerte NAV um 8,6 % auf EUR 625,3 Millionen, nach EUR 684,6 Millionen Ende 2019. Grund ist die Ausschüttung einer Dividende, die nicht vom positiven Periodenergebnis des Berichtszeitraums ausgeglichen wird. Bezogen auf die Anzahl der ausgegebenen Aktien von EUR 106,3 Millionen ergibt sich ein verwässerter NAV je Aktie von EUR 5,89, nach EUR 6,32 Ende 2019. Die Anzahl der zugrundeliegenden Aktien hat sich gegenüber dem Vorjahr um 2,0 Millionen reduziert, da die unterjährig zurückgekauften Anteile zeitanteilig abgezogen werden. Der Rückgang des NAV pro Aktie geht im Wesentlichen ebenfalls auf die Dividendenausschüttung zurück, während das positive Periodenergebnis und die reduzierte Aktienanzahl gegenläufig wirken.

BILANZSUMME SINKT LEICHT UM 3,1 %

Die Bilanzsumme des DEMIRE-Konzerns belief sich zum 31. Dezember 2020 auf EUR 1.625,3 Millionen (31. Dezember 2019: EUR 1.677,4 Millionen) und ist im Jahresvergleich um 3,1 % zurückgegangen.

Für die Bestandsimmobilien (als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien) wurden zum Bilanzstichtag durch den externen Immobiliengutachter Savills Immobilien Beratungs-GmbH Marktwerte von insgesamt EUR 1.441,5 Millionen (31. Dezember 2019: EUR 1.488,4 Millionen) ermittelt. Die Differenz zum bilanziellen Immobilienwert ergibt sich durch buchhalterische Abgrenzungen und Aktivierungen.

UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 4

UNSER PORTFOLIO 31

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 40

Grundlagen des Konzerns 41

Wirtschaftsbericht 51

Weitere rechtliche Angaben 70

Chancen und Risiken 80

Prognosebericht 90

KONZERNABSCHLUSS 92

WEITERE ANGABEN 156

AUSGEWÄHLTE ANGABEN AUS DER KONZERNBILANZ

KONZERNBILANZ – AKTIVA

in TEUR	31.12.2019	31.12.2020	Veränderung	in %
Vermögenswerte				
Summe langfristige Vermögenswerte	1.520.155	1.451.125	– 69.030	– 4,5 %
Summe kurzfristige Vermögenswerte	140.956	143.186	2.229	1,6 %
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	16.305	31.000	14.695	90,1 %
Summe Vermögenswerte	**1.677.416**	**1.625.311**	**– 52.105**	**– 3,1 %**

Zum 31. Dezember 2020 reduzierten sich die langfristigen Vermögenswerte um EUR 69,0 Millionen auf EUR 1.451,1 Millionen (31. Dezember 2019: EUR 1.520,2 Millionen). Größten Anteil hieran hatten die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien mit einem Rückgang von EUR 67,6 Millionen. Dieser Rückgang ist primär auf die Portfolioverkleinerung durch Verkäufe (EUR – 70,0 Millionen), Umgliederung von Assets in die zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerte (EUR – 31,0 Millionen) und Netto-Bewertungsverluste des Portfolios von (EUR – 22,5 Millionen) zurückzuführen. Erhöhend wirkten der Ankauf eines Objektes im März 2020 (EUR 42,7 Millionen) sowie aktivierte, wertsteigernde Ausbaumaßnahmen und Mietanreize (EUR 13,3 Millionen).

Zum 31. Dezember 2020 stiegen die kurzfristigen Vermögenswerte des DEMIRE-Konzerns leicht um EUR 2,2 Millionen auf EUR 143,2 Millionen (31. Dezember 2019: EUR 141,0 Millionen). Der Anstieg resultiert insbesondere aus gestiegenen Steuererstattungsansprüchen.

Bei den zum 31. Dezember 2020 zum Verkauf gehaltenen Vermögenswerten in Höhe von EUR 31,0 Millionen (31. Dezember 2019: EUR 16,3 Millionen) handelt es sich um vier Immobilien in Bremen.

KONZERNBILANZ – PASSIVA

in TEUR	31.12.2019	31.12.2020	Veränderung	in %
EIGENKAPITAL UND SCHULDEN				
EIGENKAPITAL				
Den Anteilseignern des Mutterunternehmens zurechenbares Eigenkapital	613.351	557.956	– 55.395	– 9,0 %
Anteile der nicht beherrschenden Anteilseigner	47.431	40.085	– 7.347	– 15,5 %
SUMME EIGENKAPITAL	**660.782**	**598.041**	**– 62.741**	**– 9,5 %**
SCHULDEN				
Summe langfristige Schulden	911.587	987.235	75.648	**8,3 %**
Summe kurzfristige Schulden	105.046	40.035	– 65.011	– 61,9 %
SUMME SCHULDEN	**1.016.633**	**1.027.270**	**10.636**	**1,0 %**
SUMME EIGENKAPITAL UND SCHULDEN	**1.677.416**	**1.625.311**	**– 52.105**	**– 3,1 %**

EIGENKAPITALQUOTE MIT 36,8 % WEITER STARK

Das Konzerneigenkapital reduzierte sich im Geschäftsjahr 2020 primär aufgrund der Dividendenausschüttung auf EUR 598,0 Millionen (31. Dezember 2019: EUR 660,8 Millionen), das positive Konzernperiodenergebnis wirkte gegenläufig.

UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 4

UNSER PORTFOLIO 31

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 40

Grundlagen des Konzerns 41

Wirtschaftsbericht 51

Weitere rechtliche Angaben 70

Chancen und Risiken 80

Prognosebericht 90

KONZERNABSCHLUSS 92

WEITERE ANGABEN 156

Die Eigenkapitalquote betrug 36,8 % nach 39,4 % am Ende 2019. Darüber hinaus wurden im Konzernfremdkapital ausgewiesene nicht beherrschende Minderheitenanteile in Höhe von EUR 78,9 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 676,9 Millionen bzw. auf 41,6 % der Konzernbilanzsumme (31. Dezember 2019: EUR 739,5 Millionen bzw. 44,1 %).

Die langfristigen Schulden beliefen sich Ende 2020 auf EUR 987,2 Millionen (31. Dezember 2019: EUR 911,6 Millionen) und die kurzfristigen Schulden auf EUR 40,0 Millionen (31. Dezember 2019: EUR 105,0 Millionen). Die Summe der Schulden stieg somit im DEMIRE-Konzern zum 31. Dezember 2020 leicht auf EUR 1.027,3 Millionen (31. Dezember 2019: EUR 1.016,6 Millionen).

In den gesamten Finanzschulden in Höhe von EUR 829,7 Millionen (31. Dezember 2019: EUR 807,0 Millionen) sind die im Jahr 2019 emittierte Anleihe über EUR 600 Millionen, die zum Stichtag mit einem Marktwert von EUR 592,0 Millionen ausgewiesen wird, und Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und Dritten in Höhe von rund EUR 237,7 Millionen (31. Dezember 2019: EUR 216,9 Millionen) enthalten. Der Anteil der unbesicherten Immobilien zum 31. Dezember 2020 beträgt 61,5 % (31. Dezember 2019: 45,6 %). Zum Bilanzstichtag bestanden keine variablen Zinsvereinbarungen. Der durchschnittliche nominale Zinssatz der Finanzverbindlichkeiten reduzierte sich aufgrund erfolgreicher Finanzierungsaktivitäten im Berichtszeitraum zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2020 um 13 Basispunkte auf 1,71 % p. a., nach 1,84 % p. a. Ende 2019. Die durchschnittliche Restlaufzeit der Verbindlichkeiten reduzierte sich von 4,4 Jahren Ende 2019 auf 3,7 Jahre Ende 2020.

Zum 31. Dezember 2020 reduzierten sich die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten auf EUR 20,8 Millionen (31. Dezember 2019: EUR 29,1 Millionen). Im Vorjahr waren in dieser Position der Restkaufpreis und die Grunderwerbssteuer für ein Ende 2019 übergegangenes Objekt (EUR 9,2 Millionen) enthalten.

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.

AUSGEWÄHLTE ANGABEN AUS DER KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG

KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG

in TEUR	2019	2020	Veränderung	in %
Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit	45.844	– 24.101	– 69.945	–
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	– 253.212	34.983	288.195	–
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	119.065	– 11.401	– 130.466	–
Nettoveränderung der Zahlungsmittel	**– 88.303**	**– 519**	**87.784**	**– 99,4**
Zahlungsmittel am Ende der Periode	**102.139**	**101.620**	**– 519**	**– 0,5**

UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 4

UNSER PORTFOLIO 31

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 40

Grundlagen des Konzerns 41

Wirtschaftsbericht 51

Weitere rechtliche Angaben 70

Chancen und Risiken 80

Prognosebericht 90

KONZERNABSCHLUSS 92

WEITERE ANGABEN 156

DER LIQUIDITÄTSSPIELRAUM BLEIBT KOMFORTABEL

Die Entwicklung des Cashflows im Geschäftsjahr 2020 ist insgesamt ausgeglichen. Während der operative Cashflow insbesondere von der Dividendenauszahlung beeinflusst ist, spiegeln sich im Ausweis der Investitionstätigkeit die Auswirkungen aus den Objektverkäufen wider. Die ausführliche Konzernkapitalflussrechnung ist dem Konzernanhang vorangestellt.

Der Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit betrug zum Ende des Geschäftsjahres 2020 EUR – 24,1 Millionen (Vorjahr: EUR 45,8 Millionen) und enthält neben erheblich reduzierter Finanzaufwendungen (EUR 19,1 Millionen, nach EUR 50,9 Millionen im Vorjahr) vor allem die Dividendenausschüttung von EUR 60,1 Millionen (Vorjahr: EUR 2,2 Millionen).

Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit belief sich im Jahr 2020 auf EUR 35,0 Millionen nach EUR – 253,2 Millionen im Jahr 2019. Darin sind Auszahlungen für Akquisitionen von EUR – 65,5 Millionen (Vorjahr: EUR – 282,6 Millionen) sowie Verkaufserlöse von EUR 100,5 Millionen (Vorjahr: 31,4 Millionen) enthalten.

Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit belief sich auf EUR – 11,4 Millionen (Vorjahr: EUR 119,1 Millionen). Hierin enthalten sind Einzahlungen aus der Aufnahme von Fremdkapital von EUR 89,9 Millionen (Vorjahr: EUR 704,9 Millionen) von zwei besicherten Hypothekenfinanzierungen. Gegenläufig ist die Auszahlung für die Tilgung von Finanzschulden in Höhe von EUR 69,9 Millionen (Vorjahr: 540,9 Millionen). Die Nettoveränderung der Zahlungsmittel betrug zum Geschäftsjahresende 2020 EUR – 0,5 Millionen (Vorjahr: EUR 88,3 Millionen). Die Zahlungsmittel zum Ende der Berichtsperiode beliefen sich auf EUR 101,6 Millionen (Vorjahr: EUR 102,1 Millionen).

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

NETTOVERSCHULDUNGSGRAD ERHÖHT SICH LEICHT

Der Verschuldungsgrad des DEMIRE-Konzerns (Net-Loan-to-Value [Net-LTV]) ist definiert als Verhältnis der Nettofinanzschulden zum Buchwert der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien und der zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerte. Er entwickelte sich zum Bilanzstichtag wie folgt:

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

in EUR Mio.	31.12.2019	31.12.2020
Finanzschulden	807,0	829,7
Zahlungsmittel	102,1	101,6
Nettoverschuldung	**704,8**	**728,1**
Fair Value der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien und der zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerte	**1.510,2**	**1.457,3**
Net-LTV in %	**46,7 %**	**50,0 %**

Der Nettoverschuldungsgrad ist primär durch die liquiditätswirksame Ausschüttung der Dividende erwartungsgemäß gegenüber dem Vorjahr von 46,7 % auf 50,0 % angestiegen. Die Finanzschulden selbst stiegen gegenüber dem Vorjahr um EUR 22,7 Millionen moderat auf EUR 829,7 Millionen, verschoben sich aber durch Refinanzierungsaktivitäten von der kurzen in die lange Frist.

UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 4

UNSER PORTFOLIO 31

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 40

Grundlagen des Konzerns 41

Wirtschaftsbericht 51

Weitere rechtliche Angaben 70

Chancen und Risiken 80

Prognosebericht 90

KONZERNABSCHLUSS 92

WEITERE ANGABEN 156

Die Fälligkeiten der vorhandenen Darlehensvereinbarungen sind zeitlich breit gestreut. Während in den nächsten vier Jahren keine Anschlussfinanzierungen anfallen und lediglich planmäßige Tilgungen zu leisten sind, fällt 2024 ein Refinanzierungsbedarf in Höhe von EUR 731,5 Millionen an. Der Liquiditätsbedarf für Anschlussfinanzierungen und Tilgungen stellt sich in den nächsten Jahren wie folgt dar:

FÄLLIGKEITEN

in EUR Mio.	2021	2022	2023	2024	2025	ab 2026
	8,1	8,3	8,4	731,5	55,5	19,1

COVENANTS EINGEHALTEN

Im Zuge der Emission der Unternehmensanleihe 19/24 hat sich die DEMIRE verpflichtet, verschiedene Covenants einzuhalten und regelmäßig zu berichten. Die Definitionen der zu berichtenden Covenants sind im Emissionsprospekt der Anleihe 19/24 aufgeführt.

ANLEIHE-COVENANTS 31.12.2020

	NET-LTV	NET-SECURED LTV	ICR
Covenant	max. 60 %	max. 40 %	min. 1,75
Wert	49,2 %	8,8 %	3,77x

ab 31.03.2021: 2,00x

Zum 31. Dezember 2020 hat die DEMIRE alle Covenants der Anleihe 19/24 eingehalten. Zudem geht die Planung für das Jahr 2021 und darüber hinaus davon aus, dass alle Covenants jederzeit eingehalten werden können.

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 2020 Umsatzerlöse aus erbrachten Managementleistungen für die Projektgesellschaften. Die Anzahl der Mitarbeiter ohne Vorstand ist im Berichtsjahr mit durchschnittlich 30 konstant geblieben (Geschäftsjahr 2019: 30 Mitarbeiter).

Der Jahresabschluss der DEMIRE zum 31. Dezember 2020 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

Für das Geschäftsjahr 2020 ist mit einem gegenüber 2019 deutlich besseren Jahresergebnis gerechnet worden. Diese Prognose wurde erreicht. Planmäßig reduzierte sich vor allem das Finanzergebnis gegenüber dem Vorjahr aus zweierlei Gründen: Für die Emission der Unternehmensanleihe 19/24 kam es im Vorjahr zu einmaligem, außerplanmäßigem Finanzierungsaufwand infolgedessen ab dem Jahr 2020 erwartungsgemäß die Zinskosten deutlich gesunken sind. Zudem wurde eine

UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 4

UNSER PORTFOLIO 31

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 40

Grundlagen des Konzerns 41

Wirtschaftsbericht 51

Weitere rechtliche Angaben 70

Chancen und Risiken 80

Prognosebericht 90

KONZERNABSCHLUSS 92

WEITERE ANGABEN 156

Entnahme aus der freien Kapitalrücklage vorgenommen, die sich positiv auf den Bilanzgewinn der DEMIRE AG auswirkt.

ERTRAGSLAGE

GEWINN- UND -VERLUSTRECHNUNG (AUSZUG)

In TEUR	2019	2020	Veränderung	in %
Umsatzerlöse	3.483	4.024	540	15,5
Sonstige betriebliche Erträge	2.695	1.095	– 1.600	– 59,4
Personalaufwand	– 4.886	– 5.561	675	13,8
Sonstige betriebliche Aufwendungen und Abschreibungen	– 12.520	– 5.015	– 7.504	– 59,9
Erträge aus Beteiligungen	1.179	22.198	21.019	> 100,0
Erträge aus Gewinnabführungsverträgen	20.023	7.620	– 12.403	– 61,9
Aufwendungen aus Verlustübernahme	– 2.531	– 1.044	– 1.487	– 58,8
Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	15.859	18.709	1.670	9,8
Abschreibungen auf Finanzanlagen	– 120	– 448	328	> 100,0
Finanzaufwand	– 20.786	– 12.320	– 8.465	– 40,7
Ergebnis nach Steuern	2.697	29.168	26.472	> 100,0
Entnahme aus der Kapitalrücklage	0	36.740	36.740	> 100,0
Bilanzgewinn	2.697	65.909	63.201	> 100,0

Die **Umsatzerlöse** der Gesellschaft resultieren hauptsächlich aus Managementgebühren im Zusammenhang mit der Erbringung konzerninterner Dienstleistungen für die Tochter- und Enkelgesellschaften der DEMIRE. Infolge des Annualisierungseffekts neu abgeschlossener Geschäftsbesorgungsverträge im Laufe des Jahres 2019 u. a. für die Fair Value REIT AG und durch die Akquisitionen kam es zu einem Anstieg gegenüber dem Vorjahr um EUR 0,5 Millionen auf EUR 4,0 Millionen.

Die **sonstigen betrieblichen Erträge** haben sich um EUR 1,6 Millionen auf EUR 1,1 Millionen reduziert. Im Vorjahr wurden einmalig Rückstellungen im Umfang von EUR 1,6 Millionen aufgelöst.

Der **Personalaufwand** erhöhte sich plangemäß auf EUR 5,6 Millionen (Geschäftsjahr 2019: EUR 4,9 Millionen).

Die **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** reduzierten sich deutlich um EUR 7,5 Millionen auf EUR 5,0 Millionen. Während im Vorjahr Aufwendungen im Zusammenhang mit der Emission der Anleihe 19/24 enthalten waren, sind im Berichtszeitraum operative Kosten auf normalisierter Basis enthalten.

Im Geschäftsjahr 2020 wurde auf Basis der bestehenden Beherrschungs- und Gewinnabführungsverträge ein Gewinn in Höhe von insgesamt EUR 7,6 Millionen (Geschäftsjahr 2019: EUR 20,0 Millionen) sowie ein Verlust von EUR 1,0 Millionen (Geschäftsjahr 2019: EUR 2,5 Millionen) übernommen. Im Vorjahr ist durch den sehr lukrativen Verkauf eines Objekts in einer Gesellschaft des steuerlichen Organkreises ein hoher Ertrag angefallen.

Erträge aus Beteiligungen sind primär durch den Verkauf einer Immobilie deutlich über ihrem Buchwert in einer Tochtergesellschaft der DEMIRE AG bedeutend gestiegen.

UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 4

UNSER PORTFOLIO 31

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 40

Grundlagen des Konzerns 41

Wirtschaftsbericht 51

Weitere rechtliche Angaben 70

Chancen und Risiken 80

Prognosebericht 90

KONZERNABSCHLUSS 92

WEITERE ANGABEN 156

Die Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens in Höhe von EUR 18,7 Millionen (Vorjahr: 17,0 Millionen) ergaben sich überwiegend aus gewährten Darlehen an verbundene Unternehmen für die Finanzierung des Erwerbs von Immobiliengesellschaften und Immobilien durch Tochter- und Enkelgesellschaften der Gesellschaft.

Der Finanzaufwand betrug im Geschäftsjahr 2020 EUR – 12,3 Millionen (Geschäftsjahr 2019: EUR – 20,8 Millionen), im Vorjahr waren darin mit der Anleiheemission verbundene Kosten enthalten. Die Abschreibungen auf Finanzanlagen betrugen im Geschäftsjahr 2020 EUR 0,4 Millionen (Geschäftsjahr 2019: EUR 0,1 Millionen).

Das **Ergebnis nach Steuern** beträgt 2020 EUR 29,9 Millionen (Geschäftsjahr 2019: EUR 2,7 Millionen). Aus der freien Kapitalrücklage wurden im Jahr 2020 EUR 36,7 Millionen entnommen und in den Bilanzgewinn eingestellt. (Vorjahr: EUR 0 Millionen). Der Bilanzgewinn beläuft sich auf EUR 65,9 Millionen (Vorjahr: EUR 63,2 Millionen).

VERMÖGENSLAGE (AUSZUG)

BILANZ – AKTIVA

In TEUR	31.12.2019	31.12.2020	Veränderung	in %
Aktiva				
Anlagevermögen	878.932	864.581	– 14.351	– 1,6
Umlaufvermögen / Rechnungsabgrenzungsposten	123.811	119.382	– 4.429	– 1,9
Aktiva gesamt	**1.002.743**	**983.963**	**– 18.780**	**– 1,9**

BILANZ – PASSIVA

In TEUR	31.12.2019	31.12.2020	Veränderung	in %
Passiva				
Eigenkapital	368.896	332.020	– 36.875	– 10,0
Rückstellungen	4.872	6.291	1.418	29,1
Verbindlichkeiten/lat. Steuern	628.975	645.652	16.677	2,7
Passiva gesamt	**1.002.743**	**983.963**	**– 18.780**	**– 1,9**

UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 4

UNSER PORTFOLIO 31

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 40

Grundlagen des Konzerns 41

Wirtschaftsbericht 51

Weitere rechtliche Angaben 70

Chancen und Risiken 80

Prognosebericht 90

KONZERNABSCHLUSS 92

WEITERE ANGABEN 156

Die Bilanzsumme der Gesellschaft lag zum Stichtag 31. Dezember 2020 bei EUR 984,0 Millionen. Das entspricht einem moderaten Rückgang von 1,9 % gegenüber dem Vorjahreswert von EUR 1.002,7 Millionen.

Das Anlagevermögen blieb im Geschäftsjahr mit EUR 864,6 Millionen gegenüber dem Vorjahr ebenfalls weitestgehend konstant (Vorjahr: EUR 878,9 Millionen). Das Umlaufvermögen inklusive Rechnungsabgrenzungsposten reduzierte sich leicht um 1,9 % auf EUR 119,4 Millionen, nach EUR 123,8 Millionen zum Vorjahresstichtag. Größter Posten sind die liquiden Mittel in Höhe von EUR 54,3 Millionen (Vorjahr: EUR 61,3 Millionen).

Auf der Passivseite der Bilanz reduzierte sich das Eigenkapital der Gesellschaft von EUR 368,9 Millionen zum 31. Dezember 2019 durch die Dividendenausschüttung einerseits und den Jahresüberschuss 2020 andererseits auf EUR 332,0 Millionen zum 31. Dezember 2020.

Die Eigenkapitalquote reduzierte sich entsprechend von 36,8 % am 31. Dezember 2019 auf 33,7 % zum 31. Dezember 2020.

Die Rückstellungen in Höhe von EUR 6,3 Millionen zum 31. Dezember 2020 (31. Dezember 2019: EUR 4,9 Millionen) betreffen im Wesentlichen Kosten für sonstige Personalkosten, Rechts- und Beratungskosten sowie Kosten für die Jahresabschluss- bzw. Konzernabschlusserstellung und -prüfung.

Die Verbindlichkeiten der Gesellschaft erhöhten sich moderat von EUR 629,0 Millionen zum 31. Dezember 2019 auf EUR 645,7 Millionen zum 31. Dezember 2020.

FINANZLAGE

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

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

KAPITALFLUSSRECHNUNG (AUSZUG)

In TEUR	2019	2020	Veränderung	in %
Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit	– 15.748	29.458	45.206	–
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	– 300.006	13.864	313.870	–
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	234.752	– 50.274	– 285.027	–
Nettoveränderung der Zahlungsmittel	**– 81.002**	**– 6.952**	**74.049**	**– 91,4**
Zahlungsmittel am Ende der Periode	**61.267**	**54.315**	**– 6.952**	**– 11,3**

Aus der betrieblichen Geschäftstätigkeit ergab sich im Jahr 2020 ein Mittelzufluss von EUR 29,5 Millionen, nach einem Mittelabfluss von EUR 15,8 Millionen im Vorjahr.

Der Cashflow aus Investitionstätigkeit beläuft sich auf EUR 13,9 Millionen, nach EUR – 300,0 Millionen im Jahr 2019. Im Vorjahr sind die über Tochtergesellschaften getätigten Ankäufe enthalten.

UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 4

UNSER PORTFOLIO 31

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 40

Grundlagen des Konzerns 41

Wirtschaftsbericht 51

Weitere rechtliche Angaben 70

Chancen und Risiken 80

Prognosebericht 90

KONZERNABSCHLUSS 92

WEITERE ANGABEN 156

Aus Finanzierungstätigkeit erwirtschaftete die DEMIRE AG im Geschäftsjahr 2020 einen Cashflow von EUR – 50,3 Millionen, nach EUR 234,8 Millionen im Jahr 2019. Während im Berichtszeitraum die Auszahlung der Dividende enthalten ist, ist im Vorjahr die Differenz zwischen der Valuta der im Geschäftsjahr zurückgeführten Anleihe 17/22 und der neu emittierten Anleihe 19/24 enthalten.

Die DEMIRE war im Geschäftsjahr 2020 jederzeit in der Lage, allen Zahlungsverpflichtungen nachzukommen.

PROGNOSEBERICHT

Die für 2020 prognostizierte Reduzierung des Finanzierungsausfwands ist eingetreten. Für das Geschäftsjahr 2021 wird nach einem schwachen Jahresbeginn infolge des Lockdowns mit einer zunehmenden Erholung des wirtschaftlichen Umfelds und mit einem positiven, gegenüber 2020 leicht steigenden Jahresergebnis gerechnet.

EREIGNISSE NACH DEM STICHTAG

Im Rahmen des am 8. Dezember 2020 angekündigten Aktienrückkaufprogramms wurden der DEMIRE innerhalb der Annahmefrist 259.729 Aktien angeboten. Die DEMIRE hat diese 259.729 am 4. Januar 2021 erworben und hält nun 2.264.728 eigene Aktien, das entspricht 2,1 % des Grundkapitals.

Am 26. Februar 2021 hat sich die DEMIRE am Bürogebäude an der Frankfurter Theodor-Heuss-Allee beteiligt und wird gleichberechtigte Partnerin der RFR. Im Rahmen der Transaktion hat sich die DEMIRE ein vertragliches Vorkaufsrecht gesichert. Der Wert der Gesamttransaktion beläuft sich auf über 270 Millionen Euro. Mit dem Closing der Transaktion rechnen die Beteiligten im zweiten Quartal 2021.

Am 4. März 2021 haben die Mehrheitsaktionäre in einem Brief an die Gesellschaft darum gebeten, auch für das Jahr 2020 die Ausschüttung einer substantiellen Dividende in Höhe des Bilanzgewinnes zu erwägen. Vorstand und Aufsichtsrat haben diesen Wunsch geprüft und werden der Hauptversammlung eine Dividende von EUR 0,62 Euro pro Aktie vorschlagen.

SCHLUSSERKLÄRUNG ZUM ABHÄNGIGKEITSBERICHT GEMÄSS § 312 AKTG

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

Dividende

Im Berichtszeitraum hat die DEMIRE erstmals eine Dividende in Höhe von EUR 0,54 je Aktie für das Geschäftsjahr 2019 ausgeschüttet. Auf Anregung der Großaktionäre werden Vorstand und Aufsichtsrat der Hauptversammlung 2021 die Ausschüttung einer Dividende von EUR 0,62 je Aktie vorschlagen.

UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 4

UNSER PORTFOLIO 31

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 40

Grundlagen des Konzerns 41
Wirtschaftsbericht 51
Weitere rechtliche Angaben 70
Chancen und Risiken 80
Prognosebericht 90

KONZERNABSCHLUSS 92

WEITERE ANGABEN 156

WEITERE RECHTLICHE ANGABEN

Angaben gem. § 289a/315a HGB

ZUSAMMENSETZUNG DES GEZEICHNETEN KAPITALS

A) PER 31. DEZEMBER 2020

Die Gesellschaft verfügte per 31. Dezember 2020 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 2.004.999 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 2020

Am 8. Dezember 2020 hat die Gesellschaft das Angebot veröffentlicht, bis zum 4. Januar 2021 bis zu 1.000.000 eigene Aktien zurückzukaufen. Im Zuge dieses Angebots hat die Gesellschaft 259.729 weitere Aktien erworben und hält nun 2.264.728 eigene Aktien, das entspricht ca. 2,1 % des Grundkapitals.

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 2020

Im Jahr 2020 sind der Gesellschaft zwei Stimmrechtsmitteilungen von Herrn Klaus Wecken zugegangen, die auf der Homepage der DEMIRE veröffentlicht sind. Per 31. Dezember 2020 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 von Herrn Klaus Wecken, Basel, Schweiz hielt über verschiedene Tochtergesellschaften insgesamt 32,14 % der Aktien.

B) ENTWICKLUNG NACH DEM 31. DEZEMBER 2020

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.

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

UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 4

UNSER PORTFOLIO 31

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 40

Grundlagen des Konzerns 41
Wirtschaftsbericht 51
Weitere rechtliche Angaben 70
Chancen und Risiken 80
Prognosebericht 90

KONZERNABSCHLUSS 92

WEITERE ANGABEN 156

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 2020

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 2020 wurde das Genehmigte Kapital 2019/I nicht genutzt.

B) ENTWICKLUNG NACH DEM 31. DEZEMBER 2020

Bis zur Veröffentlichung des Geschäftsberichts hat es keine Veränderungen gegenüber dem 31. Dezember 2020 gegeben.

BEDINGTES KAPITAL

A) PER 31. DEZEMBER 2020

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 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

UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 4

UNSER PORTFOLIO 31

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 40

Grundlagen des Konzerns 41
Wirtschaftsbericht 51
Weitere rechtliche Angaben 70
Chancen und Risiken 80
Prognosebericht 90

KONZERNABSCHLUSS 92

WEITERE ANGABEN 156

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 2020 wurde das Bedingte Kapital 2020/I nicht genutzt.

B) ENTWICKLUNG NACH DEM 31. DEZEMBER 2020

Bis zur Veröffentlichung des Geschäftsberichts hat es keine Veränderungen gegenüber dem 31. Dezember 2020 gegeben.

ERMÄCHTIGUNG ZUR AUSGABE VON WANDEL- ODER OPTIONSSCHULDVERSCHREIBUNGEN

A) PER 31. DEZEMBER 2020

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, 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 22. September 2020 ist die Gesellschaft ermächtigt, bis zum 21. September 2025 bis zu insgesamt 10 % des zum Zeitpunkt der Beschlussfassung oder – falls dieser Wert niedriger ist – des zum Zeitpunkt der Ausübung der Ermächtigung bestehenden Grundkapitals zu erwerben. Zusammen mit anderen eigenen Aktien, die die Gesellschaft erworben hat und die sich jeweils im Besitz der Gesellschaft befinden oder ihr zuzurechnen sind, dürfen die aufgrund dieser Ermächtigung erworbenen eigenen Aktien zu keinem Zeitpunkt 10 % des zum Zeitpunkt der Beschlussfassung oder – falls dieser Wert niedriger ist – des zum Zeitpunkt der Ausübung der Ermächtigung bestehenden Grundkapitals der Gesellschaft übersteigen. Der Erwerb zum Zweck des Handels mit eigenen Aktien ist ausgeschlossen. Die Ermächtigung kann ganz oder in Teilbeträgen, einmal oder mehrmals, in Verfolgung eines oder mehrerer Zwecke durch die Gesellschaft oder auch durch ihre Konzernunternehmen oder für ihre oder deren Rechnung von Dritten ausgeübt werden.

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

UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 4

UNSER PORTFOLIO 31

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 40

Grundlagen des Konzerns 41
Wirtschaftsbericht 51
Weitere rechtliche Angaben 70
Chancen und Risiken 80
Prognosebericht 90

KONZERNABSCHLUSS 92

WEITERE ANGABEN 156

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 Juli 2020 und im Dezember 2020 Gebrauch gemacht.

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

Der überwiegende Teil der bestehenden Fremdkapitalfinanzierungsverträge (u. a. die Anleihe 19/24) sehen im Fall eines Kontrollwechsels bei den betroffenen Konzerngesellschaften ein außerordentliches Kündigungsrecht der Gläubiger vor.

ENTSCHÄDIGUNGSVEREINBARUNGEN DER GESELLSCHAFT, DIE FÜR DEN FALL EINES ÜBERNAHMEANGEBOTS MIT DEM VORSTAND ODER ARBEITNEHMERN 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.

UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 4

UNSER PORTFOLIO 31

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 40

Grundlagen des Konzerns 41

Wirtschaftsbericht 51

Weitere rechtliche Angaben 70

Chancen und Risiken 80

Prognosebericht 90

KONZERNABSCHLUSS 92

WEITERE ANGABEN 156

Erklärung zur Unternehmensführung

Der Vorstand der Gesellschaft hat mit Datum vom 4. März 2021 eine Erklärung zur Unternehmensführung nach § 315d und § 289f HGB abgegeben und diese auf der Internetseite der Gesellschaft www.demire.ag im Bereich Unternehmen unter der Rubrik Corporate Governance allgemein und dauerhaft zugänglich gemacht.

Vergütung von Vorstand und Aufsichtsrat

Der folgende Vergütungsbericht fasst die Grundzüge der Vergütungssystematik für den Vorstand und den Aufsichtsrat zusammen:

Vergütung des Vorstands

Der Aufsichtsrat legt eine angemessene Vergütung für die Mitglieder des Vorstands fest. Kriterien für die Angemessenheit der Gesamtbezüge bilden dabei die Aufgaben und Leistungen des Vorstandsmitglieds und die Lage der Gesellschaft sowie die Nachhaltigkeit der Unternehmensentwicklung. Die Gesamtvergütung darf dabei die übliche Vergütung nicht ohne besondere Gründe übersteigen. Hierbei berücksichtigt der Aufsichtsrat das Verhältnis von Vorstandsvergütung zur Vergütung des oberen Führungskreises und der Belegschaft insgesamt und in der zeitlichen Entwicklung, wobei der Aufsichtsrat für den Vergleich festlegt, wie der obere Führungskreis und die relevante Belegschaft abzugrenzen sind. Die Gesamtvergütung der Mitglieder des Vorstands setzt sich im Wesentlichen aus der fixen Vergütung sowie einem variablen Vergütungsanteil mit kurz- und langfristigen Anreizkomponenten (Erfolgsbonus) zusammen. Die Anpassung der Vergütung kann jeweils mit Wirkung zum 1. Januar eines Kalenderjahres erfolgen.

Die Dienstverträge beinhalten ein Wettbewerbsverbot insoweit, als es dem Vorstand ohne Befreiung durch einen Beschluss des Aufsichtsrats während der Vertragsdauer untersagt ist, ein Konkurrenzunternehmen der Gesellschaft oder eines mit ihr verbundenen Unternehmens zu gründen, zu erwerben oder sich daran mittelbar oder unmittelbar zu beteiligen oder in diesem oder für dieses tätig zu sein.

Der Dienstvertrag enthält darüber hinaus die Verpflichtung, über alle vertraulichen Informationen Stillschweigen zu bewahren, Dritten keinen Zugang zu Geschäftsunterlagen zu gewähren und diese Informationen nicht für den eigenen Nutzen oder den Nutzen anderer zu verwenden.

Die variable und die fixe Vergütung der Vorstandsmitglieder weisen betragsmäßige Höchstgrenzen auf. Eine höhere Vergütung als die für die Restlaufzeit vorgesehene Vergütung der Anstellungsverträge wird grundsätzlich nicht gewährt.

Die Vorstandsvergütungen decken auch die Vorstands- und Geschäftsführerfunktionen in den Tochter- und Enkelgesellschaften im DEMIRE-Konzern ab.

BESTEHENDE DIENSTVERTRÄGE

HERR INGO HARTLIEF

Am 20. Dezember 2018 hat der Aufsichtsrat der Gesellschaft mit sofortiger Wirkung einen Vertrag mit Herrn Ingo Hartlief als Vorstandsvorsitzendem bis zum Ablauf des 31. Dezember 2021 geschlossen, das heißt, mit dem Mitglied des Vorstands besteht ein befristeter Dienstvertrag.

Aus diesem Vertrag nebst Nachtrag Nr. 1 vom 14. April 2020 wird Herrn Hartlief ein Jahresgrundgehalt von EUR 400.000 gewährt. Diese fixe Komponente wird monatlich als Grundgehalt ausgezahlt und pro rata temporis gewährt, falls der Vertrag unterjährig beginnt oder endet.

Zusätzlich erhält Herr Hartlief, gemäß Nachtrag Nr. 1 vom 14. April 2020, eine leistungs- und erfolgsabhängige Tantieme von EUR 190.000,00 pro Jahr. Die Zieltantieme verringert oder erhöht sich entsprechend der Zielerreichung, maximal beträgt die Tantieme EUR 380.000,00 brutto. Die Höhe bemisst sich nach der Erreichung bestimmter vom Aufsichtsrat nach billigem Ermessen festgelegter Zielvorgaben (insbesondere operative und finanzielle Performancekennziffern). Soweit der Vorstandsdienstvertrag unterjährig endet, reduziert sich die Tantieme pro rata temporis. Die Tantieme ist am Ende des Monats des Folgejahres fällig, in dem der Jahresabschluss der Gesellschaft festgestellt wird.

UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 4

UNSER PORTFOLIO 31

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 40

Grundlagen des Konzerns 41
Wirtschaftsbericht 51
Weitere rechtliche Angaben 70
Chancen und Risiken 80
Prognosebericht 90

KONZERNABSCHLUSS 92

WEITERE ANGABEN 156

Weiterhin erhält Herr Hartlief, gemäß Nachtrag Nr. 1 vom 14. April 2020, eine erfolgsabhängige variable Vergütung auf mehrjähriger Grundlage (Long Term Incentive) nach näherer Maßgabe des vom Aufsichtsrat nach billigem Ermessen festgelegten Long-Term-Incentive-Programms. Die Berechnung erfolgt weiterhin entsprechend der Vorgaben des Vorstandsdienstvertrages vom 18./20. Dezember 2018. Der jährliche Zuteilungsbetrag, der über die jeweilige mehrjährige Performance-Periode abhängig von der Erreichung der jeweiligen Ziele verdient wird, beträgt EUR 310.000,00 brutto (bei unterjährigem Ausscheiden zeitanteilig). Die Details richten sich nach dem vom Aufsichtsrat nach billigem Ermessen festgelegten Long-Term-Incentive-Programm in der jeweiligen Fassung. Soweit der Vorstandsdienstvertrag unterjährig endet, reduziert sich die Tantieme pro rata temporis. Die diesbezügliche Rückstellung betrug zum 31. Dezember 2020 EUR 144.606,89, im Berichtszeitraum wurden hierfür TEUR 19 aufgewandt.

Herr Hartlief hat Anspruch auf übliche vertragliche (Sach-)Nebenleistungen. Hierzu zählen die Bereitstellung eines Dienstwagens, der Ersatz von Auslagen und Reisekosten, die Beteiligung an Beiträgen zu einer gesetzlichen oder angemessenen privaten Krankenversicherung und der Pflegeversicherung mit dem gesetzlichen Arbeitgeberanteil, die Zahlung von Beiträgen in einen Pensionsvertrag, soweit vorhanden, 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. Zudem wird Herrn Hartlief im Jahr 2019 für den Verzicht auf ein Sonderkündigungsrecht eine Zahlung in Höhe von EUR 500.000 gewährt (ausgezahlt im Geschäftsjahr 2020).

HERR TIM BRÜCKNER

Am 17. Januar 2019 hat der Aufsichtsrat der Gesellschaft einen Vertrag mit Herrn Tim Brückner als weiterem Vorstandsmitglied ab dem 1. Februar 2019 bis zum Ablauf des 31. Dezember 2021 geschlossen, das heißt, mit dem Mitglied des Vorstands besteht ein befristeter Dienstvertrag.

Zum 1. Januar 2020 wurde die Vergütung von Herrn Brückner gemäß Nachtragsvereinbarung vom 14. Januar 2020 und 25. April 2020 angepasst. Das Jahresgrundgehalt beträgt EUR 240.000,00. Weiterhin erhält Herr Brückner eine leistungs- und erfolgsabhängige Tantieme von EUR 115.000,00 pro Jahr. Die Zieltantieme verringert oder erhöht sich entsprechend der Zielerreichung, maximal beträgt die Tantieme EUR 230.000,00 brutto. Die Höhe bemisst sich nach der Erreichung bestimmter vom Aufsichtsrat nach billigem Ermessen festgelegter Zielvorgaben (insbesondere operative und finanzielle Performancekennziffern). Soweit der Vorstandsdienstvertrag unterjährig endet, reduziert sich die Tantieme pro rata temporis. Die Tantieme ist am Ende des Monats des Folgejahres fällig, in dem der Jahresabschluss der Gesellschaft festgestellt wird. Die erfolgsabhängige variable Vergütung auf mehrjähriger Grundlage in Form von virtuellen Aktien wurde auf EUR 185.000,00 brutto festgelegt. Die Rückstellung hinsichtlich des Aktienoptionsprogramms betrug zum 31. Dezember 2020 EUR 81.142,10, im Berichtszeitraum wurden hierfür TEUR 48 aufgewandt.

Die Gesellschaft und Herr Brückner haben einen einmaligen Sonderbonus in Form virtueller Aktien im Wert von weiteren EUR 250.000,00 bei Erreichen bestimmter kapitalmarktbezogener Ziele vereinbart.

Herr Brückner hat Anspruch auf übliche vertragliche (Sach-)Nebenleistungen. Hierzu zählen die Bereitstellung eines Dienstwagens, der Ersatz von Auslagen und Reisekosten, die Beteiligung an Beiträgen zu einer gesetzlichen oder angemessenen privaten Krankenversicherung und der Pflegeversicherung mit dem gesetzlichen Arbeitgeberanteil, die Übernahme von freiwilligen Zahlungen in die gesetzliche Rentenversicherung, soweit vorhanden, 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.

EHEMALIGE MITGLIEDER DES VORSTANDS

Aus einem vorzeitig zum 3. Januar 2019 beendeten Vorstandsvertrag erhielt ein ehemaliges Vorstandsmitglied im Jahr 2019 ein Grundgehalt in Höhe von

UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 4

UNSER PORTFOLIO 31

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 40

Grundlagen des Konzerns 41

Wirtschaftsbericht 51

Weitere rechtliche Angaben 70

Chancen und Risiken 80

Prognosebericht 90

KONZERNABSCHLUSS 92

WEITERE ANGABEN 156

EUR 2.903,23 brutto. Die Höhe einer diesem Vorstandsmitglied eventuell noch zustehenden Restvergütung ist offen, da über diese Fragen zurzeit in einem rechtlich anhängigen Verfahren befunden wird; jedoch wurde ein Betrag in Höhe von TEUR 1.920 zurückgestellt.

TABELLE GEMÄSS DRS 17

In TEUR	2020				2019
	Erfolgsunabhängige Komponenten	Erfolgsabhängige Komponenten	Komponente mit langfristiger Anreizwirkung	Gesamtbezüge	Gesamtbezüge
Ingo Hartlief	414	190	145	749	1.151
Tim Brückner	289	143	81	513	451
Ausgeschiedenes Vorstandsmitglied	0	0	0	0	3
Summe:	**703**	**333**	**226**	**1.262**	**1.482**

UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 4

UNSER PORTFOLIO 31

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 40

Grundlagen des Konzerns 41

Wirtschaftsbericht 51

Weitere rechtliche Angaben 70

Chancen und Risiken 80

Prognosebericht 90

KONZERNABSCHLUSS 92

WEITERE ANGABEN 156

WERT DER ZUWENDUNGEN FÜR DAS BERICHTSJAHR

INGO HARTLIEF (FRICS), VORSTANDSVORSITZENDER SEIT 20. DEZEMBER 2018

In TEUR	GJ 2020	GJ 2020 (MIN)	GJ 2020 (MAX)	GJ 2019
Festvergütung	400	400	400	320
Nebenleistungen	9	9	9	10
Einmalzahlung	0	0	0	500
Summe	**409**	**409**	**409**	**830**
Variable Vergütung (einjährig)	190	0	380	190
Long Term Incentive	310	0	310	190
Summe	**909**	**409**	**1.099**	**1.710**
Versorgungsaufwand	5	5	5	5
Gesamtvergütung	**914**	**414**	**1.104**	**1.715**

TIM BRÜCKNER, FINANZVORSTAND SEIT 1. FEBRUAR 2019

In TEUR	GJ 2020	GJ 2020 (MIN)	GJ 2020 (MAX)	GJ 2019
Festvergütung	240	240	240	200
Nebenleistungen	18	18	18	17
Summe	**258**	**258**	**258**	**217**
Variable Vergütung (einjährig)	115	0	230	50
Long Term Incentive	185	0	185	300
Summe	**558**	**258**	**673**	**567**
Versorgungsaufwand	31	31	31	28
Gesamtvergütung	**589**	**289**	**704**	**595**

UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 4

UNSER PORTFOLIO 31

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 40

Grundlagen des Konzerns 41
Wirtschaftsbericht 51
Weitere rechtliche Angaben 70
Chancen und Risiken 80
Prognosebericht 90

KONZERNABSCHLUSS 92

WEITERE ANGABEN 156

ZUFLUSS FÜR DAS BERICHTSJAHR

INGO HARTLIEF,
VORSTANDSVORSITZENDER
SEIT 20. DEZEMBER 2018

In TEUR	GJ 2020	GJ 2019
Festvergütung	400	320
Nebenleistungen	9	10
Einmalzahlung	500	—
Summe	**909**	**330**
Variable Vergütung (einjährig)	190	—
Variable Vergütung (mehrjährig)	—	—
Aktienoptionen	—	—
Summe	**1099**	**330**
Versorgungsaufwand	5	5
Gesamtvergütung	**1.104**	**335**

TIM BRÜCKNER,
FINANZVORSTAND
SEIT 1. FEBRUAR 2019

In TEUR	GJ 2020	GJ 2019
Festvergütung	240	183
Nebenleistungen	18	17
Summe	**258**	**200**
Variable Vergütung (einjährig)	50	—
Variable Vergütung (mehrjährig)	—	—
Aktienoptionen	—	—
Summe	**308**	**200**
Versorgungsaufwand	31	28
Gesamtvergütung	**339**	**228**

UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 4

UNSER PORTFOLIO 31

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 40

Grundlagen des Konzerns 41
Wirtschaftsbericht 51
Weitere rechtliche Angaben 70
Chancen und Risiken 80
Prognosebericht 90

KONZERNABSCHLUSS 92

WEITERE ANGABEN 156

Vergütung des Aufsichtsrats

Die Höhe der Vergütung des Aufsichtsrats wird von der Hauptversammlung festgelegt und ist in § 16 („Vergütung“) der Satzung geregelt. Die zuletzt beschlossene Vergütung bleibt gültig, bis die Hauptversammlung eine geänderte Vergütung beschließt. Die feste, jährlich zahlbare Vergütung ab dem Geschäftsjahr 2017 wurde durch den Beschluss der Hauptversammlung vom 30. Juni 2016 auf EUR 30.000,00 angepasst. Der Vorsitzende des Aufsichtsrats erhält den dreifachen und der stellvertretende Vorsitzende den doppelten Betrag der Grundvergütung. Aufsichtsratsmitglieder, die dem Aufsichtsrat nicht während eines vollen Geschäftsjahres angehört haben, erhalten die Vergütung entsprechend der Dauer ihrer Aufsichtsratszugehörigkeit.

Zusätzlich erstattet die Gesellschaft den Aufsichtsratsmitgliedern die ihnen bei der Ausübung ihrer Aufsichtsratsmandate entstehenden Auslagen sowie die auf ihre Vergütung und Auslagen zu entrichtende Umsatzsteuer, soweit diese gesondert in Rechnung gestellt werden.

Es wird an dieser Stelle auf die entsprechenden Ausführungen im Konzernanhang verwiesen.

UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 4

UNSER PORTFOLIO 31

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 40
Grundlagen des Konzerns 41
Wirtschaftsbericht 51
Weitere rechtliche Angaben 70
Chancen und Risiken 80
Prognosebericht 90

KONZERNABSCHLUSS 92

WEITERE ANGABEN 156

CHANCEN UND RISIKEN

Risikobericht

Risikomanagementsystem

Die Ziele des Risikomanagementsystems sind vor allem die nachhaltige Existenzsicherung der DEMIRE, 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 im Jahr 2020 mit Hilfe eines externen Dienstleisters eine Revisionsprüfung durchgeführt, welche künftig in regelmäßigen Abständen stattfinden wird.

Das Risikofrüherkennungssystem wird kontinuierlich weiterentwickelt. Im Jahr 2020 erfolgte diese Weiterentwicklung in Zusammenarbeit mit der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Deloitte. In diesem Projekt wurde insbesondere die Methodik zur Risikobewertung vollständig überarbeitet um die Nachvollziehbarkeit und die Qualität der Risikoquantifizierung zu schärfen.

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.

RISIKOSTEUERUNG

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

RISIKOBERICHTERSTATTUNG

Die Meldungen der Risikoverantwortlichen werden zentral aggregiert, wodurch eine Aussage zum Gesamtrisiko für den DEMIRE-Konzern ermittelt werden kann. Der Vorstand wird quartalsweise und im gegebenen Fall 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 und 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

UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 4

UNSER PORTFOLIO 31

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 40

Grundlagen des Konzerns 41
Wirtschaftsbericht 51
Weitere rechtliche Angaben 70
Chancen und Risiken 80
Prognosebericht 90

KONZERNABSCHLUSS 92

WEITERE ANGABEN 156

Netzwerk des DEMIRE-Konzerns wird gegen externe Zugriffe von außen mit Firewalls geschützt.

RECHNUNGSLEGUNGSPROZESS

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 gerichtet, 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 Konzernabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts

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

UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 4

UNSER PORTFOLIO 31

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 40

Grundlagen des Konzerns 41
Wirtschaftsbericht 51
Weitere rechtliche Angaben 70
Chancen und Risiken 80
Prognosebericht 90

KONZERNABSCHLUSS 92

WEITERE ANGABEN 156

— Maßnahmen zur Überwachung des rechnungslegungsbezogenen internen Kontroll- und Risikomanagementsystems sowie der Maßnahmen zur Beseitigung etwaiger Kontrollschwächen

Allgemeine Risikosituation

Im Geschäftsjahr 2020 profitierte die DEMIRE, trotz der COVID-19-Pandemie, von der weiterhin positiven Entwicklung des Immobilienmarkts in Deutschland. Dies trug, zusammen mit den durch den Vorstand der Gesellschaft initiierten Maßnahmen, maßgeblich zur Verbesserung der finanziellen und operativen Kennzahlen bei. Durch Ankäufe und Vermietungserfolge konnten die Mieteinnahmen der Gesellschaft nachhaltig gesteigert werden. Gleichzeitig hat die Aufnahme neuer und die Ablösung bestehender Finanzierungen dazu beigetragen, dass die durchschnittlichen Finanzierungskosten dauerhaft gesenkt werden konnten. Dies führt 2020 sowie in den Folgejahren zu deutlich verbesserten Kennzahlen.

Nichtsdestotrotz hinterlässt die COVID-19-Pandemie in den finanziellen und operativen Kennzahlen des Konzerns nachhaltige Spuren. So trugen die Lockdown-Perioden zu erhöhten offenen Zahlungsposten bei. Zudem mussten aufgrund von Insolvenzen erhöhte Einzelwertberichtigungen vorgenommen werden. Auch das Ergebnis aus der Bewertung der Immobilienbestände konnte nicht an das Niveau der Vorjahre anknüpfen.

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 in den Kapiteln „Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien“ und „Finanzinstrumente“.

Die Bewertung der Einzelrisiken erfolgt auf Basis der Schadenshöhe („sehr niedrig“, „niedrig“, „mittel“, „hoch“, „sehr hoch“) und der Eintrittswahrscheinlichkeit („sehr unwahrscheinlich“, „unwahrscheinlich“, „möglich“, „wahrscheinlich“, „sehr wahrscheinlich“).

GESAMTWIRTSCHAFTLICHE SOWIE MARKT- UND BRANCHENRISIKEN

Gesamtwirtschaftliche Veränderungen können sich positiv und negativ auf unsere Vermögens-, Finanz- und Ertragslage auswirken. Im Jahr 2020 sorgte die COVID-19-Pandemie für Verluste im Bereich der Mieteinnahmen und erschwerte Bedingungen bei Neuvermietungen. Für 2021 geben die Konjunkturexperten trotz der andauernden Pandemiesituation eine verhalten positive Prognose ab. Die wirtschaftliche Erholung würde sich stabilisierend auf die Flächennachfrage in den Sektoren Büro und Einzelhandel auswirken. Während die Verfügbarkeit von Impfstoffen eine Überwindung der COVID-19-Pandemie wahrscheinlicher macht, bleibt die wirtschaftliche Entwicklung aber bis auf Weiteres – mindestens bis in den kommenden Herbst hinein – mit erheblichen Unsicherheiten behaftet.

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. Risiken aus einer negativen Entwicklung des Immobilienmarkts und anderer Umfeld- und Branchenrisiken mit mittelbaren Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage werden derzeit als gering eingestuft. Allerdings sind vor allem die Effekte auf den Einzelhandelssektor nur schwer vorhersehbar, wobei diese im Portfolio der DEMIRE untergewichtet sind.

Im Handel mit Gewerbeimmobilien besteht trotz allem und nach wie vor ein starker Wettbewerb, der das Risiko beinhaltet, dass sich die Gesellschaft möglicherweise nicht ausreichend durchsetzen könnte.

UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 4

UNSER PORTFOLIO 31

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 40

Grundlagen des Konzerns 41
Wirtschaftsbericht 51
Weitere rechtliche Angaben 70
Chancen und Risiken 80
Prognosebericht 90

KONZERNABSCHLUSS 92

WEITERE ANGABEN 156

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 von DEMIRE liegen, vor allem aus den unten genannten operativen und sonstigen Risiken, resultieren.

Die zum Bilanzstichtag vorhandenen Mittel und der geplante Cashflow im Jahr 2021 reichen für die derzeitigen Bedürfnisse der laufenden Geschäftstätigkeit aus. Zudem stehen 2021 und 2022 keine Endfälligkeiten von Finanzverbindlichkeiten an, sodass kein Risiko aus Anschlussfinanzierungen in diesem Zeitraum auftritt.

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 deutlich unter dem durch die jeweilige Finanzierungsvereinbarung 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 2020 für die neue Unternehmensanleihe, wird auf Seite 134 f. verwiesen. Die international renommierten Ratingagenturen Standard & Poor’s und Moody’s haben im Juli 2020 für die Unternehmensanleihe das BB+ beziehungsweise Ba2-Rating bestätigt und dieses Rating für die Unternehmensanleihe 19/24 aufrechterhalten. 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 Verschlechterung der Covenants sowie des Ratings und die daraus resultierenden Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage als niedrig ein.

UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 4

UNSER PORTFOLIO 31

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 40

Grundlagen des Konzerns 41
Wirtschaftsbericht 51
Weitere rechtliche Angaben 70
Chancen und Risiken 80
Prognosebericht 90

KONZERNABSCHLUSS 92

WEITERE ANGABEN 156

ZINSRISIKEN

Zur Finanzierung deutscher Gewerbeimmobilien setzt der DEMIRE-Konzern Fremdkapital ein. Hierbei handelt es sich ausschließlich um Darlehen mit fester Verzinsung als auch um handelbare Instrumente, darunter Unternehmensanleihen. 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. Der Vorstand schätzt das Zinsrisiko für den Konzern als niedrig ein.

WÄHRUNGSRISIKEN

Für das bestehende Portfolio an Gewerbeimmobilien in Deutschland bestehen sehr geringe Fremdwährungsrisiken, da alle wesentlichen Geschäftsvorfälle in EUR abgewickelt werden. Der Vorstand schätzt das Risiko aus Währungsrisiken und die daraus resultierenden Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage als sehr niedrig ein.

OPERATIVE RISIKEN

Gewerbeimmobilien weisen insbesondere die klassischen Vermietungsrisiken auf. Angesichts der aktuellen Marktlage in Deutschland ergeben sich auch Bewertungsrisiken.

VERMIETUNGS- UND BEWIRTSCHAFTUNGSRISIKEN

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

Es bestehen Risiken, dass unerwartete Kosten für Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen oder für Anpassungen der Immobilien an zeitgemäße Anforderungen auch durch zeitliche 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 2020 entfielen nur noch 39,05 % (31. Dezember 2019: 43,2%; 31. Dezember 2018: 47,6 %) 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 15,3 % (31. Dezember 2019: 19,1 %; 31. Dezember 2018: 30,8 %) über mehrere Mietvertragsverhältnisse und

UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 4

UNSER PORTFOLIO 31

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 40

Grundlagen des Konzerns 41
Wirtschaftsbericht 51
Weitere rechtliche Angaben 70
Chancen und Risiken 80
Prognosebericht 90

KONZERNABSCHLUSS 92

WEITERE ANGABEN 156

Immobilienstandorte, ist die Deutsche Telekom (GMG Generalmietgesellschaft GmbH). Sofern es nicht gelänge, für diesen Mieter oder andere wesentliche Mieter aus den zehn größten Mietern nach Vertragsende oder außerordentlicher Kündigung Nachmieter für die entsprechenden Flächen zu finden, würde dies zu einem erheblichen Rückgang der Mieteinnahmen und somit zu einem wesentlichen negativen Effekt auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft führen. Dank unseres eigenen umsetzungsstarken Asset- und Portfoliomanagements sind wir mieternah aufgestellt und pflegen eine langfristige Mieterbindung. Durch die Veränderung von Single-Tenant-Objekten der Telekom zu Multi-Tenant-Objekten haben wir die Abhängigkeit von unserem Hauptmieter deutlich reduzieren können. Dabei erfolgte die Nachvermietung hauptsächlich an Mieter aus dem öffentlichen Sektor.

Der Vorstand schätzt daher das Risiko aus Vermietungs- und Bewirtschaftungsrisiken und die daraus resultierenden Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage als niedrig 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: Zum einen 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.

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

CORONA-PANDEMIE

Die COVID-19-Pandemie erreicht Deutschland Anfang 2020 und führte zu einem ersten Lockdown in der Zeit von 18. März bis 10. Mai 2020. 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. Ab dem 20. Dezember 2020 erfolgte der zweite Lockdown, der über den 31. Dezember 2020 verlängert worden ist. Wann die geschlossenen Geschäfte wiedereröffnen können und wann eine „gewisse“ Normalität wieder erreicht werden kann ist zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Berichts unbekannt.

Die Pandemie beeinträchtigt die deutsche Wirtschaft und die einzelnen Unternehmen nachhaltig. Es drohen Mietausfälle, Insolvenzen und Risiken in der Nachvermietung von Flächen. Dies gilt insbesondere für Einzelhandels- und Hotelflächen. Diese Situation hat es bislang in Deutschland nicht gegeben, sodass alle Marktteilnehmer gefordert sind, mit diesen erhöhten Beeinträchtigungen im Geschäftsleben umzugehen.

Der Vorstand schätzt das Risiko aus der Corona-Pandemie insgesamt als hoch 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 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,

UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 4

UNSER PORTFOLIO 31

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 40

Grundlagen des Konzerns 41
Wirtschaftsbericht 51
Weitere rechtliche Angaben 70
Chancen und Risiken 80
Prognosebericht 90

KONZERNABSCHLUSS 92

WEITERE ANGABEN 156

aufweisen. Diese können einen negativen Effekt auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft haben.

Der Vorstand schätzt aufgrund des geringen Umfangs von Desinvestitionen – im Bezug auf den absoluten Wert der verkauften Objekte – bei der DEMIRE in den letzten Geschäftsjahren das Risiko aus Verkaufsrisiken und die daraus resultierenden Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage als niedrig ein.

RECHTSRISIKEN

Im Hinblick auf das Geschäftsmodell von 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 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 („Störung der Geschäftsgrundlage“). 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 von 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 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 von 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 Compliancerisiken und die daraus resultierenden Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage als niedrig ein.

UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 4

UNSER PORTFOLIO 31

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 40

Grundlagen des Konzerns 41
Wirtschaftsbericht 51
Weitere rechtliche Angaben 70
Chancen und Risiken 80
Prognosebericht 90

KONZERNABSCHLUSS 92

WEITERE ANGABEN 156

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. Für DEMIRE relevant sind Restriktionen zur sogenannten Zinsschranke, also Regelungen der sogenannten Mindestbesteuerung zur erweiterten gewerbesteuerlichen Kürzung auf Ebene einzelner Objektgesellschaften. 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, die durch zusätzliche als bisher gebuchte Rückstellungen berücksichtigt werden müssten. Im Rahmen von steuerlichen Außenprüfungen und der 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 Steuerrisiken ergeben.

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 deutscher 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 mittel 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. Im Jahr 2019 gab es neben der Neubesetzung des Vorstands auch bei den Mitarbeitern eine relativ hohe Fluktuation. Alle vakanten Positionen konnten zeitnah neu besetzt werden. Der Vorstand ist überzeugt, dass mit der aktuellen Personalstruktur auch eine Längerfristigkeit der Stellenbesetzungen einhergeht. Dies hat sich im Geschäftsjahr 2020 bestätigt. Es gab deutlich weniger personelle Veränderungen. Da die Nachfrage nach gut qualifiziertem Personal jedoch sehr hoch ist, schätzt der Vorstand das mit dem Verlust von Mitarbeitern verbundene Risiko und die daraus resultierenden Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage als mittel 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, und die Daten werden 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.

UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 4

UNSER PORTFOLIO 31

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 40

Grundlagen des Konzerns 41
Wirtschaftsbericht 51
Weitere rechtliche Angaben 70
Chancen und Risiken 80
Prognosebericht 90

KONZERNABSCHLUSS 92

WEITERE ANGABEN 156

Zusammenfassende Betrachtung der Risikolage

Die Risikolage des DEMIRE-Konzerns und der Gesellschaft hat sich im Berichtszeitraum aufgrund der Corona Pandemie verschlechtert. Die operativen Erfolge, die nachhaltige Verbesserung der entsprechenden Kennzahlen und die Refinanzierungen der Jahre 2019 und 2020 tragen jedoch dazu bei, dass die DEMIRE besser als in der Vergangenheit gegen externe Schocks gewappnet ist. Dies zeigt das Ergebnis des Geschäftsjahres 2020 eindrücklich. Zudem monitort der Vorstand die beschriebene Risiken einzelnd und kombiniert, und bewertet die sich daraus ergebene Eintrittswarscheinlichkeit regelmäßig. Bezüglich Risiken aus einer negativen Entwicklung des Immobilienmarkts und anderer Umfeld- und Branchenrisiken gehen wir derzeit von einer erhöhten Eintrittswahrscheinlichkeit aus und schätzen das Risiko der negativen Beeinflussung auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage als mittelmäßig ein. Vor allem die kurz-, mittel- und langfristigen Effekte auf den Einzelhandelssektor spielen dabei eine maßgebliche Rolle.

Dem Vorstand sind nach heutiger Einschätzung keine Risiken bekannt, die sich 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.

Erläuterung wesentlicher Chancen

Chancen aus der aktuellen Marktlage

GESAMTWIRTSCHAFTLICHE UND BRANCHENBEZOGENE CHANCEN

Das gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Umfeld bewertet die DEMIRE auch für das Geschäftsjahr 2021 als zweischneidig. Einerseits prägen die weiteren Auswirkungen der Pandemie und des sich daraus ergebenden Lockdowns die Entwicklung der Gesamtwirtschaftlichen Lage wie auch der Immobilienwirtschaft zum Teil erheblich. Andererseits scheint insbesondere durch die zunehmende Verfügbarkeit des Impfstoffs ein Ende der Einschränkungen in Sicht, und in zahlreichen Bereichen und Branchen sind Nachholeffekte zu erwarten.

Die DEMIRE blickt vorsichtig optimistisch ins Jahr 2021. Intern haben sich Strategie und Struktur im Jahr 2020 bewährt, und in Bezug auf den deutschen Immobilienmarkt könnten sich Ankaufsopportunitäten ergeben. Dieses Umfeld will der DEMIRE-Konzern nutzen, um seinen Unternehmenswert weiter zu erhöhen – durch sorgfältige und professionelle Auswahl zusätzlicher Immobilien und durch ein weiterhin aktives Immobilienmanagement des vorhandenen Bestands.

Auch wenn die Auswirkungen des Coronavirus mehr als ein Jahr nach Ausbruch der Pandemie nicht final absehbar sind, geht die DEMIRE von einer weiterhin stabilen Nachfrage nach soliden Immobilien in guten Lagen auch außerhalb der TOP-7 Standorte aus.

Chancen 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 und an die Portfoliogröße und das geplante Wachstum angepasst werden. Auch das Property- und Facility-Management, das bereits Ende 2018 größtenteils an einen renommierten Dienstleister ausgelagert wurde, ist

UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 4

UNSER PORTFOLIO 31

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 40

Grundlagen des Konzerns 41
Wirtschaftsbericht 51
Weitere rechtliche Angaben 70
Chancen und Risiken 80
Prognosebericht 90

KONZERNABSCHLUSS 92

WEITERE ANGABEN 156

für das geplanten Portfoliowachstums aufgestellt. Folglich wurde eine höhere Effizienz und wirtschaftliche Vorteile erreicht, die sich in den erneut gesunkenen immobilienspezifischen Kosten und laufenden Verwaltungskosten widerspiegeln. Für das Jahr 2021 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 Mieterfluktuation und Leerstand mindestens auf dem Niveau zum Stichtag verbleiben.

Gleichzeitig ist der Ankauf von Immobilien mit Wertschöpfungspotenzial von hoher Attraktivität für das Geschäftsmodell der DEMIRE, da durch den aktiven Immobilienmanagement-Ansatz die Cashflows der Immobilien und der Wert des Portfolios gesteigert werden können.

FINANZIELLE CHANCEN

Die DEMIRE plant, das derzeitige Zinsniveau für eine weitere Reduzierung der durchschnittlichen Verzinsung des Fremdkapitals zu nutzen. Da es im Jahr 2021 aber keine planmäßigen Endfälligkeiten von Verbindlichkeiten gibt, und im Jahr 2019 und 2020 zahlreiche Verbindlichkeiten umfassend refinanziert wurden, strebt die DEMIRE vor allem im Rahmen ihres geplanten Wachstums den Einsatz eines austarierten Finanzierungsmixes aus besicherten und unbesicherten Finanzierungen an, um die Finanzstruktur der DEMIRE-Gruppe weiter zu optimieren.

Die Finanzierungsmöglichkeiten für zukünftige Immobilienakquisitionen sind weiterhin gut und werden es aus Sicht der Gesellschaft auch auf absehbare Zeit bleiben.

Zusammenfassende Beurteilung der Chancen der DEMIRE

Die DEMIRE hat in den letzten beiden Jahren wesentliche Grundlagen dafür geschaffen, als einer der führenden börsennotierten Bestandshalter deutscher Gewerbeimmobilien mit einem ausgewogenen Chancen-Risiko-Profil und einem attraktiven Cashflow dauerhaft erfolgreich zu sein. Daher will das Unternehmen ihren 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, in den kommenden Jahren Portfoliogröße und Ertragskraft durch geplantes Wachstum und Optimierung der Immobilienmanagementplattform steigern zu können.

UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 4

UNSER PORTFOLIO 31

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 40

Grundlagen des Konzerns 41
Wirtschaftsbericht 51
Weitere rechtliche Angaben 70
Chancen und Risiken 80
Prognosebericht 90

KONZERNABSCHLUSS 92

WEITERE ANGABEN 156

PROGNOSEBERICHT

Erwartete Entwicklung von Umfeld und Branche

WIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN UND BRANCHENAUSSICHTEN

Die deutsche Wirtschaft wird sich nach Prognosen des Internationalen Währungsfonds (IWF) in Folge der COVID-19-Pandemie relativ langsam erholen. Für 2021 rechnen die Experten mit einem Wachstum von 3,5 %. Eine Rückkehr auf das Vorkrisenniveau wird nicht vor dem Jahr 2022 erwartet. Der Verband DAS DEUTSCHE BAUGEWERBE rechnet für die Bauwirtschaft mit einem Umsatzrückgang um rund einen Prozentpunkt. Das Transaktionsvolumen auf dem Gewerbeinvestmentmarkt wird mit hoher Wahrscheinlichkeit auch 2021 von hoher Liquidität und dem anhaltenden Anlagedruck beeinflusst. Ein Transaktionsvolumen auf dem Niveau des Jahres 2020 erscheint dem internationalen Maklerhaus CUSHMAN & WAKEFIELD vor diesem Hintergrund als wahrscheinlich.

Voraussichtliche Entwicklung des Umfelds

MAKROÖKONOMISCHES UMFELD

Für die Euro-Zone geht der IWF von einem leichten Anstieg des Bruttoinlandsprodukts um 4,2 % aus. Für Deutschland rechnet die UN-Organisation mit einem Plus von 3,5 %. Die Prognosen für einzelne volkswirtschaftliche Sektoren werden dabei stark vom weiteren Pandemiegeschehen abhängig gemacht. Der IWF schätzt die durchschnittliche Inflationsrate in entwickelten Volkswirtschaften, zu denen auch die Bundesrepublik Deutschland zählt, für das Jahr 2021 auf 1,5 %. Das ifo-institut rechnet für die Bundesrepublik wie im Vorjahr mit rund 2,7 Millionen Arbeitslosen.

Die weiterhin extrem günstigen Finanzierungsbedingungen wirken sich positiv auf die Bauwirtschaft aus. Die Bauinvestitionen werden nach Schätzungen des Instituts für Weltwirtschaft 2020 um 2,5 % zulegen.

Voraussichtliche Entwicklung der Branche

TRANSAKTIONSMARKT FÜR GEWERBEIMMOBILIEN

CUSHMAN & WAKEFIELD erwartet für den Gewerbeimmobilienmarkt ein Transaktionsvolumen zwischen EUR 55 und 60 Milliarden und damit in etwa auf dem Vorjahresniveau. Von einer anhaltend hohen Liquidität und dem damit einhergehenden Druck, auch in Gewerbeimmobilien zu investieren, geht auch das internationale Maklerhaus JLL aus. Eine deutlich stärkere Unsicherheit besteht im Hinblick auf die einzelnen Nutzungsarten. Während für Logistikimmobilien unter anderem aufgrund des wachsenden Bereichs E-Commerce ein weiterhin hohes Nachfrageniveau erwartet wird, hängt die Entwicklung für Büro-, Einzelhandels- und Hotelimmobilien stark vom weiteren Pandemiegeschehen und den ggf. damit einhergehenden Einschränkungen für die Wirtschaft ab. Die Analysten sehen sich bei der Prognose der weiteren Marktentwicklung gerade bei Büroimmobilien mit großen Unwägbarkeiten konfrontiert. Noch lässt sich beispielsweise nicht im Detail abschätzen, wie sich die Nutzung des Homeoffice auf die mittel- bis langfristige Nachfrage bei Büroobjekten auswirkt.

VERMIETUNGSMARKT

Die erhebliche Unsicherheit selbst unter Experten spiegelt sich auch in den Prognosen für den Vermietungsmarkt wider. JLL sieht den Bürovermietungsmarkt an einem Wendepunkt des Zyklus angekommen, kann aber nicht prognostizieren, wie stark diese Wende ausfällt. Für die TOP-7 Büromärkte rechnet das Unternehmen mit einem Mietflächenumsatz von 2,9 Mio. m^2, was einem Plus von 11 % entspräche. Trotz tendenziell leicht steigender Leerstände werden dabei weitgehend stabile Mieten erwartet. Auf Seiten des Logistikvermietungsmarkts bleibt Flächenknappheit der bestimmende Faktor. Die Spezialisten von Colliers International erwarten eine anhaltend hohe Nachfrage, tendenziell steigende Mieten und damit einhergehend sinkende Renditen.

Für die Vermietungsmärkte in den Assetklassen Hotel und Einzelhandel gehen die Analysten aufgrund der großen Unsicherheit von sinkenden Vermietungsumsätzen aus.

UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 4

UNSER PORTFOLIO 31

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 40

Grundlagen des Konzerns 41
Wirtschaftsbericht 51
Weitere rechtliche Angaben 70
Chancen und Risiken 80
Prognosebericht 90

KONZERNABSCHLUSS 92

WEITERE ANGABEN 156

Erwartete Entwicklung des Konzerns

Gesamteinschätzung

GESAMTAUSSAGE ZUR VORAUSSICHTLICHEN ENTWICKLUNG DES DEMIRE-KONZERNS

Die DEMIRE erwartet für das Geschäftsjahr 2021 nach einem durchwachsenen Start infolge des seit Dezember 2020 verfügten Lockdowns insgesamt stabile wirtschaftliche Rahmenbedingungen für das Jahr 2021 und eine Belebung des öffentlichen Lebens ab dem zweiten Quartal.

Voraussichtliche Entwicklung des operativen Geschäfts

Im Fokus steht das weitere Wachstum und die Dynamisierung des Portfolios bei sich gleichzeitig weiterhin positiv entwickelnden operativen Kennzahlen. Die DEMIRE plant weitere Akquisitionen, um mittelfristig das angestrebte Ziel einer Portfoliogröße von über EUR 2 Milliarden zu erreichen. Der aktuelle Immobilienbestand soll weiterhin durch ein aktives Immobilienmanagement, den Abbau von Leerständen, das Realisieren von Wertschöpfungspotenzialen sowie den weiteren selektiven Verkauf von nicht strategischen Immobilien optimiert werden. So erwartet DEMIRE auch für 2021 eine sukzessive Steigerung der Ertragsbasis durch weitere Zukäufe, Effizienzgewinne durch weitere Optimierung des Immobilienmanagements und der Kostenstrukturen sowie die Nutzung von Synergie- und Skaleneffekten. Die Auswirkungen des Lockdowns sowie der weitere Verlauf der Pandemie kann jedoch in letzter Konsequenz nicht vollständig abgeschätzt werden.

Voraussichtliche Entwicklung der wirtschaftlichen Eckdaten

ERWARTETE ENTWICKLUNG DER WESENTLICHEN LEISTUNGS-INDIKATOREN DER DEMIRE

Vor dem Hintergrund der positiven Entwicklung im Jahr 2020 und der erfolgten Portfoliobereinigung erwartet die Gesellschaft für das Jahr 2021 Mieterträge zwischen EUR 80,0 und 82,0 Millionen und FFO I (nach Steuern, vor Minderheiten) zwischen EUR 34,5 und 36,5 Millionen. Damit werden die Werte aufgrund der zahlreichen Verkäufe im Jahr 2020 und trotz der erfolgreichen Vermietungsleistung leicht unter dem Niveau des Vorjahres sein. In den Prognosewerten nicht enthalten sind über Cielo hinausgehende, positive Akquisitionseffekte aus dem Portfoliowachstum, das für 2021 geplant ist, ebenso wie mögliche weitere Verkäufe nicht-strategischer Objekte. Sobald entsprechende Transaktionen vertraglich vereinbart sind, wird die Prognose entsprechend angepasst.

Hinsichtlich der nichtfinanziellen Leistungsindikatoren ist das vorrangige Ziel der DEMIRE, die Mitarbeiterfluktuation auf niedrigem Niveau stabil zu halten, durch die gezielte Netzwerkpflege den Leerstand und die ausstehenden Mieten auf niedrigem Niveau zu stabilisieren und erstmals einen Nachhaltigkeitsbericht zu veröffentlichen.

PROGNOSE

In TEUR Millionen	PROGNOSE 18.03.2020	PROGNOSE 19.08.2020	PROGNOSE 3.12.2020	ERGEBNIS 2020	PROGNOSE 2021
Mieterträge	90,0–92,0	85,0–87,0	85,0–87,0	87,5	80,0–82,0
FFO I (nach Steuern, vor Minderheiten)	40,0–42,0	36,0–38,0	mindestens 38,0	39,2	34,5–36,5

Frankfurt am Main, den 16. März 2021
Demire Deutsche Mittelstand Real Estate AG

Ingo Hartlief (FRICS)
(Vorstandsvorsitzender)

Tim Brückner
(Finanzvorstand)

KONZERN-ABSCHLUSS

Konzerngewinn- und -verlustrechnung	93
Konzerngesamtergebnisrechnung	94
Konzernbilanz	95
Konzernkapitalflussrechnung	97
Konzerneigenkapital-veränderungsrechnung	99
Konzernanhang	101

UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 4

UNSER PORTFOLIO 31

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 40

KONZERNABSCHLUSS 92

Konzerngewinn- und -verlustrechnung 93

Konzerngesamtergebnisrechnung 94

Konzernbilanz 95

Konzernkapitalflussrechnung 97

Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung 99

Konzernanhang 101

WEITERE ANGABEN 156

KONZERNGEWINN- UND -VERLUSTRECHNUNG

für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2020 bis 31. Dezember 2020

In TEUR	TZ.	2019	2020
Mieterträge		81.799	87.509
Erträge aus Nebenkostenumlagen		19.625	21.327
Betriebliche Aufwendungen zur Erzielung von Mieterträgen		– 35.886	– 38.608
Ergebnis aus der Vermietung von Immobilien	**D 1**	**65.538**	**70.228**
Erträge aus der Veräußerung von Immobilien und Immobiliengesellschaften		46.130	88.887
Aufwendungen aus der Veräußerung von Immobilien und Immobiliengesellschaften		– 29.327	– 89.932
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien und Immobiliengesellschaften	**D 2**	**16.803**	**– 1.045**
Ergebnis aus der Fair-Value-Anpassung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	D 3	83.022	– 22.134
Wertminderungen von Forderungen	D 4	– 629	– 6.150
Sonstige betriebliche Erträge	D 5	4.327	1.490
Allgemeine Verwaltungsaufwendungen	D 6	– 13.017	– 13.368
Sonstige betriebliche Aufwendungen	D 7	– 874	– 1.368
Ergebnis vor Zinsen und Steuern		**155.170**	**27.653**
Finanzerträge		1.288	1.286
Finanzaufwendungen		– 50.860	– 19.086
Ergebnisanteile von Minderheitsgesellschaftern		– 7.743	– 3.371
Finanzergebnis	**D 8**	**– 57.315**	**– 21.171**
Ergebnis vor Steuern		**97.855**	**6.482**
Laufende Ertragsteuern	D 9	– 4.651	– 712
Latente Steuern	D 9	– 13.466	3.397
Periodenergebnis		**79.738**	**9.167**
Davon entfallen auf:			
Nicht beherrschende Anteilseigner		**4.199**	**664**
Anteilseigner des Mutterunternehmens		**75.539**	**8.503**
Unverwässertes/Verwässertes Ergebnis je Aktie	D 10	0,70	0,08

UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 4

UNSER PORTFOLIO 31

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 40

KONZERNABSCHLUSS 92
Konzerngewinn- und -verlustrechnung 93
Konzerngesamtergebnis-rechnung 94
Konzernbilanz 95
Konzernkapitalflussrechnung 97
Konzerneigenkapital-veränderungsrechnung 99
Konzernanhang 101

WEITERE ANGABEN 156

KONZERNGESAMTERGEBNISRECHNUNG

für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2020 bis 31. Dezember 2020

In TEUR	2019	2020
Periodenergebnis	**79.738**	**9.167**
Sonstiges Ergebnis	**0**	**0**
Gesamtergebnis	**79.738**	**9.167**
davon entfallen auf:		
Nicht beherrschende Anteilseigner	**4.199**	**664**
Anteilseigner des Mutterunternehmens	**75.539**	**8.503**

UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 4

UNSER PORTFOLIO 31

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 40

KONZERNABSCHLUSS 92
Konzerngewinn- und -verlustrechnung 93
Konzerngesamtergebnisrechnung 94
Konzernbilanz 95
Konzernkapitalflussrechnung 97
Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung 99
Konzernanhang 101

WEITERE ANGABEN 156

KONZERNBILANZ

zum 31. Dezember 2020

AKTIVA

In TEUR	TZ.	31.12.2019	31.12.2020
VERMÖGENSWERTE			
Langfristige Vermögenswerte			
Immaterielle Vermögenswerte	E 1.1	6.881	6.880
Sachanlagen	E 1.2	446	303
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	E 1.3	1.493.912	1.426.291
Sonstige Vermögenswerte *	E 1.4	18.917	17.651
Summe langfristige Vermögenswerte*		**1.520.156**	**1.451.125**
Kurzfristige Vermögenswerte			
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	E 2.1	6.261	7.346
Sonstige Forderungen	E 2.1	31.025	26.730
Steuererstattungsansprüche	E 2.2	1.530	7.490
Zahlungsmittel	E 2.3	102.139	101.620
Summe kurzfristige Vermögenswerte		**140.955**	**143.186**
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	**E 3**	**16.305**	**31.000**
SUMME VERMÖGENSWERTE		**1.677.416**	**1.625.311**

* Die Vorjahresangaben sind angepasst worden

UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 4

UNSER PORTFOLIO 31

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 40

KONZERNABSCHLUSS 92
Konzerngewinn- und -verlustrechnung 93
Konzerngesamtergebnis-rechnung 94
Konzernbilanz 95
Konzernkapitalflussrechnung 97
Konzerneigenkapital-veränderungsrechnung 99
Konzernanhang 101

WEITERE ANGABEN 156

KONZERNBILANZ

zum 31. Dezember 2020

PASSIVA

In TEUR	TZ.	31.12.2019	31.12.2020
EIGENKAPITAL UND SCHULDEN			
EIGENKAPITAL			
Gezeichnetes Kapital		107.777	105.772
Rücklagen		505.574	452.184
Den Anteilseignern des Mutterunternehmens zurechenbares Eigenkapital		**613.351**	**557.956**
Anteile der nicht beherrschenden Anteilseigner		47.431	40.085
SUMME EIGENKAPITAL	**E 4**	**660.783**	**598.041**
SCHULDEN			
Langfristige Schulden			
Latente Steuerschulden	E 5.1	75.518	72.122
Anteile von Minderheitsgesellschaftern	E 5.2	78.682	78.881
Finanzschulden	E 5.3	737.832	817.342
Leasingverbindlichkeiten	E 7.2	18.717	18.355
Sonstige Verbindlichkeiten	E 5.4	837	535
Summe langfristige Schulden		**911.586**	**987.235**
Kurzfristige Schulden			
Rückstellungen	E 6.1	2.204	2.995
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	E 6.2	10.041	10.681
Sonstige Verbindlichkeiten	E 6.2	18.223	9.558
Steuerschulden	E 6.3	4.948	4.060
Finanzschulden	E 5.3	69.137	12.370
Leasingverbindlichkeiten	E 7.2	492	371
Summe kurzfristige Schulden		**105.046**	**40.035**
SUMME SCHULDEN		**1.016.633**	**1.027.270**
SUMME SCHULDEN UND EIGENKAPITAL		**1.677.416**	**1.625.311**

UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 4

UNSER PORTFOLIO 31

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 40

KONZERNABSCHLUSS 92
Konzerngewinn- und -verlustrechnung 93
Konzerngesamtergebnis-rechnung 94
Konzernbilanz 95
Konzernkapitalflussrechnung 97
Konzerneigenkapital-veränderungsrechnung 99
Konzernanhang 101

WEITERE ANGABEN 156

KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG

für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2020 bis 31. Dezember 2020

In TEUR	31.12.2019	31.12.2020
Konzernergebnis vor Steuern	**97.855**	**6.482**
Finanzaufwendungen	50.860	19.086
Finanzerträge	– 1.288	– 1.286
Ergebnisanteile von Minderheitsgesellschaftern	7.743	3.371
Veränderungen der Vorratsimmobilien	– 4.043	0
Veränderung der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	233	– 5.670
Veränderung von sonstigen Forderungen und sonstigen Vermögenswerte	– 4.734	– 11.611
Veränderung der Rückstellungen	902	791
Veränderung der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstigen Verbindlichkeiten	340	1.571
Ergebnis aus der Fair-Value-Anpassung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	– 83.022	22.134
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien und Immobiliengesellschaften	– 16.803	1.046
Zinseinzahlungen	92	42
Ertragssteuerzahlungen	– 727	– 7.560
Veränderung der Rücklagen	– 99	360
Abschreibungen und Wertminderungen	797	7.225
Ausschüttungen an Minderheitsgesellschafter/Dividenden	– 2.153	– 60.125
Sonstige zahlungsunwirksame Posten	– 109	43
Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit	**45.844**	**– 24.101**
Auszahlungen für Erwerb von/Investitionen in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien inkl. Anzahlungen und Modernisierungsmaßnahmen sowie Auszahlungen für Sachanlagen	– 213.309	– 65.426
Auszahlungen für Erwerb von Anteilen an vollkonsolidierten Unternehmen abzüglich erworbener Nettozahlungsmittel	– 69.301	– 65
Auszahlungen aufgrund von kurzfristigen Finanzmittelanlagen	– 2.000	0
Einzahlungen aus der Veräußerung von Immobilien	31.398	100.473
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	**– 253.212**	**34.982**

UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 4

UNSER PORTFOLIO 31

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 40

KONZERNABSCHLUSS 92
Konzerngewinn- und -verlustrechnung 93
Konzerngesamtergebnis-rechnung 94
Konzernbilanz 95
Konzernkapitalflussrechnung 97
Konzerneigenkapital-veränderungsrechnung 99
Konzernanhang 101

WEITERE ANGABEN 156

KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG

für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2020 bis 31. Dezember 2020

In TEUR	31.12.2019	31.12.2020
Auszahlungen für Kosten der Fremdkapitalbeschaffung	– 7.405	– 828
Einzahlungen aus der Aufnahme von Finanzschulden	704.883	89.925
Gezahlte Zinsen auf Finanzschulden	– 37.003	– 16.622
Erwerb weiterer Anteile an einem Tochterunternehmen	– 525	– 5.059
Auszahlungen für die Tilgung von Finanzschulden	– 540.885	– 69.860
Rückkauf eigener Aktien	0	– 8.956
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	**119.065**	**– 11.400**
Nettoveränderung der Zahlungsmittel	**– 88.303**	**– 519**
Zahlungsmittel am Anfang der Periode	190.442	102.139
Zahlungsmittel am Ende der Periode	**102.139**	**101.620**

UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 4

UNSER PORTFOLIO 31

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 40

KONZERNABSCHLUSS 92
Konzerngewinn- und -verlustrechnung 93
Konzerngesamtergebnis-rechnung 94
Konzernbilanz 95
Konzernkapitalflussrechnung 97
Konzerneigenkapital-veränderungsrechnung 99
Konzernanhang 101

WEITERE ANGABEN 156

KONZERNEIGENKAPITAL-VERÄNDERUNGSRECHNUNG

für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2020 bis 31. Dezember 2020

In TEUR	GESELLSCHAFTS-KAPITAL	RÜCKLAGEN				
	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Gewinnrücklagen inkl. Konzernergebnis	Den Anteilseignern des Mutterunternehmens zurechenbares Eigenkapital	Anteile der nicht beherrschenden Anteilseigner	SUMME EIGENKAPITAL
1.1.2020	**107.777**	**129.852**	**375.722**	**613.351**	**47.431**	**660.783**
Periodenergebnis			8.503	8.503	664	9.167
Sonstiges Ergebnis						
Gesamtergebnis			**8.503**	**8.503**	**664**	**9.167**
Aktienoptionsplan		0		0		0
Dividendenzahlungen/Ausschüttungen			– 57.117	– 57.117	– 1.268	– 58.385
Aufstockung von Anteilen an Tochterunternehmen		2.270		2.270	–7.170	– 4.900
Erwerb eigener Anteile	– 2.005	– 6.978		– 8.983		– 8.983
Sonstige Veränderungen		– 36.740	36.672	– 68	428	359
31.12.2020	**105.772**	**88.404**	**363.780**	**557.956**	**40.085**	**598.041**

UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 4

UNSER PORTFOLIO 31

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 40

KONZERNABSCHLUSS 92
Konzerngewinn- und -verlustrechnung 93
Konzerngesamtergebnisrechnung 94
Konzernbilanz 95
Konzernkapitalflussrechnung 97
Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung 99
Konzernanhang 101

WEITERE ANGABEN 156

KONZERNEIGENKAPITAL-VERÄNDERUNGSRECHNUNG

für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2020 bis 31. Dezember 2020

In TEUR	GESELLSCHAFTS-KAPITAL	RÜCKLAGEN				
	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Gewinnrücklagen inkl. Konzernergebnis	Den Anteilseignern des Mutterunternehmens zurechenbares Eigenkapital	Anteile der nicht beherrschenden Anteilseigner	SUMME EIGENKAPITAL
1.1.2019	**107.777**	**129.848**	**300.288**	**537.914**	**44.425**	**582.339**
Periodenergebnis			75.539	75.539	4.199	79.738
Sonstiges Ergebnis						
Gesamtergebnis	**0**	**0**	**75.539**	**75.539**	**4.199**	**79.738**
Aktienoptionsplan		4		4		4
Dividendenzahlungen/Ausschüttungen					–424	–424
Aufstockung von Anteilen an Tochterunternehmen			81	81	–947	–866
Sonstige Veränderungen			–185	–185	178	–7
31.12.2019	**107.777**	**129.852**	**375.722**	**613.351**	**47.431**	**660.783**

UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 4

UNSER PORTFOLIO 31

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 40

KONZERNABSCHLUSS 92
Konzerngewinn- und -verlustrechnung 93
Konzerngesamtergebnisrechnung 94
Konzernbilanz 95
Konzernkapitalflussrechnung 97
Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung 99
Konzernanhang 101

WEITERE ANGABEN 156

KONZERNANHANG

für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2020 bis zum 31. Dezember 2020

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 2020 gehören dem Konzernkreis gemäß § 313 Abs. 2 HGB (neben der DEMIRE AG als Mutterunternehmen) die in Anlage 1 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. Siehe Anlage 5.

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

Der Konzernabschluss der DEMIRE AG für das am 31. Dezember 2020 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 2020 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 erfolgt durch den Aufsichtsrat in der Aufsichtsratssitzung am 16. März 2021.

2. Neue und geänderte Standards und Interpretationen

2.1 ERSTMALS IM GESCHÄFTSJAHR 2020 ANGEWANDTE NEUE UND GEÄNDERTE STANDARDS UND INTERPRETATIONEN

Die im Konzernabschluss angewandten Rechnungslegungsmethoden entsprechen mit Ausnahme der nachfolgend erwähnten Änderungen denen des Geschäftsjahres 2019. Folgende neuen bzw. geänderten Standards und Interpretationen wurden im Geschäftsjahr 2020 erstmals angewendet.

UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 4

UNSER PORTFOLIO 31

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 40

KONZERNABSCHLUSS 92
Konzerngewinn- und -verlustrechnung 93
Konzerngesamtergebnisrechnung 94
Konzernbilanz 95
Konzernkapitalflussrechnung 97
Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung 99
Konzernanhang 101

WEITERE ANGABEN 156

ERSTMALS IM GESCHÄFTSJAHR 2020 ANGEWANDTE STANDARDS UND INTERPRETATIONEN

		Endorsement	Pflicht zur Anwendung für Geschäftsjahre ab	Auswirkungen auf den Konzernabschluss der DEMIRE AG
Änderungen des IAS 1 und IAS 8	Definition von „wesentlich" (ausgegeben am 31. Oktober 2018)	29. November 2019	1. Januar 2020	keine wesentlichen Auswirkungen
Änderungen der Verweise auf das Rahmenkonzept in IFRS-Standards	Rahmenkonzept in IFRS-Standards (ausgegeben am 29. März 2018)	29. November 2019	1. Januar 2020	keine wesentlichen Auswirkungen
Änderungen des IFRS 3	Business Combinations (ausgegeben am 22. Oktober 2018)	21. April 2020	1. Januar 2020	keine wesentlichen Auswirkungen
Änderungen an IFRS 9, IAS 39 und IFRS 7	Reform der Referenzzinssatze (ausgegeben am 26. September 2019)	15. Januar 2020	1. Januar 2020	keine Auswirkungen
Änderungen des IFRS 16	Mietzugeständnisse infolge der Corona-Pandemie (ausgegeben am 28. Mai 2020)	9. Oktober 2020	1. Juni 2020	keine wesentlichen Auswirkungen

Die Änderungen des IAS 1 und des IAS 8, die die Definition von „wesentlich“ verschärfen und die verschiedenen Definitionen im Rahmenkonzept und in den Standards vereinheitlichen, haben keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernabschluss der DEMIRE.

Bei den Änderungen der Verweise auf das Rahmenkonzept in IFRS-Standards handelt es sich um die Aktualisierung der darin enthaltenen Verweise auf das Rahmenkonzept und die Zitate aus dem Rahmenkonzept. Die Änderung hat keine wesentliche Auswirkung auf den Konzernabschluss der DEMIRE.

Die Änderungen des IFRS 3 führen zu keinen wesentlichen Auswirkungen, da Business Combinations bei Käufen von Immobilienportfolios nach dem „concentration test“ in der Regel nicht zutreffend sein werden.

Änderungen an IFRS 9, IAS 39 und IFRS 7 gewähren bestimmte Erleichterungen für die Bilanzierung von Sicherungsbeziehungen im Zusammenhang mit der Reform der Referenzzinssätze. Diese Änderungen haben keine Auswirkungen auf den Konzernabschluss der DEMIRE.

Die Änderungen des IFRS 16 gewähren Leasingnehmern Erleichterungen bei der Anwendung der Regelungen zur Bilanzierung von Änderungen des Leasingvertrags aufgrund von Mietzugeständnissen infolge der Corona-Pandemie. Diese Änderungen hatten keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernabschluss.

2.2 KÜNFTIG VERPFLICHTEND ANZUWENDENDE STANDARDS UND INTERPRETATIONEN

Folgende IASB-Verlautbarungen wurden von der EU übernommen, sind aber erst nach dem 31. Dezember 2020 verpflichtend anzuwenden:

UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 4

UNSER PORTFOLIO 31

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 40

KONZERNABSCHLUSS 92

Konzerngewinn- und -verlustrechnung 93

Konzerngesamtergebnis-rechnung 94

Konzernbilanz 95

Konzernkapitalflussrechnung 97

Konzerneigenkapital-veränderungsrechnung 99

Konzernanhang 101

WEITERE ANGABEN 156

KÜNFTIG VERPFLICHTEND ANZUWENDENDE STANDARDS UND INTERPRETATIONEN

		Endorsement	Pflicht zur Anwendung für Geschäftsjahre ab	Auswirkungen auf den Konzern-abschluss der DEMIRE AG
Änderungen an IFRS 7, IFRS 9 und IAS 39	Reform der Referenzzinssatze – Phase 2 (ausgegeben am 27. August 2020)	13. Januar 2021	1. Januar 2021	keine Auswirkungen
Änderungen an IFRS 4	Versicherungsverträge – Verschiebung von IFRS 9 (ausgegeben am 25. Juni 2020)	15. Dezember 2020	1. Januar 2021	keine Auswirkungen

Sowohl Änderungen an IFRS 9, IAS 39 und IFRS 7 als auch Änderungen an IFRS 4 werden keine Auswirkungen auf den Konzernabschluss der DEMIRE haben.

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

KÜNFTIG VERPFLICHTEND ANZUWENDENDE STANDARDS UND INTERPRETATIONEN

		Endorsement	Pflicht zur Anwendung für Geschäftsjahre ab	Auswirkungen auf den Konzern-abschluss der DEMIRE AG
IFRS 17	Versicherungsverträge (veröffentlicht am 18. Mai 2017) einschließlich Änderungen an IFRS 17 (veröffentlicht am 25. Juni 2020)	ausstehend	1. Januar 2023	keine Auswirkungen
Änderungen an IAS 1	Klassifizierung von Verbindlichkeiten als kurz- oder langfristig (ausgegeben am 15. Juli 2020)	ausstehend	1. Januar 2023	keine wesentlichen Auswirkungen
Änderungen an IAS 1	Offenlegung von Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden (veröffentlicht am 12. Februar 2021)	ausstehend	1. Januar 2023	keine wesentlichen Auswirkungen
Änderungen an IAS 16	Sachanlagevermögen: Erlöse vor Verwendungszweck (ausgegeben am 14. Mai 2020)	geplant für H2 2021	1. Januar 2022	keine Auswirkungen
Änderungen an IFRS 3	Verweis auf das konzeptionelle Rahmenwerk (ausgegeben am 14. Mai 2020)	geplant für H2 2021	1. Januar 2022	keine Auswirkungen
Änderungen an IAS 37	Belastende Verträge – Kosten der Vertragserfüllung (ausgegeben am 14. Mai 2020)	geplant für H2 2021	1. Januar 2022	keine Auswirkungen
Jährliche Verbesserungen	Jährliche Verbesserungen 2018–2020	geplant für H2 2021	1. Januar 2022	keine wesentlichen Auswirkungen
Änderungen an IAS 8	Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden, Änderungen von Schätzungen und Fehlern: Definition von Bilanzierungsschätzungen (ausgegeben am 12. Februar 2021)	ausstehend	1. Januar 2023	keine wesentlichen Auswirkungen

UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 4

UNSER PORTFOLIO 31

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 40

KONZERNABSCHLUSS 92
Konzerngewinn- und -verlustrechnung 93
Konzerngesamtergebnisrechnung 94
Konzernbilanz 95
Konzernkapitalflussrechnung 97
Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung 99
Konzernanhang 101

WEITERE ANGABEN 156

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.

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:

Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien: 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 verwendeten Bewertungsparameter reflektieren die marktübliche Erwartungshaltung und stellen Prognosen auf Basis analysierter Marktinformationen und Vergangenheitswerte der zu bewertenden oder vergleichbarer Liegenschaften dar.

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

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

Ertragsteuern	Tz. D. 9
Impairment Test des Geschäfts- und Firmenwerts	Tz. E. 1.1.1
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	Tz. E. 1.1.2
Wertminderungen der Forderungen	Tz. C
Latente Steueransprüche und -schulden	Tz. E. 5.1

UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 4

UNSER PORTFOLIO 31

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 40

KONZERNABSCHLUSS 92
Konzerngewinn- und -verlustrechnung 93
Konzerngesamtergebnisrechnung 94
Konzernbilanz 95
Konzernkapitalflussrechnung 97
Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung 99
Konzernanhang 101

WEITERE ANGABEN 156

B. Konsolidierungskreis und -grundsätze

Der Konzernabschluss umfasst die DEMIRE AG und die von ihr beherrschten Tochtergesellschaften. Der Konsolidierungskreis ist Anlage 1 zu entnehmen.

Aufgrund von untergeordneter Bedeutung für den Konzern wurde die Panacea Property GmbH, Berlin, 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 insbesondere dann, und 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,
— 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.

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

UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 4

UNSER PORTFOLIO 31

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 40

KONZERNABSCHLUSS 92
Konzerngewinn- und -verlustrechnung 93
Konzerngesamtergebnisrechnung 94
Konzernbilanz 95
Konzernkapitalflussrechnung 97
Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung 99
Konzernanhang 101

WEITERE ANGABEN 156

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 einzeln identifizierbaren Vermögenswerten und Schulden auf Basis ihrer relativen beizulegenden Zeitwerte zugeordnet.

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

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

Die Anteile der DEMIRE an assoziierten Unternehmen werden gemäß IAS 28 nach der Equity-Methode bewertet und bilanziert, nachdem sie erstmalig zu Anschaffungskosten erfasst werden. 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.

ÄNDERUNGEN DES KONSOLIDIERUNGSKREISES UND STRUKTURVERÄNDERUNGEN IN DER BERICHTSPERIODE

In der Berichtsperiode wurden die Gesellschaften BBV Immobilien-Fonds Nr. 6 GmbH & Co. KG, München, aufgrund der Liquidation entkonsolidiert. Der IC Fonds & Co. Büropark Teltow KG, München, wurde aufgrund der Unwesentlichkeit für den Konzern entkonsoldiert. Hieraus haben sich keine wesentlichen Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage ergeben.

Des Weiteren fand eine Anwachsung der BBV 3 Geschäftsführungs-GmbH & Co. KG, München („FV03“) und der BBV 9 Geschäftsführungs-GmbH & Co. KG, München („FV09“) auf die Fair Value REIT-AG statt. Auch wurden die Gesellschaften DEMIRE Köln Leverkusen-Opladen GmbH, Frankfurt am Main, DEMIRE Hamburg Kandinskyallee GmbH, Frankfurt am Main, und DEMIRE Wismar Wuppertal GmbH, Frankfurt am Main, auf die DEMIRE Meckenheim Merl GmbH, Frankfurt am Main, sowie die DEMIRE Rendsburg Jungfernstieg 15 GmbH, Frankfurt am Main, auf die DEMIRE Lichtenfels Bamberger Straße 20, Frankfurt am Main, verschmolzen.

Auch hieraus haben sich keine wesentlichen Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage ergeben.

UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 4

UNSER PORTFOLIO 31

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 40

KONZERNABSCHLUSS 92
Konzerngewinn- und -verlustrechnung 93
Konzerngesamtergebnisrechnung 94
Konzernbilanz 95
Konzernkapitalflussrechnung 97
Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung 99
Konzernanhang 101

WEITERE ANGABEN 156

ÄNDERUNGEN DES KONSOLIDIERUNGSKREISES IM VORJAHR

In der Vorperiode wurden jeweils 94,9 % der Anteile an der DEMIRE Trier Celle GmbH, Frankfurt am Main (vormals Kaufhaus Portfolio Beteiligung A S. à r. l., Luxemburg), an der DEMIRE Goslar Rosenstraße 1 GmbH, Frankfurt am Main (vormals Goslar, Rosenstraße 1 Immobilien S. à r. l., Luxemburg), an der DEMIRE Memmingen Königsgraben 3 GmbH, Frankfurt am Main (vormals Memmingen, Königsgraben 3 Immobilien S. à r. l., Luxemburg), und an der DEMIRE Offenburg Lindenplatz 3 GmbH, Frankfurt am Main (vormals Offenburg, Lindenplatz 3 Immobilien S. à r. l., Luxemburg), erworben. Bei dieser Transaktion handelt es sich um einen Erwerb von Immobilienobjektgesellschaften, der keinen Geschäftsbetrieb im Sinne des IFRS 3 darstellt und der nachfolgend als Warenhausportfolio bezeichnet wird.

Zum Erstkonsolidierungszeitpunkt wurden basierend auf 100 % der Vermögenswerte und Schulden – unter Berücksichtigung von nicht beherrschenden Anteilen – die folgenden Werte zum Erwerbszeitpunkt (1. Juli 2019) angesetzt:

in TEUR	zum Erwerbszeitpunkt angesetzte Beträge
Übernommenes Vermögen	87.456
Übernommene Schulden	16.354
Nettovermögen zu 100 %	71.102
davon Anteile nicht beherrschender Gesellschafter	1.371
Anschaffungskosten	69.731

In der Vorperiode wurden folgende ausländische Gesellschaften des Altportfolios aufgrund der unwesentlichen Bedeutung für den Konzern entkonsolidiert: MAGNAT Investment I B.V. Hardinxveld Giessendamm (Niederlande), MAGNAT AM GmbH, Wien (Österreich), R-Quadrat Bulgaria EOOD, Sofia (Bulgarien), und SC Victory International Consulting s.r.l., Bukarest (Rumänien), und Irao Magnat 28/ 2 LLC, Tbilisi (Georgien). Irao Magnat Digomi LLC, Tbilisi (Georgien), wurde aufgrund der Veräußerung entkonsolidiert. Außerdem wurde die BBV Immobilien-Fonds Erlangen GbR, München, aufgrund der Liquidation der Gesellschaft entkonsolidiert. Die R-Quadrat Bulgaria EOOD, Sofia (Bulgarien), wurde im Jahr 2020 auf die Magnat Investment I BV (Niederlande) verschmolzen. Die Irao Magnat 28/ 2 LLC, Tbilisi (Georgien), und die Magnat AM GmbH (Österreich) wurden im Jahr 2020 veräußert.

Durch die erfolgten Entkonsolidierungen haben sich keine wesentlichen Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage ergeben.

Die DEMIRE Parkhaus Betriebsgesellschaft mbH, Berlin, wurde in der Vorperiode auf die DEMIRE Einkauf GmbH, Frankfurt am Main, unter Fortführung der Buchwerte der übernommenen Vermögenswerte und Schulden verschmolzen.

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 735 zugewiesen.

Der Buchwert des nicht beherrschenden Anteils der Fair Value REIT-AG Minderheiten beträgt zum 31. Dezember 2020 TEUR 21.842 (Vorjahr: TEUR 27.337). Auf die nicht beherrschenden Anteilseigner entfällt für das Geschäftsjahr 2020 ein Gewinnanteil gemäß dem IFRS-Konzernabschluss in Höhe von TEUR 641 (Vorjahr: TEUR 3.112).

UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 4

UNSER PORTFOLIO 31

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 40

KONZERNABSCHLUSS 92
Konzerngewinn- und -verlustrechnung 93
Konzerngesamtergebnisrechnung 94
Konzernbilanz 95
Konzernkapitalflussrechnung 97
Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung 99
Konzernanhang 101

WEITERE ANGABEN 156

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

TEILKONZERNABSCHLUSS FAIR VALUE REIT-AG

in TEUR	31.12.2019	31.12.2020
Langfristige Vermögenswerte	325.582	297.254
Kurzfristige Vermögenswerte	22.797	24.059
davon flüssige Mittel	18.144	20.014
Langfristiges Fremdkapital	125.820	154.733
davon nicht beherrschende Anteile	78.682	78.881
Kurzfristiges Fremdkapital	63.391	6.711
davon finanzielle Verbindlichkeiten	58.951	2.711
Nettovermögen	**159.167**	**159.869**
ERGEBNISRECHNUNG		
Umsatzerlöse	27.292	24.196
Finanzerträge	48	4
Finanzaufwendungen	– 2.537	– 1.717
Periodenergebnis	**15.107**	**4.098**

In der Berichtsperiode hat die DEMIRE AG 700.000 Stück Fair Value REIT-AG-Aktien zu einem Preis von EUR 7,00 je Aktie erworben. Dies führte zu einem Rückgang des Anteils der nicht beherrschenden Anteilseigner um 4,96 %. Der Differenzbetrag in Höhe von TEUR 2.270 zwischen dem Kaufpreis für die erworbenen Anteile in Höhe von TEUR 4.900 und dem entsprechend auf die nicht beherrschenden Gesellschafter entfallenden bilanziellen Nettovermögen in Höhe von TEUR 7.170 wurde mit der Kapitalrücklage verrechnet. Damit hat sich der Anteil der nicht beherrschenden Anteilseigner im Geschäftsjahr 2020 von 20,61 % auf 15,65 % verringert.

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

UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 4

UNSER PORTFOLIO 31

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 40

KONZERNABSCHLUSS 92
Konzerngewinn- und -verlustrechnung 93
Konzerngesamtergebnisrechnung 94
Konzernbilanz 95
Konzernkapitalflussrechnung 97
Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung 99
Konzernanhang 101

WEITERE ANGABEN 156

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 gem. IFRS 5.5(d) zum beizulegenden Zeitwert bewertet. Bei dem beizulegenden Zeitwert handelt es sich in diesen Fällen um den 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 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 2020 bestimmt wurde.

ART	Hierarchie	Bewertungsverfahren und wesentliche Inputfaktoren
Finanzforderungen und sonstige finanzielle Vermögenswerte	Stufe 3	Abgezinste Cashflows auf Basis von am Bewertungsstichtag am Markt nicht beobachtbaren Inputfaktoren
Langfristige Finanzschulden	Stufe 3	Abgezinste Cashflows auf Basis von am Bewertungsstichtag am Markt nicht beobachtbaren Inputfaktoren

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

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 zu fortgeführten Anschaffungskosten. Finanzinstrumente werden

UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 4

UNSER PORTFOLIO 31

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 40

KONZERNABSCHLUSS 92
Konzerngewinn- und -verlustrechnung 93
Konzerngesamtergebnisrechnung 94
Konzernbilanz 95
Konzernkapitalflussrechnung 97
Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung 99
Konzernanhang 101

WEITERE ANGABEN 156

als zu fortgeführten Anschaffungskosten klassifiziert, 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.

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. Bedingt durch die andauernde COVID-19-Pandemie und den damit verbundenen staatlichen Maßnahmen, sah sich die DEMIRE veranlasst, in diesem Geschäftsjahr höhere Wertberichtigungen für Forderungen aus Lieferungen und Leistungen zu bilden als in den Vorjahren.

Für Wertminderungen der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie für Leasingforderungen wird entsprechend den Anforderungen des IFRS 9.5.5 das vereinfachte Modell der erwarteten Kreditverluste angewendet. Demzufolge werden für alle relevanten Positionen die über die Laufzeit erwarteten Kreditverluste berücksichtigt. Zur Bemessung der erwarteten Kreditverluste wurden Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie Vertragsvermögenswerte auf Basis von Kreditrisikomerkmalen zusammengefasst. Die DEMIRE verfügt im Wesentlichen über Forderungen aus der Vermietung und Kaufpreisforderungen aus in Deutschland belegenen Immobilien. Die Einteilung des Kreditrisikos findet auf Objektgesellschaftsebene statt, da sie zum Teil unterschiedliche Ausfallquoten aufweisen. Die erwarteten Ausfallquoten beruhen auf den Zahlungsprofilen der letzten drei Jahre vor dem Bilanzstichtag. Um den Expected Credit Loss zu bestimmen, sind angemessene und belastbare Informationen über vergangene Ereignisse, aktuelle Gegebenheiten und Prognosen über künftige wirtschaftliche Entwicklungen mit vertretbarem Aufwand zu ermitteln.

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.

UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 4

UNSER PORTFOLIO 31

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 40

KONZERNABSCHLUSS 92
Konzerngewinn- und -verlustrechnung 93
Konzerngesamtergebnisrechnung 94
Konzernbilanz 95
Konzernkapitalflussrechnung 97
Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung 99
Konzernanhang 101

WEITERE ANGABEN 156

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 Nettomieterträge haben. Bei den Erlösen aus Mietnebenkosten handelt es sich um umlagefähige Nebenkosten, die an die Mieter weiterbelastet werden.

Die Umsatzerlöse umfassen Mieterträge (Nettomieten und Mietnebenkosten), Erlöse aus der Veräußerung von Immobiliengesellschaften sowie Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien.

Die DEMIRE erwirtschaftet Umsatzerlöse sowohl zeitraum- als auch zeitpunktbezogen aus folgenden Bereichen:

2020

in TEUR	Erlöse aus Vermietung und Verpachtung	Erlöse aus der Veräusserung von IAS–40-Immobilien
Zeitpunkt	0	88.887
Zeitraum	108.835	0
Summe	**108.835**	**88.887**

2019

in TEUR	Erlöse aus Vermietung und Verpachtung	Erlöse aus der Veräusserung von IAS-40-Immobilien
Zeitpunkt	0	46.130
Zeitraum	101.424	0
Summe	**101.424**	**46.130**

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.

UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 4

UNSER PORTFOLIO 31

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 40

KONZERNABSCHLUSS 92
Konzerngewinn- und -verlustrechnung 93
Konzerngesamtergebnisrechnung 94
Konzernbilanz 95
Konzernkapitalflussrechnung 97
Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung 99
Konzernanhang 101

WEITERE ANGABEN 156

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 qm beträgt zum Stichtag EUR 7,91 (Vorjahr: EUR 7,55). Sie berechnet sich aus dem Quotienten der monatlichen Nettokaltmiete und der vermieteten Fläche. Zum Verkauf bereits beurkundete Objekte werden hierbei nicht berücksichtigt. Die im Rahmen der Nebenkosten abgerechneten Grundsteuern und Versicherungen stellen keine eigene Leistungsverpflichtung dar und werden entsprechend den Mieten zugerechnet. Sie werden als sonstige Bestandteile des Leasingverhältnisses gemäß IFRS 16 bilanziert. Bezogen auf die sonstigen Kosten (Gas, Strom, Wasser etc.) ist die Gesellschaft zu der Einschätzung gekommen, dass sie hier als Prinzipal agiert und weiterhin wesentliche Risiken trägt. Aus diesem Grund wird der Bruttoausweis von Umsatz und entsprechenden Kosten angewendet. Die Erlöse und sonstigen Betriebskosten werden nach IFRS 15 bilanziert.

Das Ergebnis aus der Vermietung von Immobilien in Höhe von TEUR 70.228 (Vorjahr: TEUR 65.538) setzt sich wie folgt zusammen:

in TEUR	2019	2020
Nettomieten	81.799	87.509
Erträge aus Nebenkostenumlagen	19.625	21.327
Erträge aus der Vermietung von Immobilien	**101.424**	**108.836**
Umlagefähige betriebliche Aufwendungen zur Erzielung von Mieterträgen	– 24.376	– 28.944
Nicht umlagefähige betriebliche Aufwendungen zur Erzielung von Mieterträgen	– 11.511	– 9.664
Betriebliche Aufwendungen zur Erzielung von Mieterträgen	**– 35.886**	**– 38.608**
Ergebnis aus der Vermietung von Immobilien	**65.538**	**70.228**

Der Anstieg des Ergebnisses aus der Vermietung von Immobilien auf TEUR 70.228 (Vorjahr: TEUR 65.538) resultiert im Wesentlichen aus dem Zugang des im zweiten Quartal 2019 erworbenen Büroportfolios, aus dem Zugang der Warenhäuser, die im Juli 2019 erworben wurden, sowie aus den Zugängen des Distributionscenters in Neuss im vierten Quartal 2019 und des Hotels in Frankfurt am Main im ersten Quartal 2020.

Die höheren Erträge aus Nebenkostenumlagen von TEUR 21.327 (Vorjahr: TEUR 19.625) resultieren im Wesentlichen aus höheren umlagefähigen Kosten sowie aus den Zugängen der erworbenen Immobilien in den Geschäftsjahren 2019 und 2020.

Aufgrund von vertraglichen Regelungen bzgl. Mietzahlungsverpflichtungen während einer Pandemie-bedingten Lockdown-Phase hatte ein Mieter für Handelsimmobilien für die Dauer der Schließung im Monat Dezember eine um TEUR 74 reduzierte Mietzahlungsverpflichtung.

Von den betrieblichen Aufwendungen ist ein Betrag in Höhe von TEUR 28.944 (Vorjahr: TEUR 24.376) grundsätzlich umlagefähig und kann an Mieter weiterbelastet werden. Grund für den Anstieg der umlagefähigen betrieblichen Aufwendungen sind insbesondere die Zugänge der neuen Immobilien in den Geschäftsjahren 2019 und 2020.

Betriebliche Aufwendungen in Höhe von TEUR 9.664 (Vorjahr: TEUR 11.511) sind nicht umlagefähig. Zum Rückgang tragen dabei insbesondere die höheren Aktivierungen der Aufwendungen für Mieterausbauten und Vermietungsprovisionen bei.

UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 4

UNSER PORTFOLIO 31

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 40

KONZERNABSCHLUSS 92
Konzerngewinn- und -verlustrechnung 93
Konzerngesamtergebnisrechnung 94
Konzernbilanz 95
Konzernkapitalflussrechnung 97
Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung 99
Konzernanhang 101

WEITERE ANGABEN 156

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

VERMÖGENSWERTE UND VERBINDLICHKEITEN AUS VERTRÄGEN MIT KUNDEN

in TEUR	31.12.2019	31.12.2020
Kurzfristige Vertragsvermögenswerte aus Betriebskosten	4.999	4.466
Summe Vertragsvermögenswerte	**4.999**	**4.466**
Kurzfristige Vertragsverbindlichkeiten aus Betriebskosten	715	484
Summe Vertragsverbindlichkeiten	**715**	**484**

In der Berichtsperiode wurden TEUR 1.378 (Vorjahr: TEUR 181) Wertberichtigungen auf Betriebskosten vorgenommen.

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 – 1.046 (Vorjahr: TEUR 16.803). Das negative Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien ist mit TEUR –748 insbesondere auf die Veräußerungsaufwendungen aus dem Verkauf der Immobilie in Eisenhüttenstadt zurückzuführen. Der hohe Veräußerungsertrag im Vorjahr resultierte im Wesentlichen aus den über den Gutachtenwerten veräußerten Immobilien in Stahnsdorf und in Marzahn.

Bezüglich weiterer Erläuterungen zu den veräußerten Liegenschaften wird auf die Angaben in den Kapiteln E.1.1.3 und E 3. verwiesen.

3. Ergebnis aus der Fair-Value-Anpassung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien

Das Ergebnis aus der Fair-Value-Anpassung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien beträgt zum 31. Dezember 2020 TEUR – 22.134 (Vorjahr: TEUR 83.022), hiervon sind TEUR – 21.862 auf die Bewertungseffekte von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zurückzuführen.

Das negative Bewertungsergebnis im Berichtsjahr ist im Wesentlichen auf Auswirkungen der COVID-19-Pandemie in 2020 zurückzuführen. Der Ausbruch der Pandemie hat und wird weiterhin viele Aspekte des täglichen Lebens und der Weltwirtschaft beeinflussen – einige Immobilienmärkte haben eine geringere Transaktionsaktivität und Liquidität erfahren. Reise-, Bewegungs- und Betriebsbeschränkungen wurden umgesetzt, welche zu Umsatzeinbußen im Einzelhandel und der Hotellerie geführt haben und zu Abwertungen in der Bewertung zum 31. Dezember 2020. Dies erfolgt durch Erhöhung der Discount Rate oder der Exit Cap Rates bzw. durch die Reduzierung des Estimated Rental Values (Marktmiete). Etwaige Mietausfälle und Reduktionen der Mietzahlungsverpflichtungen wurden in der Bewertung berücksichtigt. Es wurde eine Differenzierung bezüglich der Nutzungen vorgenommen. Tendenziell wurden die Büroimmobilien/-nutzungen stabil gehalten oder leicht aufgewertet, Supermärkte und Baumärkte wurden aufgewertet.

Die Pandemie und die Maßnahmen zur Bekämpfung von COVID-19 beeinträchtigen weiterhin die Volkswirtschaften und Immobilienmärkte weltweit. Zum Bewertungsstichtag waren die Immobilienmärkte größtenteils wieder funktionsfähig. Das Transaktionsvolumina und anderen relevante Marktdaten liegen auf einem Niveau, auf dem ein ausreichendes Maß an Marktnachweisen vorhanden ist, die als Grundlage für Wertgutachten dienen.

Im Berichtsjahr wurde der Buchwert einer im Vorjahr erworbenen Betriebsvorrichtung an einen finalen Gutachtenwert angepasst. Hieraus resultiert ein Bewertungsverlust in Höhe von TEUR 186.

UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 4

UNSER PORTFOLIO 31

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 40

KONZERNABSCHLUSS 92
Konzerngewinn- und -verlustrechnung 93
Konzerngesamtergebnisrechnung 94
Konzernbilanz 95
Konzernkapitalflussrechnung 97
Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung 99
Konzernanhang 101

WEITERE ANGABEN 156

Die beizulegenden Zeitwerte der Immobilien basieren auf dem Bewertungsgutachten des externen, unabhängigen Sachverständigen Savills Immobilien Beratungs-GmbH. Zum Bewertungsverfahren im Detail wird auf Kapitel E.1.1.3 verwiesen.

4. Wertminderungen von Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

Die Wertminderungen von Forderungen aus Lieferungen und Leistungen betragen in der Berichtsperiode 6.150 (Vorjahr: TEUR 629). TEUR 1.958 hiervon betreffen Mieter von Handelsimmobilien, die im Zuge der COVID-19-Pandemie ein sog. Schutzschirmverfahren bzw. ein Insolvenzverfahren durchlaufen. TEUR 1.475 entfallen auf zwei Mieter von Hotels, welche ebenfalls aufgrund der Pandemie entweder insolvent oder insolvenzgefährdet sind. Des Weiteren wurden TEUR 222 (Vorjahr: TEUR 55) als erwartete Kreditverluste unter der Anwendung des Expected Credit Loss-Modells erfasst. Außerdem ist hier eine vorzeitige Auflösung aktivierter mietfreier Zeiten für ein Warenhaus in Trier in Höhe von TEUR 1.565 (Vorjahr: TEUR 0) enthalten.

5. Sonstige betriebliche Erträge

in TEUR	2019	2020
Ertrag der Forderungsberichtigung des Altportfolios	0	496
Versicherungsentschädigungen	598	350
Sonstige periodenfremde Erträge	70	146
Reservierungsgebühren	0	100
Ausbuchungen von Verbindlichkeiten	0	93
Erträge aus Verzugszinsen	0	83
Sachbezüge	37	43
Ausgleichs- und Schadensersatzzahlungen	3.004	0
Erträge aus Weiterbelastungen	97	0
Übrige	521	179
Gesamt	**4.327**	**1.490**

Bei dem Ertrag der Forderungsberichtigung des Altportfolios handelte es sich um Forderung gegenüber MAGNAT AM GmbH, Wien, Österreich.

Die Versicherungsentschädigungen beinhalten im Wesentlichen Versicherungserstattungen aufgrund von Sturm-, Wasser- und Brandschäden. In den Versicherungsentschädigungen der Vorperiode sind Erstattungen aufgrund eines Sturmschadens in Höhe von TEUR 370 enthalten.

Die sonstigen periodenfremden Erträge resultieren im Wesentlichen mit TEUR 60 aus Ausbuchung einer Abgrenzung und mit TEUR 45 aus einer Korrektur der Umsatzsteuer aus 2018.

UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 4

UNSER PORTFOLIO 31

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 40

KONZERNABSCHLUSS 92
Konzerngewinn- und -verlustrechnung 93
Konzerngesamtergebnisrechnung 94
Konzernbilanz 95
Konzernkapitalflussrechnung 97
Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung 99
Konzernanhang 101

WEITERE ANGABEN 156

Bei den Reservierungsgebühren handelt es sich um Gebühren aus einem Vorverkaufsrecht.

Bei den Ausbuchungen von Verbindlichkeiten handelt es sich um verjährte Verbindlichkeiten.

Die Erträge aus Ausgleichs- und Schadenersatzzahlungen im Vorjahr sind im Wesentlichen Zahlungen aus dem Vergleich mit einem Kreditinstitut (TEUR 900) und eine Vergleichszahlung aus einer Klageforderung (TEUR 336).

6. Allgemeine Verwaltungsaufwendungen

in TEUR	2019	2020
Personalkosten	– 4.659	– 5.861
Rechts- und Beratungskosten	– 1.795	– 2.093
Abschlusserstellungs- und Prüfungskosten	– 1.818	– 1.678
Fondsverwaltungskosten	– 450	– 642
Nicht abziehbare Vorsteuer	– 424	– 445
EDV-Kosten	– 226	– 369
Abgaben und Nebenkosten des Geldverkehrs	– 476	– 305
Werbe- und Reisekosten	– 371	– 233
Vergütung des Aufsichtsrats	– 236	– 213
Aufwendungen für Investor Relations	– 136	– 187
Treuhandvergütung	– 211	– 184
Aufwendungen für Immobiliengutachten	– 569	– 157
Aufwendungen für Hauptversammlung und Aktionärsbetreuung	– 134	– 83
Versicherungen	– 77	– 78
Abschreibungen Nutzungsrechte	– 40	– 78
Personalbeschaffungskosten	– 186	– 55
Raumkosten	– 42	– 46
Vermittlerprovision	– 22	0
Sonstige	– 1.145	– 661
Gesamt	**– 13.017**	**– 13.368**

UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 4

UNSER PORTFOLIO 31

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 40

KONZERNABSCHLUSS 92
Konzerngewinn- und -verlustrechnung 93
Konzerngesamtergebnisrechnung 94
Konzernbilanz 95
Konzernkapitalflussrechnung 97
Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung 99
Konzernanhang 101

WEITERE ANGABEN 156

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

Der Anstieg im Vergleich zum Vorjahr resultiert vor allem aus der noch zustehenden Restvergütung für ein ehemaliges Vorstandsmitglied. Siehe hierzu Kapitel G. 2.

Die Rechts- und Beratungskosten betreffen im Wesentlichen Steuerberatungsaufwendungen, Beratungsaufwendungen für Finanzierungen und Transaktionen sowie sonstige Rechts- und Beratungsaufwendungen. Der Anstieg zum Vorjahr ist insbesondere auf Transaktionsberatungsaufwendungen für diverse Projekte zurückzuführen.

Der Rückgang der Abgaben und Nebenkosten des Geldverkehrs ist auf Ermäßigungen von Kontoführungsgebühren zurückzuführen.

Der Rückgang der Reisekosten ist im Wesentlichen auf die rückläufige Reisetätigkeit im Zuge der COVID-19-Pandemie zurückzuführen.

Die EDV-Kosten umfassen Kosten für Software sowie laufende IT-Beratungsleistungen. In der Berichtsperiode sind rd. TEUR 100 Implementierungskosten einer Software für Asset- und Portfoliomanagement enthalten.

Der Rückgang der Aufwendungen für Immobiliengutachten ist darauf zurückzuführen, dass die als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien im Berichtsjahr nur zum 31. Dezember bewertet wurden.

7. Sonstige betriebliche Aufwendungen

in TEUR	2019	2020
Sonstige periodenfremde Aufwendungen	– 149	– 629
Abschreibungen	– 128	– 214
Aufwendungen für vorzeitige Auflösung eines Asset-Management Agreements	0	– 119
Beiträge und Mitgliedschaften	– 42	– 49
Aufwendungen für Facility-Management	– 41	– 41
Weiterbildungskosten, Fachliteratur	– 39	– 32
Entkonsolidierungseffekte	– 24	0
Übrige	– 451	– 284
Gesamt	**– 874**	**– 1.368**

Sonstige periodenfremde Aufwendungen sind mit TEUR 493 auf eine Ausbuchung von Bewertungseffekten einer im Vorjahr ausgelaufenen Verbindlichkeit zurückzuführen.

Die Abschreibungen betreffen sowohl Betriebs- und Geschäftsausstattungen sowie Betriebsvorrichtungen. Der Anstieg resultiert im Wesentlichen aus zusätzlichen Abschreibungen von neu erworbenen Betriebsvorrichtungen im Vorjahr bzw. in der Berichtsperiode.

UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 4

UNSER PORTFOLIO 31

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 40

KONZERNABSCHLUSS 92
Konzerngewinn- und -verlustrechnung 93
Konzerngesamtergebnisrechnung 94
Konzernbilanz 95
Konzernkapitalflussrechnung 97
Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung 99
Konzernanhang 101

WEITERE ANGABEN 156

8. Finanzergebnis

in TEUR	2019	2020
Finanzerträge	1.288	1.286
Finanzaufwendungen	– 50.860	– 19.086
Ergebnisanteile von Minderheitsgesellschaftern	– 7.743	– 3.371
Finanzergebnis	**– 57.315**	**– 21.172**

Die Finanzerträge in Höhe von TEUR 1.286 (Vorjahr: TEUR 1.288) resultieren im Wesentlichen aus Stundungszinsen für Kaufpreisforderungen TEUR 647 (Vorjahr: TEUR 646) und aus Erträgen aus Ausleihungen an einen Minderheitsgesellschafter und einem ausländischen verbundenen Unternehmen in Höhe von TEUR 324 (Vorjahr: TEUR 354).

Der Rückgang der Finanzaufwendungen um TEUR 31.773 auf TEUR 19.086 (Vorjahr: TEUR 50.860) ist insbesondere auf die Refinanzierung der Unternehmensanleihe 2017/2022 und des Schuldscheindarlehens im dritten Quartal 2019 zurückzuführen. Die im Vorjahr hieraus resultierenden Einmaleffekte setzten sich zum einen aus den Vorfälligkeitsentschädigungen für die Unternehmensanleihe 2017/2022 (TEUR 5.272) und des Schuldscheindarlehens (TEUR 11.714) und zum anderen aus dem vorzeitigen Amortisationsaufwand der Unternehmensanleihe (TEUR 4.336) und des Schuldscheindarlehens (TEUR 5.520) zusammen.

Für Refinanzierungen in der Berichtsperiode sind Refinanzierungskosten in Höhe von TEUR 1.149 angefallen.

Die Gewinne aus nach der Equity-Methode bewerteten Unternehmen in Höhe von TEUR 239 (Vorjahr: TEUR 165) werden aus Wesentlichkeitsgründen unter den Finanzerträgen ausgewiesen und betreffen die Beteiligungsgewinne des Geschäftsjahres an der DEMIRE Assekuranzmakler GmbH & Co. KG, Düsseldorf, und der G + Q Effizienz GmbH, Berlin.

In den Finanzaufwendungen ist ein Nominalzinsaufwand in Höhe von TEUR 15.060 (Vorjahr: TEUR 24.819) enthalten. Aus der Effektivzinsmethode ergibt sich ein Aufwand von TEUR 2.878 (Vorjahr: TEUR 3.048), hiervon entfallen TEUR 584 (Vorjahr: TEUR 185) auf Effektivzinsen für Erbbaurechtsverträge.

Die Ergebnisanteile von Minderheitsgesellschaftern in Höhe von TEUR – 3.371 (Vorjahr: TEUR – 7.743) betreffen Gewinnanteile der Minderheitsgesellschafter der Tochtergesellschaften der Fair Value REIT-AG, welche gemäß IAS 32 als Fremdkapital ausgewiesen sind. Der Rückgang zu der Vergleichsperiode resultiert im Wesentlichen aus negativen Bewertungsergebnissen der Immobilien dieser Tochtergesellschaften sowie Veräußerungsaufwendungen für die Immobilie in Eisenhüttenstadt.

UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 4

UNSER PORTFOLIO 31

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 40

KONZERNABSCHLUSS 92
Konzerngewinn- und -verlustrechnung 93
Konzerngesamtergebnisrechnung 94
Konzernbilanz 95
Konzernkapitalflussrechnung 97
Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung 99
Konzernanhang 101

WEITERE ANGABEN 156

9. Ertragsteuern

in TEUR	2019	2020
Laufende Ertragsteuern	– 4.651	– 712
Latente Ertragsteuern	– 13.466	3.397
Summe Ertragsteuern	**– 18.117**	**2.685**

Die laufenden Ertragssteuern in Höhe von TEUR – 712 (Vorjahr: TEUR – 4.651) beinhalten die Körperschaft- und die Gewerbesteuern und entstanden vollständig in Deutschland. Die laufenden Ertragssteuern im Vorjahr waren im Wesentlichen auf das Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien von TEUR – 1.046 (Vorjahr: TEUR 16.803) zurückzuführen.

Die latenten Ertragsteuern in Höhe von TEUR 3.397 (Vorjahr: TEUR – 13.466) setzen sich zusammen aus latenten Steueraufwendungen in Höhe von TEUR – 819 (Vorjahr: TEUR – 14.958) und latenten Steuererträgen in Höhe von TEUR 4.215 (Vorjahr: TEUR 1.492). 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 Rückgang der latenten Steuern resultiert im Wesentlichen aus dem niedrigeren Ergebnis aus der Fair-Value-Anpassung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien sowie aus dem Verkauf der Objekte Unterschleißheim und Darmstadt.

Zum Bilanzstichtag bestehen für die in den Konzernabschluss einbezogenen Beteiligungsunternehmen insgesamt noch nicht genutzte steuerliche Verlustvorträge in Höhe von TEUR 43.594 (Vorjahr: TEUR 41.965). 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 28,78 % (Vorjahr: 28,78 %) dargestellt. Dieser Konzernsteuersatz beinhaltet 15 % Körperschaftsteuersatz, 5,5 % Solidaritätszuschlag und 12,95 % Gewerbesteuersatz (Hebesatz für Langen: 370 %; 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	2019	2020
Ergebnis vor Steuern	**97.855**	**6.482**
Konzernsteuersatz	**28,78 %**	**28,78 %**
Erwarteter Steueraufwand	**28.163**	**1.866**
Gewerbesteuereffekte	– 10.716	– 309
Steuereffekte aus nicht abzugsfähigen Betriebsausgaben und ähnlichen Posten	442	– 2.145
Steuereffekte aus steuerfreien Einnahmen	– 171	– 1.843
Sonstige	399	– 255
Tatsächlicher Steueraufwand	**18.117**	**– 2.685**

UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 4

UNSER PORTFOLIO 31

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 40

KONZERNABSCHLUSS 92
Konzerngewinn- und -verlustrechnung 93
Konzerngesamtergebnisrechnung 94
Konzernbilanz 95
Konzernkapitalflussrechnung 97
Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung 99
Konzernanhang 101

WEITERE ANGABEN 156

Der Steuereffekt aus nicht abzugsfähigen Betriebsausgaben und ähnlichen Posten resultiert überwiegend aus der Bildung der steuerlichen §6b-Rücklage. Die steuerfreien Einnahmen resultieren im Wesentlichen aus den Gewinnausschüttungen.

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 10.854 (Vorjahr: TEUR 11.074) 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 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, abgesehen. Der Ansatz von latenten Steuerschulden im Zusammenhang mit „Outside Basis Differences" auf Ebene der Fair Value REIT beläuft sich zum 31. Dezember 2020 auf TEUR 20.392 (Vorjahr: TEUR 18.756).

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	2019	2020
Periodenergebnis	**79.738**	**9.167**
Periodenergebnis abzüglich nicht beherrschender Anteile	75.539	9.167
Anzahl der Aktien in tausend Stück		
Ausgegebene Aktien zum Bilanzstichtag	107.777	105.772
Gewichtete Anzahl ausgegebener Aktien	107.777	106.775
Auswirkungen der Wandlungen von Wandelschuldverschreibungen sowie dem Bezug aus dem Aktienoptionsprogramm 2015	510	510
Gewichtete Anzahl der Aktien (verwässert)	108.287	107.285
Ergebnis je Aktie (in EUR)		
Unverwässertes Ergebnis je Aktie	0,70	0,08
Verwässertes Ergebnis je Aktie	0,70	0,08

UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 4

UNSER PORTFOLIO 31

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 40

KONZERNABSCHLUSS 92
Konzerngewinn- und -verlustrechnung 93
Konzerngesamtergebnisrechnung 94
Konzernbilanz 95
Konzernkapitalflussrechnung 97
Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung 99
Konzernanhang 101

WEITERE ANGABEN 156

Im Juli 2020 wurden 1.999.999 Aktien im Rahmen eines öffentlichen Aktienrückkaufangebots zurückerworben. Weitere Erläuterungen sind im Kapitel E.4. Eigenkapital ersichtlich. Zusätzlich wurden 5.000 Aktien von der MAGNAT AM GmbH, Wien (Österreich) erworben. 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 gesunken.

11. Personalkosten

in TEUR	2019	2020
Gehälter	– 4.257	– 5.417
Gesetzliche Sozialaufwendungen	– 418	– 444
Gesamt	**– 4.674**	**– 5.861**

Die Personalkosten in Höhe von TEUR 5.861 (Vorjahr: 4.674) werden grundsätzlich innerhalb der allgemeinen Verwaltungsaufwendungen ausgewiesen und entfallen im Wesentlichen auf die DEMIRE AG (TEUR 5.567; Vorjahr: TEUR 4.407) und die Fair Value-AG (TEUR 291; Vorjahr: TEUR 251). Von den gesetzlichen Sozialaufwendungen entfällt rund die Hälfte auf Beiträge zur gesetzlichen Rentenversicherung.

Der Anstieg im Vergleich zum Vorjahr resultiert vor allem aus der eventuell noch zustehenden Restvergütung für ein ehemaliges Vorstandsmitglied. Siehe hierzu Kapitel G. 2.

Die Vorjahreszahlen enthalten darüber hinaus auch die Personalkosten der Hanse-Center Objektgesellschaft mbH in Höhe von TEUR 15 für Mitarbeiter, welche im April 2019 ausgetreten sind. Diese Personalkosten wurden im Vorjahr als Aufwendungen zur Erzielung von Mieterträgen ausgewiesen.

Im Geschäftsjahr sind keine Erträge aus der Auflösung von Personalrückstellungen angefallen (Vorjahr TEUR 482).

Des Weiteren sind in den Personalkosten Aufwendungen aus dem virtuellen Aktienoptionsprogramm 2019 in Höhe von TEUR 67 enthalten (Vorjahr: TEUR 159). Im Vorjahr waren in den Personalkosten der DEMIRE AG Aufwendungen für aktienbasierte Vergütungen aus dem Aktienoptionsprogramm 2015 in Höhe von TEUR 3 enthalten. Dem gegenüber steht die Auflösung der Kapitalrücklage in Höhe von TEUR 4. Weitere Erläuterungen betreffend Aktienoptionsprogramme sind im Kapitel G.4.d dargestellt.

UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 4

UNSER PORTFOLIO 31

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 40

KONZERNABSCHLUSS 92
Konzerngewinn- und -verlustrechnung 93
Konzerngesamtergebnisrechnung 94
Konzernbilanz 95
Konzernkapitalflussrechnung 97
Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung 99
Konzernanhang 101

WEITERE ANGABEN 156

E. Erläuterung zur Konzernbilanz

1. Langfristige Vermögenswerte

Die Entwicklung der einzelnen Posten ist dem Anlagenspiegel (Anlage 4) zu entnehmen.

1.1 IMMATERIELLE VERMÖGENSWERTE

Einzeln 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 eingetreten 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 Nutzungswert. 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 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 Erwerbszeitpunkt den zahlungsmittelgenerierenden Einheiten des Konzerns zugeordnet, die vom Unternehmenszusammenschluss den Erwartungen zufolge profitieren werden.

Die Geschäfts- oder Firmenwerte 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 bzw. cash generating unit (CGU) Fair Value REIT zugeordnet.

UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 4

UNSER PORTFOLIO 31

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 40

KONZERNABSCHLUSS 92
Konzerngewinn- und -verlustrechnung 93
Konzerngesamtergebnisrechnung 94
Konzernbilanz 95
Konzernkapitalflussrechnung 97
Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung 99
Konzernanhang 101

WEITERE ANGABEN 156

Der Konzern führte die jährliche Prüfung auf Wertminderung zum 31. Dezember 2020 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 3,37 %. Für nach dem Zeitraum von fünf Jahren anfallende Cashflows wurde der Mittelwert aus den letzten beiden Detailplanungsperioden 2024 und 2025 zugrunde gelegt. Der so ermittelte erzielbare Betrag auf Basis des Nutzungswerts wurde anschließend dem Buchwert der CGU gegenübergestellt, um dessen Werthaltigkeit zu beurteilen. Infolge dieser Analyse identifizierte das Management einen ausreichenden Spielraum („Headroom“) zwischen dem Nutzungswert und dem Buchwert der CGU. Keine vom Management für möglich gehaltene Änderung der wesentlichen Annahmen führt dazu, dass der Buchwert den erzielbaren Betrag übersteigt. Dementsprechend hat die DEMIRE zum 31. Dezember 2020 keinen Wertminderungsbedarf festgestellt.

Wesentliche Grundannahmen für die Berechnung des Nutzungswerts und die Sensitivitätsanalyse zu den getroffenen Annahmen:

Cashflows aus der Vermietung – Die CGU 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 immobilienhaltende 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 indexiert fortgeschrieben.

Die Cashflows aus der Vermietung könnten aufgrund von Mietminderungen, Mietausfällen oder steigendem Leerstand sinken. Überdies könnte eine Reduktion des Immobilienbestands zu einem Rückgang der Cashflows führen. Auch bei einem Rückgang der Cashflows um 10 % würde sich zum 31. Dezember 2020 kein Wertminderungsbedarf ergeben.

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. Auch ein Anstieg des Abzinsungssatzes um 0,5 % würde zum 31. Dezember 2020 nicht zu einem Wertminderungsbedarf führen.

1.1.2 SONSTIGE IMMATERIELLE VERMÖGENSWERTE

Die sonstigen immateriellen Vermögenswerte in Höhe von TEUR 97 (Vorjahr: TEUR 97) beinhalten im Wesentlichen Computersoftware. Für die sonstigen immateriellen Vermögenswerte wird eine Nutzungsdauer von drei bis fünf Jahren angesetzt. Die Abschreibungen in Höhe von TEUR 0,5 (Vorjahr: TEUR 3) werden innerhalb der sonstigen betrieblichen Aufwendungen in der Konzerngewinn- und -verlustrechnung ausgewiesen.

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 werden in der Gewinn- und -verlustrechnung unter dem Posten Sonstige betriebliche Aufwendungen in Höhe von TEUR 119 (Vorjahr: TEUR 125) ausgewiesen.

UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 4

UNSER PORTFOLIO 31

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 40

KONZERNABSCHLUSS 92
Konzerngewinn- und -verlustrechnung 93
Konzerngesamtergebnisrechnung 94
Konzernbilanz 95
Konzernkapitalflussrechnung 97
Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung 99
Konzernanhang 101

WEITERE ANGABEN 156

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. Die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien werden zum Zugangszeitpunkt mit den Anschaffungskosten, einschließlich Anschaffungsnebenkosten, angesetzt. Im Rahmen der Folgebewertung werden diese entsprechend des in IAS 40 vorgesehenen Wahlrechts 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 – Professional Standards (Januar 2014) 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 10-Jahres-Zeitraum (Detailbetrachtungszeitraum) der stabilisierte Nettoreinertrag kapitalisiert (Kapitalisierungszinssatz) und auf den Wertermittlungsstichtag diskontiert.

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

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

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

Zu den gesamtwirtschaftlichen Faktoren gehören insbesondere die Markt- und Mietpreisentwicklung innerhalb des Detailbetrachtungszeitraums und die im Berechnungsmodell unterstellte Inflationserwartung. Um die Angabeanforderungen über die beizulegenden Zeitwerte zu erfüllen, hat die DEMIRE-Gruppen von Vermögenswerten und Schulden auf der Grundlage ihrer Art, ihrer Merkmale und ihrer Risiken sowie der Stufen der oben erläuterten Fair-Value-Hierarchie festgelegt.

UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 4

UNSER PORTFOLIO 31

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 40

KONZERNABSCHLUSS 92
Konzerngewinn- und -verlustrechnung 93
Konzerngesamtergebnisrechnung 94
Konzernbilanz 95
Konzernkapitalflussrechnung 97
Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung 99
Konzernanhang 101

WEITERE ANGABEN 156

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 Risikofrüherkennung 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 Wertentwicklungen des Immobilienportfolios werden somit kontinuierlich überwacht.

Die Ermittlung der beizulegenden Zeitwerte ist von der Bewertung der zugrunde liegenden wesentlichen, nicht beobachtbaren Inputfaktoren (Level 3) abhängig, die der Anlage 2 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 3 zu entnehmen.

UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 4

UNSER PORTFOLIO 31

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 40

KONZERNABSCHLUSS 92
Konzerngewinn- und -verlustrechnung 93
Konzerngesamtergebnisrechnung 94
Konzernbilanz 95
Konzernkapitalflussrechnung 97
Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung 99
Konzernanhang 101

WEITERE ANGABEN 156

Die Zeitwerte haben sich in der Berichtsperiode wie folgt entwickelt:

in TEUR	Büro	Handel	Logistik	Sonstiges	2020
Zeitwert per Geschäftsjahresbeginn	**968.451**	**420.609**	**71.200**	**33.652**	**1.493.912**
Zugänge Immobilien	12.687	753	257	42.750	56.447
Abgänge	– 43.135	– 27.985	0	0	–71.120
Umgliederungen in zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	– 31.000	0	0	0	– 31.000
Unrealisierte Gewinne aus der Bewertung zum beizulegenden Zeitwert	11.429	905	4.543	600	17.477
Unrealisierte Verluste aus der Bewertung zum beizulegenden Zeitwert	– 15.621	– 17.771	0	– 6.033	– 39.425
Zeitwert per Geschäftsjahresende	**902.811**	**376.511**	**76.000**	**70.970**	**1.426.291**

in TEUR	2019	Büro	Handel	Logistik	Sonstiges	2018
Zeitwert per Geschäftsjahresbeginn	**1.139.869**	**784.687**	**263.304**	**65.436**	**26.442**	**1.021.847**
Zugänge Immobilien	304.204	147.553	151.603	86	4.962	24.341
Abgänge	– 29.140	– 29.140	0	0	0	1.592
Umgliederungen in zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	– 5.843	– 3.690	– 2.153	0	0	– 970
Umgliederungen aus zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerten in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	1.800	0	1.800		0	0
Unrealisierte Gewinne aus der Bewertung zum beizulegenden Zeitwert	86.572	71.591	7.055	5.678	2.248	97.956
Unrealisierte Verluste aus der Bewertung zum beizulegenden Zeitwert	**– 3.550**	**– 2.550**	**– 1.000**	**0**	**0**	**– 4.897**
Zeitwert per Geschäftsjahresende	**1.493.912**	**968.451**	**420.609**	**71.200**	**33.652**	**1.139.869**

UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 4

UNSER PORTFOLIO 31

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 40

KONZERNABSCHLUSS 92
Konzerngewinn- und -verlustrechnung 93
Konzerngesamtergebnisrechnung 94
Konzernbilanz 95
Konzernkapitalflussrechnung 97
Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung 99
Konzernanhang 101

WEITERE ANGABEN 156

Die Zugänge in die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien bestehen mit TEUR 42.683 im Wesentlichen aus dem restlichen Kaufpreis des im Geschäftsjahr 2019 erworbenen Hotels in Frankfurt am Main. Der Übergang von Nutzen und Lasten fand im 1. Quartal 2020 statt. Des Weiteren wurden in der Berichtsperiode TEUR 13.366 für laufende Investitionen aktiviert.

Die Zugänge im Vorjahr resultieren im Wesentlichen aus dem im zweiten Quartal 2019 erworbenen Büroimmobilienportfolio mit Objekten in Köln, Aschheim-Dornach, Bad Vilbel und Essen (TEUR 143.950), dem Vollzug des Portfolioankaufs von fünf Warenhäusern (TEUR 81.553) und der damit zusammenhängenden Aktivierung von Nutzungsrechten aus den übernommenen Erbbaurechtsverträgen gemäß IFRS 16. Der Buchwert dieser Nutzungsrechte belief sich zum 31. Dezember 2019 auf TEUR 16.079 und beträgt zum 31. Dezember 2020 TEUR 15.791. Außerdem wurde im vierten Quartal 2019 ein Mode-Distributionscenter in Neuss (TEUR 69.475) erworben sowie eine Anzahlung für ein Hotel in Frankfurt am Main in Höhe von TEUR 4.962 getätigt.

In der Berichtsperiode kam es zu Abgängen in Höhe von TEUR 71.120. Es handelt sich hierbei hauptsächlich um Objekte in Eisenhüttenstadt, Worms, Koblenz, Bremen sowie Unterschleißheim. Die Umgliederungen in zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte in Höhe von TEUR 31.000 betreffen Gewerbeimmobilien in Bremen.

In der Vergleichsperiode wurden Immobilien im Wert von TEUR 29.140 veräußert. Bei den Liegenschaften handelt es sich um folgende Objekte: Wahlstedt, Stahnsdorf, Rendsburg und Berlin-Marzahn. Bei den zum 31. Dezember 2019 als zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte ausgewiesenen Immobilien in Genthin, Herzberg, Bremen und Wurzen fand der Übergang von Nutzen und Lasten im Geschäftsjahr 2020 statt.

Erläuterungen zu den unrealisierten Gewinnen und Verlusten aus der Bewertung zum beizulegenden Zeitwert sind im Kapitel D.3 dargestellt.

1.4 SONSTIGE VERMÖGENSWERTE

Finanzielle Vermögenswerte werden zum Erfüllungstag entsprechend den Kategorien des IFRS 9 klassifiziert und bilanziert. Weitere Erläuterungen finden sich im Kapitel C.

Der Buchwert der Vermögenswerte beläuft sich auf TEUR 17.651 (Vorjahr: TEUR 18.917) und beinhaltet unter anderem die Abgrenzung von mietfreien Zeiten aus den Leasingverträgen des Warenhausportfolios in Höhe von TEUR 5.295 (Vorjahr: TEUR 7.143) und Betriebsvorrichtungen in Höhe von TEUR 2.625 (Vorjahr: TEUR 2.859). Der Rückgang der mietfreien Zeiten im Vergleich zum Vorjahr ist mit TEUR 1.565 insbesondere auf eine vorzeitige Auflösung für ein Warenhaus in Trier zurückzuführen. Der hieraus resultierende Aufwand wurde in der Konzerngewinn- und -verlustrechnung unter Wertminderungen von Forderungen erfasst.

Die Forderungen aus dem Darlehen an die Taurecon Real Estate Consulting GmbH, Berlin, in Höhe von TEUR 1.925 (Vorjahr: TEUR 2.454), aus dem Darlehen an die Taurecon Beteiligungs GmbH in Höhe von TEUR 2.140 (Vorjahr: TEUR 2.140) sowie aus dem Darlehen an LKS Beteiligungsgesellschaft mbH in Höhe von TEUR 1.383 (Vorjahr: TEUR 1.371), die an einigen Konzerngesellschaften der DEMIRE als Minderheitsgesellschafter beteiligt sind, werden als langfristig ausgewiesen.

Des Weiteren enthält der Posten die aktivierten Mietanreize in Höhe von TEUR 1.935 (Vorjahr: TEUR 1.311), eine Forderung aus Kaufpreisanpassung für das veräußerte Objekt in Eisenhüttenstadt in Höhe von TEUR 615 (Vorjahr: TEUR 0) und die Anteile an nach der Equity-Methode bewerteten Unternehmen in Höhe von TEUR 583 (Vorjahr: TEUR 344). Darin enthalten ist die Beteiligung an der G+Q Effizienz GmbH, Berlin, in Höhe von TEUR 345 (Vorjahr: TEUR 192), mit einem übernommenen Gewinn von TEUR 153 und die DEMIRE Assekuranz GmbH & Co. KG, Düsseldorf, in Höhe von TEUR 250 (Vorjahr: TEUR 164) mit einem übernommenen Jahresgewinn von TEUR 86 (Vorjahr: TEUR 72).

UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 4

UNSER PORTFOLIO 31

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 40

KONZERNABSCHLUSS 92
Konzerngewinn- und -verlustrechnung 93
Konzerngesamtergebnisrechnung 94
Konzernbilanz 95
Konzernkapitalflussrechnung 97
Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung 99
Konzernanhang 101

WEITERE ANGABEN 156

2. Kurzfristige Vermögenswerte

2.1 FORDERUNGEN AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN UND SONSTIGE FORDERUNGEN

Die Zusammensetzung der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstigen Forderungen zum 31. Dezember 2020 ist der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen.

in TEUR	31.12.2019 Brutto	Wertberichtigung	31.12.2019 Netto	31.12.2020 Brutto	Wertberichtigung	31.12.2020 Netto
Forderung aus der Veräußerung der Beteiligung an der SQUADRA Immobilien GmbH & Co. KG	8.387	0	8.387	9.196	0	9.196
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	1.870	608	1.262	6.353	3.996	2.357
Forderungen aus Betriebskosten	5.180	181	4.999	6.367	1.378	4.989
Kaufpreisforderungen Verkauf Altportfolio	2.874	2.874	0	0	0	0
Forderungen aus der Abwicklung der Umsatzsteuern	1.026	0	1.026	593	0	593
Kaufpreisforderungen Immobilien	18.114	0	18.114	402	0	402
Debitorische Kreditoren	2	0	2	0	0	0
Sonstige	3.496	0	3.496	16.539	0	16.539
Gesamt	**40.949**	**3.663**	**37.286**	**39.450**	**5.374**	**34.076**

Die Kaufpreisforderungen Immobilien stellten im Vorjahr hauptsächlich Forderungen aus der Veräußerung des Objektes Berlin-Marzahn TEUR 17.600 dar.

Bei den sonstigen Forderungen in Höhe von TEUR 16.539 (Vorjahr: TEUR 3.496) handelt es sich im Wesentlichen mit TEUR 11.500 um eine Forderung gegen die Bank aus überhöhtem Einzug und mit TEUR 2.000 (Vorjahr: TEUR 2.000) um einen Sparkassenbrief der Sparkasse Oberlausitz-Niederschlesien mit der Fälligkeit zum 27. November 2021 und einem fixen Zinssatz von 0,010 % p. a.

UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 4

UNSER PORTFOLIO 31

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 40

KONZERNABSCHLUSS 92
Konzerngewinn- und -verlustrechnung 93
Konzerngesamtergebnisrechnung 94
Konzernbilanz 95
Konzernkapitalflussrechnung 97
Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung 99
Konzernanhang 101

WEITERE ANGABEN 156

Zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2020 wurden Wertberichtigungen gemäß IFRS 9 in Höhe von TEUR 5.374 (Vorjahr: TEUR 3.663) berücksichtigt. Die Aufwendungen aus der Dotierung der Wertberichtigungen werden im Posten Wertminderungen von Forderungen ausgewiesen. Die Bruttoforderungen sind auf Vorjahresniveau geblieben und betragen zum Bilanzstichtag TEUR 39.450 (Vorjahr TEUR 40.949).

ÜBERLEITUNG WERTBERICHTIGUNGEN

in TEUR	
Wertberichtigungen gemäß IFRS 9 zum 31.12.2019	**3.663**
ergebniswirksame Erhöhung der Wertberichtigungen im Geschäftsjahr	5.201
Inanspruchnahme von Wertberichtigungen des Altportfolios im Geschäftsjahr	2.874
ergebniswirksame Minderung der Wertberichtigungen im Geschäftsjahr	616
Wertberichtigungen gemäß IFRS 9 zum 31. Dezember 2020	**5.374**

Der wesentliche Anstieg der Wertberichtigungen im Berichtsjahr ist zum einen mit TEUR 1.958 auf Mieter von Handelsimmobilien, die im Zuge der COVID-19-Pandemie ein sog. Schutzschirmverfahren bzw. ein Insolvenzverfahren durchlaufen, zurückzuführen. Die Bruttoforderungen gegenüber diesen Mietern von Handelsimmobilien betragen zum Bilanzstichtag TEUR 2.069. Zum anderen entfallen TEUR 1.475 auf zwei Mieter von Hotels, welche ebenfalls aufgrund der Pandemie entweder insolvent oder insolvenzgefährdet sind. Die Bruttoforderungen gegenüber diesen Hotelbetreibern betragen zum Stichtag TEUR 1.684. Die übrigen Wertminderungen in Höhe von TEUR 1.719 verteilen sich über das Gesamtportfolio und beziehen sich auf einen Bruttoforderungsbetrag von TEUR 8.967. Neben den durchgeführten Einzelwertberichtigungen sind in den Wertberichtigungen zum 31. Dezember 2020 TEUR 222 (Vorjahr: TEUR 112) erwartete Kreditverluste unter der Anwendung des Expected Credit Loss-Modells enthalten.

ÜBERLEITUNG WERTBERICHTIGUNGEN

in TEUR	
Wertberichtigungen gemäß IFRS 9 zum 31. Dezember 2018	**3.602**
ergebniswirksame Erhöhung der Wertberichtigungen im Geschäftsjahr 2019	92
ergebniswirksame Minderung der Wertberichtigung im Geschäftsjahr 2019	31
Wertberichtigungen gemäß IFRS 9 zum 31. Dezember 2019	**3.663**

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

Die Ermittlung der Wertminderungen von Forderungen aus Lieferungen und Leistungen wird im Rahmen der Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze im Kapitel C. dargestellt.

2.2 STEUERERSTATTUNGSANSPRÜCHE

Bei den Steuererstattungsansprüchen in Höhe von TEUR 7.490 (Vorjahr: TEUR 1.530) handelt es sich in der Berichtsperiode mit TEUR 7.377 im Wesentlichen um einbehaltene Kapitalertragsteuer inkl. des Solidaritätszuschlags für Ausschüttungen.

UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 4

UNSER PORTFOLIO 31

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 40

KONZERNABSCHLUSS 92
Konzerngewinn- und -verlustrechnung 93
Konzerngesamtergebnisrechnung 94
Konzernbilanz 95
Konzernkapitalflussrechnung 97
Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung 99
Konzernanhang 101

WEITERE ANGABEN 156

2.3 ZAHLUNGSMITTEL

Die Zahlungsmittel beinhalten Kassenbestände und Guthaben bei Kreditinstituten, die zum Nennwert bilanziert werden.

Die Zahlungsmittel in Höhe von TEUR 101.620 (Vorjahr: 102.139) beinhalten Kassenbestände und Guthaben bei Kreditinstituten, die zum Nennwert bilanziert werden. Hiervon sind zum 31. Dezember 2020 Mitteln in Höhe von TEUR 6.735 (Vorjahr: 3.527) für Instandhaltungskosten zweckgebunden und unterliegen Verfügungsbeschränkungen. Darüber hinaus werden in den sonstigen Forderungen verpfändete Bankguthaben in Höhe von TEUR 200 ausgewiesen.

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 Zeitwertes bewertet werden, weiterhin zum beizulegenden Zeitwert zu bewerten. Bei dem beizulegenden Zeitwert der zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerte handelt es sich um den Verkaufspreis.

Zum Bilanzstichtag werden Immobilien in Höhe von TEUR 31.000 (Vorjahr: 16.305) zur Veräußerung gehalten. Diese Gewerbeimmobilien sind in Bremen gelegen. Notariell beurkundete Kaufverträge liegen vor und der Übergang von Nutzen und Lasten wird im Geschäftsjahr 2021 erwartet. Im Vorjahr handelte es sich im Wesentlichen um Immobilien in Darmstadt, Genthin, Herzberg, Bremen und Wurzen. Der Übergang von Nutzen und Lasten fand bei diesen Immobilien im Geschäftsjahr 2020 statt.

4. Eigenkapital

GENEHMIGTES KAPITAL

Das genehmigte Kapital hat sich in der Berichtsperiode wie folgt entwickelt:

in TEUR	2019	2020
Stand zum 1. Januar	36.532,42	53.888,66
Aufhebungsbeschluss HV 11.02.2019	– 36.532,42	0
Beschluss der HV am 11.02.2019 (Ermächtigung des Vorstands, Grundkapital bis zum 10.02.2024 zu erhöhen)	53.888,66	0
Nutzung des Genehmigten Kapitals	0	0
Änderungen der Beschlüsse durch die HV am 22. September 2020	0	0
Stand 31.12.	**53.888,66**	**53.888,66**

Generell gilt, dass den Aktionären grundsätzlich ein Bezugsrecht zusteht. Der Vorstand ist ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Bezugsrecht der Aktionäre für Spitzenbeträge auszuschließen, bei Barkapitalerhöhungen über 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 nicht in Anspruch genommen worden.

BEDINGTES KAPITAL 2019/I

Auf der außerordentlichen Hauptversammlung vom 11. Februar 2019 wurde das bedingte Kapital 2018/II, soweit es noch nicht für die Ausgabe neuer Aktien in Anspruch genommen wurde, aufgehoben und das bedingte Kapital 2019/I mit bis zu EUR 53.328.662,00, eingeteilt in bis zu 53.328.662 neue auf den Inhaber lautende

UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 4

UNSER PORTFOLIO 31

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 40

KONZERNABSCHLUSS 92
Konzerngewinn- und -verlustrechnung 93
Konzerngesamtergebnisrechnung 94
Konzernbilanz 95
Konzernkapitalflussrechnung 97
Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung 99
Konzernanhang 101

WEITERE ANGABEN 156

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 (i) aufgrund der von der Hauptversammlung vom 27. Juni 2018 unter Tagesordnungspunkt 8 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 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. Die Aktien nehmen – sofern sie durch Ausübung bis zum Beginn der ordentlichen Hauptversammlung der Gesellschaft entstehen – vom Beginn des vorhergehenden Geschäftsjahres, ansonsten jeweils vom Beginn des Geschäftsjahres an, in dem sie durch Ausübung von Bezugsrechten entstehen, am Gewinn teil. Der Vorstand wird ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats die weiteren Einzelheiten der Durchführung einer bedingten Kapitalerhöhung festzusetzen. Bis zum Stichtag ist das bedingte 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.

UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 4

UNSER PORTFOLIO 31

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 40

KONZERNABSCHLUSS 92
Konzerngewinn- und -verlustrechnung 93
Konzerngesamtergebnisrechnung 94
Konzernbilanz 95
Konzernkapitalflussrechnung 97
Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung 99
Konzernanhang 101

WEITERE ANGABEN 156

ERMÄCHTIGUNG ZUM ERWERB EIGENER AKTIEN

Die Gesellschaft wurde ermächtigt, vom Tag der Beschlussfassung am 29. Mai 2019 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. Im Juli 2020 hat die Gesellschaft im Zuge eines öffentlichen Aktienrückkaufangebots insgesamt 1.999.999 Aktien zu einem Kaufpreis von TEUR 8.900 (EUR 4,45 je Aktie) zurückgekauft. Die hierauf entfallenden Transaktionskosten in Höhe von TEUR 56 werden unter den Kapitalrücklagen ausgewiesen.

Zusätzlich wurden 5.000 Aktien für einen Kaufpreis von TEUR 27 von der MAGNAT AM GmbH, Wien (Österreich), welche aufgrund von geringer Wesentlichkeit bis dato nicht im Konzern konsolidiert wurde (und in der Berichtsperiode veräußert wurde), erworben.

Hieraus resultierte eine Veränderung des Bestandes an eigenen Anteilen zum 31. Dezember 2020 auf insgesamt 2.004.999 Stück (Vorjahr: 0 Stück). Das gezeichnete Kapital beträgt TEUR 107.777 (Vorjahr: TEUR 107.777), nach Abzug eigener Anteile TEUR 105.772.

Die Kapitalrücklage in Höhe von TEUR 88.404 (Vorjahr: TEUR 129.852) ist in der Berichtsperiode zum einen durch den Aktienrückkauf um TEUR 6.978 und zum anderen durch Auflösung in Höhe von TEUR 36.740 zurückgegangen. Des Weiteren wurde der Differenzbetrag in Höhe von TEUR 2.270 zwischen dem Kaufpreis für die erworbenen Anteile an der Fair Value REIT-AG und dem auf die nicht beherrschenden Gesellschafter entfallendes bilanzielles Nettovermögen mit der Kapitalrücklage verrechnet.

Die ordentliche Hauptversammlung der Gesellschaft hat am 22. September 2020 den bestehenden Beschluss zur Ermächtigung zum Erwerb eigener Aktien vom 29. Mai 2019 aufgehoben und eine neue Ermächtigung zum Erwerb eigener Aktien beschlossen. Danach darf die Gesellschaft bis zum 21. September 2025 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 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.

Am 8. Dezember 2020 hat die Gesellschaft angekündigt, im Zuge eines weiteren öffentlichen Aktienrückkaufangebots insgesamt 1.000.000 Aktien zu einem Preis von EUR 4,39 je Aktie zurückkaufen zu wollen. Die Frist der Aktionäre, der Gesellschaft ihre Aktien anzubieten, lief über den Stichtag hinaus bis zum 4. Januar 2021.

Des Weiteren hat die Hauptversammlung am 22. September 2020 auf Vorschlag des Vorstandes und des Aufsichtsrats beschlossen, eine Dividende in Höhe von EUR 0,54 (Vorjahr: EUR 0) je dividendenberechtigter Aktie auszuschütten und den verbleibenden Bilanzgewinn zum 31. Dezember 2019 auf neue Rechnung vorzutragen. Der Ausschüttungsbetrag beläuft sich auf TEUR 57.117, TEUR 459 werden auf neue Rechnung vorgetragen.

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.

UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 4

UNSER PORTFOLIO 31

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 40

KONZERNABSCHLUSS 92
Konzerngewinn- und -verlustrechnung 93
Konzerngesamtergebnisrechnung 94
Konzernbilanz 95
Konzernkapitalflussrechnung 97
Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung 99
Konzernanhang 101

WEITERE ANGABEN 156

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 5.689 (Vorjahr: TEUR 6.516) angesetzt. 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.

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	31.12.2019	31.12.2020
Latente Steueransprüche auf Verlustvorträge	6.516	5.689
Latente Steueransprüche auf Finanzschulden	0	0
Latente Steueransprüche vor Saldierung	**6.516**	**5.689**
Latente Steuerschulden auf als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	79.635	75.580
Latente Steuerschulden auf Finanzschulden	2.398	2.231
Latente Steuerschulden vor Saldierung	**82.031**	**77.811**
Saldierung	– 6.516	– 5.689
Latente Steuerschulden	**75.518**	**72.122**
Latente Steueransprüche nach Saldierung	**0**	**0**

UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 4

UNSER PORTFOLIO 31

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 40

KONZERNABSCHLUSS 92
Konzerngewinn- und -verlustrechnung 93
Konzerngesamtergebnisrechnung 94
Konzernbilanz 95
Konzernkapitalflussrechnung 97
Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung 99
Konzernanhang 101

WEITERE ANGABEN 156

Aktive latente Steuern auf Verlustvorträge werden gem. 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 5.689 (Vorjahr: TEUR 6.516) sind die Voraussetzungen des IAS 12.74 erfüllt.

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

in TEUR	1.1.2020	Gewinn- und -verlustrechnung	31.12.2020
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	– 79.635	4.055	– 75.580
Verlustvorträge	6.516	– 827	5.689
Finanzschulden	– 2.398	167	– 2.231
Gesamt	**– 75.518**	**3.396**	**– 72.122**

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 6.018 (Vorjahr: TEUR 3.607). Im Berichtsjahr sind nicht gebuchte Aktivposten für latente Steuern in Höhe von TEUR 952 (Vorjahr: TEUR 58) vorhanden.

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

in TEUR	1.1.2019	Gewinn- und -verlustrechnung	31.12.2019
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	- 65.457	– 14.178	– 79.635
Verlustvorträge	5.016	1.500	6.516
Finanzschulden	- 1.609	– 789	– 2.398
Gesamt	**- 62.050**	**– 13.467**	**– 75.518**

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 78.881 (Vorjahr: TEUR 78.682). 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

UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 4

UNSER PORTFOLIO 31

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 40

KONZERNABSCHLUSS 92
Konzerngewinn- und -verlustrechnung 93
Konzerngesamtergebnisrechnung 94
Konzernbilanz 95
Konzernkapitalflussrechnung 97
Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung 99
Konzernanhang 101

WEITERE ANGABEN 156

Effektivzinssatzes. Differenzen zu dem bisher angesetzten Buchwert der Finanzschulden werden dabei erfolgswirksam erfasst.

Die Finanzschulden setzen sich zum 31. Dezember 2020 wie folgt zusammen:

FINANZSCHULDEN

in TEUR	Fixe Verzinsung	Variable Verzinsung	GESAMT
Unternehmensanleihe 2019/2024	592.005	0	592.005
Sonstige Finanzschulden	237.708	0	237.708
Gesamt	**829.712**	**0**	**829.712**

Die Finanzschulden setzen sich zum 31. Dezember 2019 wie folgt zusammen:

FINANZSCHULDEN

in TEUR	Fixe Verzinsung	Variable Verzinsung	GESAMT
Unternehmensanleihe 2019/2024	590.024	0	590.024
Sonstige Finanzschulden	192.321	24.624	216.945
Gesamt	**782.345**	**24.624**	**806.969**

Die folgende Übersicht zeigt den Nominalwert der Finanzschulden zum 31. Dezember 2020:

FINANZSCHULDEN

in TEUR	Fixe Verzinsung	Variable Verzinsung	GESAMT
Unternehmensanleihe 2019/2024	600.000	0	600.000
Sonstige Finanzschulden	238.770	0	238.770
Gesamt	**838.770**	**0**	**838.770**

Der Nominalwert der Finanzschulden setzt sich zum 31. Dezember 2019 wie folgt zusammen:

FINANZSCHULDEN

in TEUR	Fixe Verzinsung	Variable Verzinsung	GESAMT
Unternehmensanleihe 2019/2024	600.000	0	600.000
Sonstige Finanzschulden	191.047	24.624	215.671
Gesamt	**791.047**	**24.624**	**815.671**

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

Alle variabel verzinslichen Bankdarlehen wurden im Berichtsjahr zurückgeführt.

UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 4

UNSER PORTFOLIO 31

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 40

KONZERNABSCHLUSS 92
Konzerngewinn- und -verlustrechnung 93
Konzerngesamtergebnisrechnung 94
Konzernbilanz 95
Konzernkapitalflussrechnung 97
Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung 99
Konzernanhang 101

WEITERE ANGABEN 156

Die sonstigen Finanzschulden beinhalten im Wesentlichen Finanzschulden gegenüber Kreditinstituten zu einem gewichteten durchschnittlichen Nominalzinssatz von 1,31 % (Vorjahr: 1,74 %). Die durchschnittliche nominale Fremdkapitalverzinsung aller Finanzschulden betrug 1,71 % p. a. zum 31. Dezember 2020 (31. Dezember 2019: 1,84 % 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 235.199 (Vorjahr: TEUR 215.671) 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“.

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 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. Alle Finanzierungsverpflichtungen, einschließlich der Kreditklauseln (Financial Covenants), wurden in der Berichtsperiode eingehalten.

UNTERNEHMENSANLEIHE (2019/2024)

Zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2020 ist die im Oktober 2019 begebene, unbesicherte Unternehmensanleihe 2019/2024 mit dem vollen Nominalbetrag von TEUR 600.000 ausstehend.

Die DEMIRE AG ist im Falle der Aufnahme neuer Finanzverbindlichkeiten gemäß den Anleihebedingungen der Unternehmensanleihe 2019/2024 verpflichtet, Vorgaben im Hinblick auf finanzielle Verpflichtungen (Financial Covenants) 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. Letztlich 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. ab 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 2020 und zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2020 wurde kein Financial Covenant verletzt, auch die mittelfristige Planung lässt eine jederzeitige Einhaltung dieser Kennzahlen erwarten.

UNTERNEHMENSANLEIHE (2017/2022)

Die Anleihe (2017/2022) wurde im Zuge der Emission der Anleihe (2019/2024) am 11. Oktober 2019 vorzeitig vollständig zurückgeführt.

UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 4

UNSER PORTFOLIO 31

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 40

KONZERNABSCHLUSS 92
Konzerngewinn- und -verlustrechnung 93
Konzerngesamtergebnisrechnung 94
Konzernbilanz 95
Konzernkapitalflussrechnung 97
Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung 99
Konzernanhang 101

WEITERE ANGABEN 156

VERÄNDERUNGEN DER FINANZSCHULDEN

Die Veränderungen der Finanzschulden ergeben sich aus den folgenden Effekten:

in TEUR	Finanzschulden
31.12.2019	**806.969**
Zahlungswirksame Änderungen	
Einzahlungen aus der Aufnahme von Finanzschulden	89.925
Auszahlungen aus der Tilgung von Finanzschulden	–71.841
Nicht zahlungswirksame Änderungen	
Bewertungseffekte aus Effektivzinsberechnungen	1.515
Restamortisation von abgelösten Finanzschulden	176
Zinsabgrenzungen	2.508
Sonstige Bewertungseffekte	459
31.12.2020	**829.712**

in TEUR	Finanzschulden
31.12.2018	**636.572**
Zahlungswirksame Änderungen	
Einzahlungen aus der Aufnahme von Finanzschulden	704.883
Auszahlungen aus der Tilgung von Finanzschulden	– 540.885
Nicht zahlungswirksame Änderungen	
Bewertungseffekte aus Effektivzinsberechnungen	– 6.846
Restamortisation von abgelösten Finanzschulden	10.183
Zinsabgrenzungen	2.809
Sonstige Bewertungseffekte	253
31.12.2019	**806.969**

Von den sonstigen Finanzschulden in Höhe von TEUR 237.708 (Vorjahr: TEUR 216.936) wurden in der Berichtsperiode TEUR 10.327 (Vorjahr: TEUR 57.223) 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.

5.4 SONSTIGE LANGFRISTIGE VERBINDLICHKEITEN

Bei den sonstigen langfristigen Verbindlichkeiten in Höhe von TEUR 535 (Vorjahr: TEUR 837) handelt es sich im Wesentlichen um Ausgleichszahlungen an Minderheitsgesellschafter nach §304 AktG im Rahmen der im Jahr 2017 abgeschlossenen Gewinnabführungsverträge TEUR 536 (Vorjahr: TEUR 830). Für weitere Ausführungen wird auf Kapitel C. verwiesen.

UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 4

UNSER PORTFOLIO 31

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 40

KONZERNABSCHLUSS 92
Konzerngewinn- und -verlustrechnung 93
Konzerngesamtergebnisrechnung 94
Konzernbilanz 95
Konzernkapitalflussrechnung 97
Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung 99
Konzernanhang 101

WEITERE ANGABEN 156

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 2021 vollständig verbraucht werden, da sie vollständig als kurzfristig einzustufen sind.

Die Rückstellungen haben sich in der Berichtsperiode wie folgt entwickelt:

in TEUR	31.12.2019	Inanspruchnahme	Auflösung	Zuführungen	31.12.2020
Personalkosten	1.854	– 1.257	0	2.398	2.995
Sonstige Rückstellungen	350	0	– 350	0	0
Gesamt	**2.204**	**– 1.257**	**- 350**	**2.398**	**2.995**

Die Rückstellungen haben sich in der Vorperiode wie folgt entwickelt:

in TEUR	31.12.2018	Inanspruchnahme	Auflösung	Zuführungen	31.12.2019
Personalkosten	952	– 417	– 482	1.801	1.854
Sonstige Rückstellungen	350	0	0	0	350
Gesamt	**1.302**	**– 417**	**– 482**	**1.801**	**2.204**

Die Rückstellungen für Personalkosten beinhalten im Wesentlichen Verpflichtungen für die erfolgsabhängige variable Vergütung des Vorstands, der Mitarbeiter sowie die noch zustehende Restvergütung eines ehemaligen Vorstandsmitglieds (siehe hierzu Kapitel G.2).

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	31.12.2019	31.12.2020
Sonstige Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	7.811	9.791
Kaufpreisverbindlichkeit	12.593	4.250
Verbindlichkeiten aus Umsatzsteuern	286	2.834
Abschluss- und Prüfungskosten	990	890
Ausgleichszahlungen	945	790
Kaufvertragliche Bauverpflichtungen	0	540
Abgaben für Personal	55	48
Kreditorische Debitoren	280	0
Übrige	5.307	1.096
Gesamt	**28.267**	**20.239**

UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 4

UNSER PORTFOLIO 31

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 40

KONZERNABSCHLUSS 92
Konzerngewinn- und -verlustrechnung 93
Konzerngesamtergebnisrechnung 94
Konzernbilanz 95
Konzernkapitalflussrechnung 97
Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung 99
Konzernanhang 101

WEITERE ANGABEN 156

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von TEUR 9.791 (Vorjahr: TEUR 7.811) sind, wie zum 31. Dezember 2019, in voller Höhe kurzfristig fällig.

Die Kaufpreisverbindlichkeit in Höhe von TEUR 4.250 (Vorjahr: TEUR 12.593) stellt einen Kaufpreiseinbehalt in Höhe von TEUR 4.250 (Vorjahr: TEUR 5.000) für das im Vorjahr erworbene Modecenter in Neuss dar. Die restlichen Kaufpreisverbindlichkeiten des Vorjahres wurden im Berichtsjahr beglichen.

Der Anstieg der Verbindlichkeiten aus Umsatzsteuer ist im Wesentlichen auf die Stundung dieser zurückzuführen.

Bei den Ausgleichszahlungen handelt es sich um Garantiedividenden für nicht beherrschende Anteilseigner bei Ergebnisabführungsverträgen.

Bei der kaufvertraglichen Bauverpflichtung handelt es sich um eine Verbindlichkeit im Zusammenhang mit der Veräußerung des Objektes in Eisenhüttenstadt.

6.3 STEUERSCHULDEN

Die laufenden Ertragsteuerschulden in Höhe von TEUR 4.060 (Vorjahr: TEUR 4.948) entfallen in Höhe von TEUR 908 (Vorjahr: TEUR 836) auf Gewerbesteuern und in Höhe von TEUR 3.152 (Vorjahr: TEUR 4.112) auf Körperschaftsteuern.

UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 4

UNSER PORTFOLIO 31

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 40

KONZERNABSCHLUSS 92
Konzerngewinn- und -verlustrechnung 93
Konzerngesamtergebnisrechnung 94
Konzernbilanz 95
Konzernkapitalflussrechnung 97
Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung 99
Konzernanhang 101

WEITERE ANGABEN 156

7. Leasingverhältnisse

7.1 OPERATING-LEASING-VERHÄLTNISSE – DEMIRE ALS LEASINGGEBER

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 der unbefristeten Mietverhältnisse wurde eine Restmietzeit von fünf Jahren nach dem fünften Jahr unterstellt.

in TEUR	31.12.2019	31.12.2020
Innerhalb eines Jahres	85.159	81.951
Innerhalb des zweiten Jahres	68.525	72.269
Innerhalb des dritten Jahres	60.463	56.011
Innerhalb des vierten Jahres	44.822	48.951
Innerhalb des fünften Jahres	41.470	30.092
Nach mehr als fünf Jahren	64.512	138.335
Zukünftige Mieterträge gesamt	**364.950**	**427.609**

7.2 DEMIRE ALS LEASINGNEHMER

Die DEMIRE AG bilanziert als Leasingnehmer Erbbaunutzungsrechte aus den Erbbaurechtsverträgen des im Vorjahr 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. Die Leasingrate wird in eine Zins- und Tilgungsrate aufgeteilt. Das Nutzungsrecht für Pkws wird linear über die Laufzeit des Leasingverhältnisses oder, wenn kürzer, über die Nutzungsdauer abgeschrieben. Der Ausweis der Nutzungsrechte für Pkw erfolgt im Sachanlagevermögen. Das Nutzungsrecht für die Erbbaurechte wird zum beizulegenden Zeitwert bewertet und unter als Finanzinvestition gehaltene Immobilien ausgewiesen.

Die Ersteinbuchung der Vermögenswerte und Schulden aus Leasingverhältnissen erfolgt zum Barwert.

Zahlungen für kurzfristige Leasingverhältnisse und Leasingverhältnisse mit geringem Wert werden als Aufwand in der Gesamtergebnisrechnung erfasst. Als kurzfristige Leasingverhältnisse gelten alle Verträge mit einer Laufzeit bis zu 12 Monate. Sowohl in der Berichtsperiode als auch im Vorjahr sind solche Aufwendungen in unwesentlichen Umfang angefallen.

UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 4

UNSER PORTFOLIO 31

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 40

KONZERNABSCHLUSS 92
Konzerngewinn- und -verlustrechnung 93
Konzerngesamtergebnisrechnung 94
Konzernbilanz 95
Konzernkapitalflussrechnung 97
Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung 99
Konzernanhang 101

WEITERE ANGABEN 156

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

NUTZUNGSRECHTE

in TEUR	31.12.2019	31.12.2020
Nutzungsrecht für angemietete Immobilien	17.671	17.383
Pkw	56	18
Gesamt	**17.727**	**17.401**

LEASINGVERBINDLICHKEITEN

in TEUR	31.12.2019	31.12.2020
Langfristig	18.717	18.355
Kurzfristig	492	371
Gesamt	**19.209**	**18.726**

Die Leasingverbindlichkeiten beinhalten die Verpflichtungen aus den Erbbaurechtsverträgen des im Vorjahr erworbenen Warenhausportfolios TEUR 17.200 (Vorjahr: TEUR 17.549), die Verpflichtungen aus dem Dauernutzungsrecht aus einer Tiefgarage in Ulm TEUR 1.515 (Vorjahr: TEUR 1.600) und aus dem Fuhrpark der DEMIRE TEUR 11 (Vorjahr: TEUR 59).

Die Erbbaurechtverträge laufen spätestens im November 2044 aus. Die Barwertberechnung der im Jahr 2020 erworbenen Leasingverbindlichkeiten erfolgt mit dem durchschnittlichen Grenzfremdkapitalzinssatz in Höhe von 3,02 %.

In der Konzerngewinn- und -verlustrechnung werden folgende Beträge im Zusammenhang mit Leasingverhältnissen ausgewiesen:

ABSCHREIBUNGSAUFWAND FÜR NUTZUNGSRECHTE

in TEUR	2019	2020
Nutzungsrecht für angemietete Immobilien	0	0
Pkw	40	39
Gesamt	**40**	**39**

SONSTIGER LEASINGZINSAUFWAND

in TEUR	2019	2020
Zinsaufwand (in den Finanzierungsaufwendungen enthalten)	239	634

Der Leasingzinsaufwand von TEUR 634 (Vorjahr: TEUR 239) entfällt in Höhe von TEUR 584 (Vorjahr: TEUR 185) auf Zinsaufwendungen aus Erbbaurechtsverträgen.

Die gesamten Zahlungsmittelabflüsse für Leasingverhältnisse im Jahr 2020 betragen TEUR 1.096 (Vorjahr: TEUR 641), davon entfallen TEUR 933 (Vorjahr: TEUR 466) auf Erbbaurechtszahlungen.

UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 4

UNSER PORTFOLIO 31

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 40

KONZERNABSCHLUSS 92
Konzerngewinn- und -verlustrechnung 93
Konzerngesamtergebnisrechnung 94
Konzernbilanz 95
Konzernkapitalflussrechnung 97
Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung 99
Konzernanhang 101

WEITERE ANGABEN 156

SONSTIGE LEASINGVERPFLICHTUNGEN

in TEUR	31.12.2019	31.12.2020
Innerhalb eines Jahres fällig	492	457
Fälligkeit zwischen 1 und 5 Jahren	1.901	1.956
Fälligkeit über 5 Jahre	16.816	16.313
Gesamt	**19.209**	18.726

8. Haftungsverhältnisse

Folgende Haftungsverhältnisse bestehen zum Bilanzstichtag für Sachverhalte, für die 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 275.047 (Vorjahr: TEUR 440.433). Der Haftungshöchstbetrag bei diesen Immobilien ist hierbei beschränkt auf den als Buchwert am Bilanzstichtag erfassten Betrag in Höhe von TEUR 275.047 (Vorjahr: TEUR 440.433).

9. Sonstige finanzielle Verpflichtungen und -eventualverbindlichkeiten

Zum Bilanzstichtag bestehen die folgenden sonstigen finanziellen Verpflichtungen:

SONSTIGE FINANZIELLE VERPFLICHTUNGEN AUS KAUFVERTRÄGEN

in TEUR	31.12.2019	31.12.2020
Innerhalb eines Jahres fällig	42.950	0
Fälligkeit zwischen 1 und 5 Jahren	0	0
Fälligkeit über 5 Jahren	0	0
Gesamt	**42.950**	**0**

Aus Kaufverträgen von Immobilien im Geschäftsjahr 2020, deren Vollzug zum Bilanzstichtag noch ausstand, resultieren zum 31. Dezember 2020 keine finanziellen Verpflichtungen. Die finanziellen Verpflichtungen aus den Kaufverträgen des Vorjahres in Höhe von TEUR 42.950 betrafen im Wesentlichen den Restkaufpreis für das Hotel in Frankfurt am Main und wurden im Berichtsjahr beglichen.

Des Weiteren bestehen Verpflichtungen für Um- und Ausbaumaßnahmen sowie Instandhaltungen und Modernisierungsmaßnahmen an den Immobilienobjekten insgesamt in Höhe von TEUR 20.479 (Vorjahr: TEUR 3.700). Diese sind in ihrem Umfang festgelegt.

Das Bestellobligo aus in Auftrag gegebenen Instandhaltungen beläuft sich zum Bilanzstichtag auf TEUR 5.518 (Vorjahr: TEUR 3.490).

Zum 31. Dezember 2020 stehen nicht ausgenutzte Kreditlinien in Höhe von TEUR 5.000 (Vorjahr: TEUR 5.000) zur Finanzierung von Capex und Wiedervermietungsmaßnahmen zur Verfügung.

UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 4

UNSER PORTFOLIO 31

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 40

KONZERNABSCHLUSS 92
Konzerngewinn- und -verlustrechnung 93
Konzerngesamtergebnisrechnung 94
Konzernbilanz 95
Konzernkapitalflussrechnung 97
Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung 99
Konzernanhang 101

WEITERE ANGABEN 156

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.

2020

in TEUR	Bestandsportfolio	Fair Value Reit	Zentralbereich/ Sonstiges	Konzern
Außenumsätze	144.340	53.382	0	197.722
Umsatzerlöse gesamt	**144.340**	**53.382**	**0**	**197.722**
Ergebnis aus der Fair-Value-Anpassung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	– 19.900	– 2.234	0	– 22.134
Sonstige Erträge	486	412	592	1.490
Segmenterlöse	**124.926**	**51.560**	**592**	**177.078**
Aufwendungen aus der Veräußerung von Immobilien	– 59.775	– 30.157	0	– 89.932
Sonstige Aufwendungen	– 37.677	– 13.750	– 8.065	– 59.492
Segmentaufwendungen	**– 97.452**	**– 43.907**	**– 8.065**	**– 149.424**
EBIT	**27.474**	**7.652**	**– 7.473**	**27.654**
Finanzerträge	260	4	1.022	1.286
Finanzaufwendungen	– 17.118	– 1.629	– 340	– 19.086
Ergebnisanteile von Minderheitsgesellschafter	0	– 3.371	0	– 3.371
Ertragsteuern	5.347	– 1.628	– 1.034	2.685
Periodenergebnis	**15.963**	**1.028**	**– 7.824**	**9.166**
Wesentliche zahlungsunwirksame Positionen	**14.743**	**4.638**	**1.160**	**20.541**
Wertminderungen im Periodenergebnis	**4.564**	**1.127**	**459**	**6.150**

UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 4

UNSER PORTFOLIO 31

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 40

KONZERNABSCHLUSS 92
Konzerngewinn- und -verlustrechnung 93
Konzerngesamtergebnisrechnung 94
Konzernbilanz 95
Konzernkapitalflussrechnung 97
Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung 99
Konzernanhang 101

WEITERE ANGABEN 156

31.12.2020

in TEUR	Bestandsportfolio	Fair Value Reit	Zentralbereich/ Sonstiges	Konzern
SEGMENTVERMÖGEN	**1.223.493**	**328.550**	**73.268**	**1.625.311**
Davon Steueransprüche	3.410	0	4.080	7.490
Davon Zugänge zu langfristigen Vermögenswerten	55.799	649	0	56.448
Davon zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	31.000	0	0	31.000
SEGMENTSCHULDEN	**836.652**	**181.806**	**8.812**	**1.027.270**
Davon langfristige Finanzschulden	741.489	75.853	0	817.342
Davon Leasingverbindlichkeiten	18.715	0	10	18.726
Davon kurzfristige Finanzschulden	9.659	2.711	0	12.370
Davon Steuerschulden	2.059	**0**	2.001	4.060

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 betrugen im Geschäftsjahr insgesamt TEUR 12.275 (Vorjahr: TEUR 22.560).

Die zahlungsunwirksamen Posten enthalten im Segment „Bestandsportfolio“ im Wesentlichen Fair-Value-Anpassungen bei den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien in Höhe von TEUR – 19.900 (Vorjahr: TEUR 70.500) sowie Ertragsteuern in Höhe von TEUR 941 (Vorjahr: TEUR – 2.868), die latenten Steuern TEUR 4.405 (Vorjahr: TEUR – 8.964) das Ergebnis nach der Equity-Methode bewerteten Unternehmen in Höhe von TEUR 246 (Vorjahr: TEUR 165).

Geschäftsvorfälle zwischen den Segmenten werden auf Basis fremdvergleichsfähiger Bedingungen abgewickelt.

UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 4

UNSER PORTFOLIO 31

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 40

KONZERNABSCHLUSS 92
Konzerngewinn- und -verlustrechnung 93
Konzerngesamtergebnisrechnung 94
Konzernbilanz 95
Konzernkapitalflussrechnung 97
Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung 99
Konzernanhang 101

WEITERE ANGABEN 156

2019

in TEUR	Bestandsportfolio	Fair Value Reit	Zentralbereich/ Sonstiges	Konzern
Außenumsätze	118.286	28.268	1.000	147.554
Umsatzerlöse gesamt	**118.286**	**28.268**	**1.000**	**147.554**
Ergebnis aus der Fair-Value-Anpassung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	70.500	12.523	0	83.022
Sonstige Erträge	3.836	323	167	4.327
Segmenterlöse	**192.622**	**41.114**	**1.167**	**234.903**
Aufwendungen aus der Veräußerung von Immobilien	– 28.127	– 1.200	0	– 29.327
Sonstige Aufwendungen	– 27.452	– 14.949	– 8.005	– 50.407
Segmentaufwendungen	**– 56.579**	**– 16.149**	**– 8.005**	**– 79.734**
EBIT	**137.043**	**24.965**	**– 6.838**	**155.170**
Finanzerträge	183	6	1.100	1.288
Finanzaufwendungen*	– 48.140	– 2.351	– 369	– 50.860
Ergebnisanteile von Minderheitsgesellschafter	0	– 7.743	0	– 7.743
Ertragsteuern	– 12.031	– 2.327	– 3.759	– 18.117
Periodenergebnis	**77.054**	**12.549**	**– 9.866**	**79.738**
Wesentliche zahlungsunwirksame Positionen	**– 74.311**	**– 10.190**	**3.759**	**– 80.742**
Wertminderungen im Periodenergebnis	**159**	**224**	**246**	**629**

* Die Vorjahresangaben wurden angepasst.

31.12.2019

in TEUR	Bestandsportfolio	Fair Value Reit	Zentralbereich/ Sonstiges	Konzern
SEGMENTVERMÖGEN	**1.242.695**	**356.543**	**78.178**	**1.677.416**
Davon Steueransprüche	97	7	1.426	1.530
Davon Zugänge zu langfristigen Vermögenswerten*	303.509	695	0	304.204
Davon zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	15.637	668	0	16.305
SEGMENTSCHULDEN	**811.543**	**199.429**	**5.661**	**1.016.633**
Davon langfristige Finanzschulden	691.195	46.637	0	737.832
Davon Leasingverbindlichkeiten	19.150	0	59	19.209
Davon kurzfristige Finanzschulden	18.186	50.951	0	69.137
Davon Steuerschulden	3.145	0	1.803	4.948

* Die Vorjahresangaben wurden angepasst.

UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 4

UNSER PORTFOLIO 31

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 40

KONZERNABSCHLUSS 92
Konzerngewinn- und -verlustrechnung 93
Konzerngesamtergebnisrechnung 94
Konzernbilanz 95
Konzernkapitalflussrechnung 97
Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung 99
Konzernanhang 101

WEITERE ANGABEN 156

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 nach der Equity-Methode bewertete 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 und Kontokorrentkredite 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.

Alle Finanzierungsverpflichtungen, einschließlich der Kreditklauseln (Financial Covenants), wurden in der Berichtsperiode eingehalten.

UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 4

UNSER PORTFOLIO 31

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 40

KONZERNABSCHLUSS 92
Konzerngewinn- und -verlustrechnung 93
Konzerngesamtergebnisrechnung 94
Konzernbilanz 95
Konzernkapitalflussrechnung 97
Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung 99
Konzernanhang 101

WEITERE ANGABEN 156

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 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.

Zum 31. Dezember 2020 wurden alle Darlehen mit variabler Verzinsung zurückgeführt. Die DEMIRE ist damit keinem 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. Bei der DEMIRE bestehen grundsätzlich keine signifikanten Konzentrationen von Kreditrisiken. Sofern es zu einem Zahlungsausfall bei einem Mieter kommt, bestehen zur Sicherheit Mietkautionen in Höhe von insgesamt TEUR 1.124 (Vorjahr: TEUR 1.050). 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 von DEMIRE liegen, vor allem aus den unten genannten operativen und sonstigen Risiken resultieren. Die zum Bilanzstichtag vorhandenen Mittel und der geplante Cashflow im Jahr 2020 reichen für die derzeitigen Bedürfnisse der laufenden Geschäftstätigkeit aus.

KAPITALMANAGEMENT UND -STEUERUNG

Vorrangiges Ziel der Kapitalsteuerung des Konzerns ist es, sicherzustellen, dass auch in Zukunft die Schuldentilgungsfähigkeit und die finanzielle Substanz der DEMIRE erhalten bleiben. Die Kapitalstruktur wird nach ökonomischen und regulatorischen Vorgaben gesteuert. Die Kapitalsteuerung wird seitens der DEMIRE durch Dividenden und/oder Finanzierungen erfolgen. Die DEMIRE strebt eine dem Geschäftsrisiko angemessene Kapitalstruktur an und unterliegt dabei auch den Mindestkapitalanforderungen des Aktiengesetzes, deren Einhaltung durch den

UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 4

UNSER PORTFOLIO 31

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 40

KONZERNABSCHLUSS 92
Konzerngewinn- und -verlustrechnung 93
Konzerngesamtergebnisrechnung 94
Konzernbilanz 95
Konzernkapitalflussrechnung 97
Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung 99
Konzernanhang 101

WEITERE ANGABEN 156

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. Für ausführliche Erläuterungen diesbezüglich wird auf den zusammengefassten Lagebericht verwiesen.

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. DEZEMBER 2020

in TEUR	Bewertungskategorie	Buchwert nach IFRS9	Fair Value
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen	Zu fortgeführten Anschaffungskosten	34.075	34.075
Zahlungsmittel	Zu fortgeführten Anschaffungskosten	101.620	101.620
Anleihen	Zu fortgeführten Anschaffungskosten	592.005	588.174
Sonstige langfristige Finanzschulden	Zu fortgeführten Anschaffungskosten	227.380	231.073
Anteile von Minderheitsgesellschaftern	Zu fortgeführten Anschaffungskosten	78.881	78.881
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	Zu fortgeführten Anschaffungskosten	10.681	10.681
Sonstige Verbindlichkeiten	Zu fortgeführten Anschaffungskosten	8.767	8.767
Kurzfristige Finanzschulden	Zu fortgeführten Anschaffungskosten	10.327	10.327
Ausgleichszahlungen an Minderheitsgesellschafter	Zu fortgeführten wAnschaffungskosten	1.326	1.326

UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 4

UNSER PORTFOLIO 31

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 40

KONZERNABSCHLUSS 92
Konzerngewinn- und -verlustrechnung 93
Konzerngesamtergebnisrechnung 94
Konzernbilanz 95
Konzernkapitalflussrechnung 97
Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung 99
Konzernanhang 101

WEITERE ANGABEN 156

31. DEZEMBER 2019

in TEUR	Bewertungskategorie	Buchwert nach IFRS9	Fair Value
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen	Zu fortgeführten Anschaffungskosten	36.771	36.771
Zahlungsmittel	Zu fortgeführten Anschaffungskosten	102.139	102.139
Anleihen	Zu fortgeführten Anschaffungskosten	590.024	611.046
Sonstige langfristige Finanzschulden	Zu fortgeführten Anschaffungskosten	149.808	150.545
Anteile von Minderheitsgesellschaftern	Zu fortgeführten Anschaffungskosten	78.682	78.682
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	Zu fortgeführten Anschaffungskosten	10.041	10.041
Sonstige Verbindlichkeiten	Zu fortgeführten Anschaffungskosten	17.286	17.286
Kurzfristige Finanzschulden	Zu fortgeführten Anschaffungskosten	67.139	67.139
Ausgleichszahlungen an Minderheitsgesellschafter	Zu fortgeführten wAnschaffungskosten	1.774	1.774

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 18.726 (Vorjahr: TEUR 19.209) werden nicht nach IFRS 9, sondern nach IFRS 16 bilanziert.

NETTOGEWINNE/-VERLUSTE AUS FINANZINSTRUMENTEN 2020

in TEUR	Nettogewinne/-verluste	hiervon aus Zinsen
Aktiva		
Zu fortgeführten Anschaffungskosten	– 4.512	991
Passiva		
Zu fortgeführten Anschaffungskosten	– 19.392	– 19.086

NETTOGEWINNE/-VERLUSTE AUS FINANZINSTRUMENTEN 2019

in TEUR	Nettogewinne/-verluste	hiervon aus Zinsen
Aktiva		
Zu fortgeführten Anschaffungskosten	2.127	1.109
Passiva		
Zu fortgeführten Anschaffungskosten	– 51.336	– 50.860

UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 4

UNSER PORTFOLIO 31

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 40

KONZERNABSCHLUSS 92
Konzerngewinn- und -verlustrechnung 93
Konzerngesamtergebnisrechnung 94
Konzernbilanz 95
Konzernkapitalflussrechnung 97
Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung 99
Konzernanhang 101

WEITERE ANGABEN 156

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

ZUM 31.12.2020

in TEUR	2021	2022	2023	2024	2025	nach dem 31.12.2025
Unternehmensanleihe 2019/2024	11.250	11.250	11.250	611.281	0	0
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	11.211	11.234	11.226	133.526	56.473	26.338
Anteile von Minderheitsgesellschaftern	0	78.881*	0	0	0	0
Leasingverbindlichkeiten	1.084	1.066	1.065	1.065	1.065	20.646
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	11.440	0	0	0	0	0
Sonstige Verbindlichkeiten	12.474	0	0	0	0	0
Summe gesamt	**47.732**	**102.431**	**23.541**	**745.872**	**57.538**	**46.984**

ZUM 31.12.2019

in TEUR	2020	2021	2022	2023	2024	nach dem 31.12.2024
Unternehmensanleihe 2019/2024	11.404	11.250	11.250	11.250	611.281	0
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	66.472	8.836	8.800	8.764	88.662	44.610
Anteile von Minderheitsgesellschaftern	0	78.682*	0	0	0	0
Leasingverbindlichkeiten	1.104	1.083	1.065	1.064	1.064	13.829
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	10.041	0	0	0	0	0
Sonstige Verbindlichkeiten	20.161	0	0	0	0	0
Summe gesamt	**109.182**	**99.851**	**21.115**	**21.078**	**701.007**	**58.439**

* 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.

UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 4

UNSER PORTFOLIO 31

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 40

KONZERNABSCHLUSS 92
Konzerngewinn- und -verlustrechnung 93
Konzerngesamtergebnisrechnung 94
Konzernbilanz 95
Konzernkapitalflussrechnung 97
Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung 99
Konzernanhang 101

WEITERE ANGABEN 156

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

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

2. Angaben über Beziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen

NAHESTEHENDE UNTERNEHMEN UND PERSONEN

Als nahestehende Unternehmen und Personen werden Unternehmen und Personen betrachtet, die über die Möglichkeit verfügen, die DEMIRE und ihre Tochtergesellschaften zu beherrschen oder einen maßgeblichen Einfluss auf deren Finanz- und Geschäftspolitik auszuüben. Bei der Bestimmung des maßgeblichen Einflusses, den nahestehende Unternehmen und Personen auf die Finanz- und Geschäftspolitik haben, wurden die bestehenden Beherrschungsverhältnisse berücksichtigt. Zum Bilanzstichtag hat die AEPF III 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 BRH Holdings GP Ltd., Grand Cayman, Kaimaninseln. 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 nach der Equity-Methode bilanzierten Gemeinschaftsunternehmen und assoziierten Unternehmen.

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 (siehe Kapitel G.4.a) und deren nahe Angehörige sowie
— Mitglieder des Aufsichtsrats der DEMIRE AG (siehe Kapitel G.4.b) und deren nahe Angehörige.

Zum 31. Dezember 2020 beträgt die Rückstellung für eventuell noch zustehende Restvergütung für ein ehemaliges Vorstandsmitglied TEUR 1.920 (Vorjahr: TEUR 420).

BEZIEHUNGEN MIT NAHESTEHENDEN UNTERNEHMEN UND PERSONEN

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

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

In der Berichtsperiode, so wie auch in der Vorperiode, wurden mit den als at equity bilanzierten Gesellschaften keine Geschäfte getätigt.

UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 4

UNSER PORTFOLIO 31

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 40

KONZERNABSCHLUSS 92
Konzerngewinn- und -verlustrechnung 93
Konzerngesamtergebnisrechnung 94
Konzernbilanz 95
Konzernkapitalflussrechnung 97
Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung 99
Konzernanhang 101

WEITERE ANGABEN 156

3. 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	2019	2020
Abschlussprüfungsleistungen davon für das Vorjahr TEUR 241 (Vorjahr: TEUR 195)	546	745
Andere Bestätigungsleistungen	100	81
Steuerberatungsleistungen	0	0
Sonstige Leistungen	0	0
	646	**826**

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

Im Vorjahr sind des Weiteren Honorare des damaligen Teilkonzernabschlussprüfers Ernst & Young GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Eschborn für Abschlussprüfungsleistungen in Höhe von TEUR 222 (davon betrafen TEUR 22 die Vorjahre) sowie für andere Bestätigungsleistungen in Höhe von TEUR 3 des Teilkonzerns Fair Value REIT, angefallen. Zusätzlich wurden TEUR 30 für Abschlussprüfungsleistungen des Vorjahres durch Ernst & Young GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Eschborn im Geschäftsjahr 2020 nachverrechnet.

Neben den Abschlussprüfungsleistungen wurden in den Geschäftsjahren 2019 und 2020 andere Bestätigungsleistungen (Nichtprüfungsleistungen) erbracht, die im Wesentlichen im Zusammenhang mit der Erteilung von Comfort Lettern im Rahmen der Emission der Anleihe 2019/2024 stehen.

UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 4

UNSER PORTFOLIO 31

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 40

KONZERNABSCHLUSS 92
Konzerngewinn- und -verlustrechnung 93
Konzerngesamtergebnisrechnung 94
Konzernbilanz 95
Konzernkapitalflussrechnung 97
Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung 99
Konzernanhang 101

WEITERE ANGABEN 156

4. Vorstand, Aufsichtsrat und Mitarbeiter

A. VORSTAND

Mitglieder des Vorstands waren in der Berichtsperiode bzw. Vergleichsperiode:

Herr Ingo Hartlief (Vorstandsvorsitzender seit 20. Dezember 2018)

Herr Tim Brückner (Finanzvorstand seit 1. Februar 2019)

Herr Ralf Kind (CEO/CFO bis 3. Januar 2019).

Für das Geschäftsjahr 2020 wurden für den Vorstand der DEMIRE AG erfolgsabhängige Vergütungen in Höhe von TEUR 332 (Vorjahr: TEUR 240), erfolgsunabhängige Bezüge in Höhe von TEUR 703 (Vorjahr: TEUR 1.083) sowie anteilsbasierte Vergütungen in Höhe von TEUR 67 (Vorjahr: TEUR 159) erfasst.

in TEUR	2019	2020
Kurzfristig fällige Leistungen	1.323	1.036
Leistungen nach Beendigung des Arbeitsverhältnisses	0	0
Andere langfristige fällige Leistungen	0	0
Leistungen aus Anlass der Beendigung des Arbeitsverhältnisses	0	0
Anteilsbasierte Vergütung	159	67
Gesamtsumme	**1.482**	**1.103**

Zum Bilanzstichtag sind TEUR 226 (Vorjahr: TEUR 461) anteilsbasierte Vergütung und TEUR 333 (Vorjahr: TEUR 920) Bonuszahlungen ausstehend.

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

In TEUR	Erfolgsunabhängige Vergütung	Erfolgsabhängige Vergütung	Aktienbasierte Vergütung	Gesamt 2020
Ingo Hartlief	414	190	19	623
Tim Brückner	289	143	48	480
Gesamt	**703**	**333**	**67**	**1.103**

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

In TEUR	Erfolgsunabhängige Vergütung	Erfolgsabhängige Vergütung	Aktienbasierte Vergütung	Gesamt 2019
Ingo Hartlief	835*	190	126	1.151
Tim Brückner	245	50	33	328
Gesamt	**1.080**	**240**	**159**	**1.479**

*Der Betrag beinhaltet eine einmalige Zahlung für den Verzicht auf das Sonderkündigungsrecht in Höhe von TEUR 500.

Aus einem vorzeitig zum 3. Januar 2019 beendeten Vorstandsvertrag erhielt ein ehemaliges Vorstandsmitglied im Jahr 2019 ein Grundgehalt in Höhe von TEUR 3 brutto. Die Höhe einer diesem Vorstandsmitglied eventuell noch zustehenden Restvergütung ist offen, da über diese Fragen zurzeit in einem rechtlich anhängigen Verfahren befunden wird; jedoch wurde ein Betrag in Höhe von TEUR 1.920

UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 4

UNSER PORTFOLIO 31

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 40

KONZERNABSCHLUSS 92
Konzerngewinn- und -verlustrechnung 93
Konzerngesamtergebnisrechnung 94
Konzernbilanz 95
Konzernkapitalflussrechnung 97
Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung 99
Konzernanhang 101

WEITERE ANGABEN 156

zurückgestellt. Es wird an dieser Stelle auf die Ausführungen im Vergütungsbericht des zusammengefassten Lageberichts verwiesen.

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

B. AUFSICHTSRAT

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

NAME in TEUR	Funktion	Beruf	Zeitraum	2019	2020
Prof. Dr. Alexander Goepfert	Vorsitzender	Rechtsanwalt	seit 27. Juni 2018	90	90
Diplom-Volkswirt Frank Hölzle	stellvertretender Vorsitzender	Geschäftsführer	seit 14. Februar 2017	60	60
Prof. Dr. Kerstin Hennig	Mitglied	Professorin	seit 29. Mai 2019	17,5	30
Dr. Thomas Wetzel	Mitglied	Rechtsanwalt	seit 14. Februar 2017 bis 29. Mai 2019	12,5	0
Gesamt				**180**	**180**

Darüber hinaus wurden den Aufsichtsratsmitgliedern Reisekosten in Höhe von insgesamt TEUR 0,7 (Vorjahr: TEUR 15) erstattet.

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

C. MITARBEITER

Die Mitarbeiteranzahl ist der nachstehenden Tabelle zu entnehmen:

in TEUR	31.12.2019	31.12.2020
Mitglieder des Vorstands	2	2
Fest angestellte Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter	41	37
Auszubildende	0	0
Gesamt	**43**	**39**

Die durchschnittliche Mitarbeiterzahl belief sich im Geschäftsjahr 2020 auf 39 (Vorjahr: 38) Mitarbeiter.

D. 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.

UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 4

UNSER PORTFOLIO 31

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 40

KONZERNABSCHLUSS 92
Konzerngewinn- und -verlustrechnung 93
Konzerngesamtergebnisrechnung 94
Konzernbilanz 95
Konzernkapitalflussrechnung 97
Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung 99
Konzernanhang 101

WEITERE ANGABEN 156

Der Verwässerungseffekt der ausstehenden Aktienoptionen wird im Rahmen der Berechnung des Ergebnisses je Aktie als zusätzliche Verwässerung berücksichtigt, sofern sich aus der Ausgabe der Aktienoptionen und den diesen zugrunde liegenden Konditionen eine rechnerische Verwässerung für die bestehenden Aktionäre ergibt.

Voraussetzung für die Ausübung der Bezugsrechte ist, dass der Schlusskurs der Aktie im XETRA-Handel (oder in einem vergleichbaren Nachfolgesystem) an der Frankfurter Wertpapierbörse an dem der Ausübung des Bezugsrechts vorhergehenden Börsenhandelstag mindestens 10 % höher ist als der Basispreis.

Insgesamt wurden 1.000.000 Aktienoptionen zugeteilt. In einer ersten Tranche wurden 800.000 Aktienoptionen für die Mitglieder des Vorstands sowie 200.000 Aktienoptionen für ausgewählte 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 Bilanzierungsstichtag 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. Im Vorjahr wurden TEUR 4 erfasst.

In der Berichtsperiode ist aus diesem Aktienoptionsprogramm kein Aufwand mehr entstanden, da das Vorstandsmitglied das Unternehmen in 2019 verlassen hat. Im Vorjahr wurden TEUR 4 erfasst.

VIRTUELLE AKTIENOPTIONSPROGRAMME 2017 UND 2018

Die virtuellen Aktienoptionsprogramme 2017 und 2018 betrafen ein ehemaliges Vorstandsmitglied. In Höhe der eventuell noch zustehenden Restvergütung wurde eine Rückstellung gebildet.

VIRTUELLES AKTIENOPTIONSPROGRAMM 2019

Dieses Aktienoptionsprogramm wurde mit Wirkung zum 1. Januar 2019 für Herrn Ingo Hartlief 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) mit einem Zuteilungsbetrag von TEUR 310 für Herrn Ingo Hartlief und von TEUR 185 für Herrn Tim Brückner gewährt. Die Anzahl der 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 UK über die vierjährige Performanceperiode. Bei einer Amtsniederlegung des Vorstandes innerhalb der Performanceperiode verfällt der Anspruch.

Zum 31. Dezember 2020 beträgt die Rückstellung für das ab 2019 geltende virtuelle Aktienoptionsprogramm TEUR 226 (Vorjahr: TEUR 159). Hierzu wurden neben der Tranche 2019 auch die Tranchen 2020 und 2021 miteinbezogen. Der 60-Tages-Durchschnitt vor Gewährung der Tranche 2019 beträgt EUR 4,21 für Herrn Ingo Hartlief und EUR 4,33 für Herrn Tim Brückner. Bezüglich der Tranchen 2020 und 2021 wurde mit einem 60-Tages-Durchschnitt von EUR 5,08 gerechnet, welcher dem Kurs zum letzten Stichtag entspricht.

UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 4

UNSER PORTFOLIO 31

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 40

KONZERNABSCHLUSS 92
Konzerngewinn- und -verlustrechnung 93
Konzerngesamtergebnisrechnung 94
Konzernbilanz 95
Konzernkapitalflussrechnung 97
Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung 99
Konzernanhang 101

WEITERE ANGABEN 156

5. Ereignisse nach dem Stichtag

Am 8. Dezember 2020 hat die Gesellschaft angekündigt, im Zuge eines weiteren öffentlichen Aktienrückkaufangebots insgesamt bis zu 1.000.000 Aktien zu einem Preis von EUR 4,39 je Aktie zurückkaufen zu wollen. Bis zum Ablauf der Annahmefrist am 4. Januar 2021, hat die DEMIRE AG insgesamt 259.729 Aktien zurückerworben.

Aufgrund von vertraglichen Regelungen bzgl. Mietzahlungsverpflichtungen während einer Pandemie-bedingten Lockdown-Phase hat ein Mieter für Handelsimmobilien für die Dauer der Schließung eine 50 %ige Reduktion der Mietzahlungsverpflichtung in Anspruch genommen. Der derzeit hieraus resultierende Effekt für das Jahr 2021 beträgt TEUR 244.

Am 26. Februar 2021 hat sich die DEMIRE am Bürogebäude an der Frankfurter Theodor-Heuss-Allee beteiligt und wird gleichberechtigte Partnerin der RFR-Gruppe. Im Rahmen der Transaktion hat sich DEMIRE ein vertragliches Vorkaufsrecht gesichert. Der Wert der Gesamttransaktion beläuft sich auf über EUR 270 Millionen. Mit dem Closing der Transaktion rechnen die Beteiligten im zweiten Quartal dieses Jahres.

Am 4. März 2021 haben die Mehrheitsaktionäre in einem Brief an die Gesellschaft darum gebeten, auch für das Jahr 2020 die Ausschüttung einer substantiellen Dividende in Höhe des Bilanzgewinnes zu erwägen. Vorstand und Aufsichtsrat haben diesen Wunsch geprüft und werden der Hauptversammlung eine Dividende von EUR 0,62 pro Aktien vorschlagen.

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

Am 4. März 2021 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 16. März 2021
Demire Deutsche Mittelstand Real Estate AG

Ingo Hartlief (FRICS)
(Vorstandsvorsitzender)

Tim Brückner
(Finanzvorstand)

WEITERE ANGABEN

Erklärung der gesetzlichen Vertreter	157
Bestätigungsvermerk	158
Anteilsbesitz	166
Angaben zur Immobilienbewertung	171
Sensitivitätsanalyse	172
Anlagenspiegel	180
Grundlegende Daten der Gesellschaft	181
Angaben nach EPRA	182
Kontakte & Impressum	192

UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 4

UNSER PORTFOLIO 31

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 40

KONZERNABSCHLUSS 92

WEITERE ANGABEN 156

Erklärung der gesetzlichen Vertreter 157

Bestätigungsvermerk 158

Anteilsbesitz 166

Angaben zur Immobilienbewertung 171

Sensitivitätsanalyse 172

Anlagenspiegel 180

Grundlegende Daten der Gesellschaft 181

Angaben nach EPRA 182

Kontakte & Impressum 192

ERKLÄRUNG DER GESETZLICHEN VERTETER

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 16. März 2021

Ingo Hartlief (FRICS)
(Vorstandsvorsitzender)

Tim Brückner
(Finanzvorstand)

UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 4

UNSER PORTFOLIO 31

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 40

KONZERNABSCHLUSS 92

WEITERE ANGABEN 156

Erklärung der gesetzlichen Vertreter 157

Bestätigungsvermerk 158

Anteilsbesitz 166

Angaben zur Immobilienbewertung 171

Sensitivitätsanalyse 172

Anlagenspiegel 180

Grundlegende Daten der Gesellschaft 181

Angaben nach EPRA 182

Kontakte & Impressum 192

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

Der nachfolgend wiedergegebene Bestätigungsvermerk umfasst auch einen „Vermerk über die Prüfung der für Zwecke der Offenlegung erstellten elektronischen Wiedergaben des Abschlusses und des Lageberichts nach § 317 Abs. 3b HGB“ („ESEF-Vermerk“). Der dem ESEF-Vermerk zugrunde liegende Prüfungsgegenstand (zu prüfende ESEF-Unterlagen) ist nicht beigefügt. Die geprüften ESEF-Unterlagen können im Bundesanzeiger eingesehen bzw. aus diesem abgerufen werden.

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 2020, der Konzerngesamtergebnisrechnung, der Konzerngewinn- und -verlustrechnung, der Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung und der Konzernkapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2020 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, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2020 geprüft. Die Erklärung zur Unternehmensführung nach § 289f HGB und § 315d HGB 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 2020 sowie seiner Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2020 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 Erklärung zur Unternehmensführung.

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.

UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 4

UNSER PORTFOLIO 31

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 40

KONZERNABSCHLUSS 92

WEITERE ANGABEN 156

Erklärung der gesetzlichen Vertreter 157

Bestätigungsvermerk 158

Anteilsbesitz 166

Angaben zur Immobilienbewertung 171

Sensitivitätsanalyse 172

Anlagenspiegel 180

Grundlegende Daten der Gesellschaft 181

Angaben nach EPRA 182

Kontakte & Impressum 192

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 2020 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. Abbildung und Bewertung sowie dazugehörige Angaben der Finanzschulden

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 2020 als Finanzinvestition gehaltene Immobilien in Höhe von 1.426.291 TEUR (87,8 % 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 – 22.134 TEUR 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, die grundsätzlich mit gewissen Schätzunsicherheiten und Ermessen verbunden sind. Bedeutsame Bewertungsparameter sind insbesondere die erwarteten Zahlungsströme, die unterstellte Leerstandsquote sowie der Diskontierungs- und Kapitalisierungszins. Bereits geringe Änderungen der bewertungsrelevanten Parameter können zu wesentlichen Änderungen der beizulegenden Zeitwerte führen. Aus unserer Sicht war der Sachverhalt für unsere Prüfung von besonderer Bedeutung, da die Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien grundsätzlich mit erheblichen Ermessensentscheidungen und Schätzunsicherheiten verbunden ist und das Risiko besteht, dass die erfolgswirksam erfassten Änderungen der beizulegenden Zeitwerte nicht in einer angemessenen Bandbreite liegen.

2. Im Rahmen unserer Prüfung haben wir mit Unterstützung von 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

UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 4

UNSER PORTFOLIO 31

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 40

KONZERNABSCHLUSS 92

WEITERE ANGABEN 156

Erklärung der gesetzlichen Vertreter 157

Bestätigungsvermerk 158

Anteilsbesitz 166

Angaben zur Immobilienbewertung 171

Sensitivitätsanalyse 172

Anlagenspiegel 180

Grundlegende Daten der Gesellschaft 181

Angaben nach EPRA 182

Kontakte & Impressum 192

verwendeten Bewertungsparameter wie z. B. die erwarteten Zahlungsströme (Marktmiete pro m², geplante Instandhaltung pro m²), die unterstellte Leerstandsquote sowie den Diskontierungs- und Kapitalisierungszins beurteilt. Dabei haben wir auch analytische Prüfungshandlungen und Einzelfallprüfungen über die wesentlichen wertbeeinflussenden Parameter durchgeführt. Zudem haben wir zu Plausibilisierungszwecken einen Abgleich der Ergebnisse auf Einzelobjekt- und Portfolioebene mit unseren Erwartungen zur Wertentwicklung vorgenommen. Im Rahmen unserer Prüfungshandlungen haben wir eine objektgenaue Vergleichsrechnung auf Basis von Stichproben anhand des Discounted Cash Flow Verfahrens vorgenommen. Das zur Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien angewandte Bewertungsverfahren ist sachgerecht gestaltet und geeignet, IFRS-konform beizulegende Zeitwerte zu ermitteln. Die zugrunde liegenden 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. Abbildung und Bewertung sowie dazugehörige Angaben der Finanzschulden

1. Im Konzernabschluss der Gesellschaft werden zum 31. Dezember 2020 Finanzschulden in Höhe von 829.712 TEUR (51,0 % der Bilanzsumme) ausgewiesen. Die Finanzschulden betreffen die Unternehmensanleihe 2019/ 2024 in Höhe von 592.005 TEUR und Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und Dritten in Höhe von 237.708 TEUR.

   Der weit überwiegende Teil der Finanzschulden unterliegt einer festen Verzinsung. Es wurden keine Absicherungen von Zinsvolatilitäten vorgenommen. Die Finanzschulden werden bei Ersterfassung mit ihrem beizulegenden Zeitwert unter Berücksichtigung von Transaktionskosten sowie Agien und Disagien angesetzt. Der beizulegende Zeitwert zum Zeitpunkt der Gewährung entspricht dabei dem Barwert der künftigen Zahlungsverpflichtungen auf der Grundlage eines laufzeit- und risikokongruenten Marktzinssatzes. Sofern bei Zugang eingebettete abspaltungspflichtige Derivate vorliegen, werden diese getrennt vom Basisvertrag bilanziert. Ein abspaltungspflichtiges Derivat lag bei der aufgenommenen Anleihe nicht vor. Die Folgebewertung erfolgt zu fortgeführten Anschaffungskosten unter Anwendung der Effektivzinsmethode. Der Effektivzins wird zum Zeitpunkt des Zugangs der Finanzschulden bestimmt. Aufgrund der Höhe der Finanzschulden und des damit verbundenen Risikos waren die abgebildeten Sachverhalte von besonderer Bedeutung für unsere Prüfung.

2. Für die Prüfung der Bilanzierung und Bewertung der Finanzschulden haben wir Spezialisten mit entsprechenden Fähigkeiten und Kenntnissen aus unserem Bereich Corporate Treasury Solutions (CTS) hinzugezogen. Bei den Finanzschulden haben wir nach bewusster risikoorientierter Auswahl Verträge hinsichtlich der korrekten Erfassung der bewertungsrelevanten Parameter sowie möglicher eingebetteter Derivate beurteilt. Zudem erfolgten eine Nachberechnung der fortgeführten Anschaffungskosten auf Stichprobenbasis sowie analytische Prüfungshandlungen über den gesamten Bestand der Finanzschulden. Bei der Prüfung der im Anhang angegebenen beizulegenden Zeitwerte von zu fortgeführten Anschaffungskosten bewerteten finanziellen Verbindlichkeiten haben wir die Bewertungen anhand der relevanten Marktdaten (Zinskurven) und den verwendeten Basisdaten im Rahmen einer bewussten Stichprobe nachvollzogen. Zur Beurteilung der Vollständigkeit der erfassten Finanzschulden haben wir Bankbestätigungen eingeholt.

   Der von den gesetzlichen Vertretern der Gesellschaft vorgenommene Ausweis der Finanzschulden ist sachgerecht. Das angewandte Bewertungsverfahren und die zugrunde liegenden Annahmen und Bewertungsparameter sind aus unserer Sicht insgesamt angemessen.

3. Die Angaben der Gesellschaft zu den Finanzschulden sind in den Abschnitten C., E.5.3 und G.1 des Konzernanhangs enthalten.

UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 4

UNSER PORTFOLIO 31

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 40

KONZERNABSCHLUSS 92

WEITERE ANGABEN 156

Erklärung der gesetzlichen Vertreter 157

Bestätigungsvermerk 158

Anteilsbesitz 166

Angaben zur Immobilienbewertung 171

Sensitivitätsanalyse 172

Anlagenspiegel 180

Grundlegende Daten der Gesellschaft 181

Angaben nach EPRA 182

Kontakte & Impressum 192

SONSTIGE INFORMATIONEN

Die gesetzlichen Vertreter sind für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen die Erklärung zur Unternehmensführung nach § 289f HGB und § 315d HGB.

Die sonstigen Informationen umfassen zudem die 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 sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen

— wesentliche Unstimmigkeiten zum Konzernabschluss, zum Konzernlagebericht oder unseren bei der Prüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder
— anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

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 – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen 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.

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 – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen 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

UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 4

UNSER PORTFOLIO 31

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 40

KONZERNABSCHLUSS 92

WEITERE ANGABEN 156
Erklärung der gesetzlichen Vertreter 157
Bestätigungsvermerk 158
Anteilsbesitz 166
Angaben zur Immobilienbewertung 171
Sensitivitätsanalyse 172
Anlagenspiegel 180
Grundlegende Daten der Gesellschaft 181
Angaben nach EPRA 182
Kontakte & Impressum 192

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 Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Konzernabschlusses und Konzernlageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

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

— identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Konzernabschluss und im Konzernlagebericht, 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 wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.

— gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Konzernabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Konzernlageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme abzugeben.

— beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.

— ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Konzernabschluss und im Konzernlagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass der Konzern seine Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.

— beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Konzernabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Konzernabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Konzernabschluss unter Beachtung der IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und der ergänzend nach § 315e Abs. 1 HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt.

— holen wir ausreichende geeignete Prüfungsnachweise für die Rechnungslegungsinformationen der Unternehmen oder Geschäftstätigkeiten innerhalb des Konzerns ein, um Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum Konzernlagebericht abzugeben. Wir sind verantwortlich für die Anleitung, Überwachung

UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 4

UNSER PORTFOLIO 31

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 40

KONZERNABSCHLUSS 92

WEITERE ANGABEN 156

Erklärung der gesetzlichen Vertreter 157

Bestätigungsvermerk 158

Anteilsbesitz 166

Angaben zur Immobilienbewertung 171

Sensitivitätsanalyse 172

Anlagenspiegel 180

Grundlegende Daten der Gesellschaft 181

Angaben nach EPRA 182

Kontakte & Impressum 192

und Durchführung der Konzernabschlussprüfung. Wir tragen die alleinige Verantwortung für unsere Prüfungsurteile.

— beurteilen wir den Einklang des Konzernlageberichts mit dem Konzernabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage des Konzerns.

— führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Konzernlagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger 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 die hierzu getroffenen 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. 3b HGB

PRÜFUNGSURTEIL

Wir haben gemäß § 317 Abs. 3b HGB eine Prüfung mit hinreichender Sicherheit durchgeführt, ob die in der beigefügten Datei DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate_AG_KA+KLB_ESEF-2020-12-31.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 beigefügten 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 2020 hinaus geben wir

UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 4

UNSER PORTFOLIO 31

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 40

KONZERNABSCHLUSS 92

WEITERE ANGABEN 156
Erklärung der gesetzlichen Vertreter 157
Bestätigungsvermerk 158
Anteilsbesitz 166
Angaben zur Immobilienbewertung 171
Sensitivitätsanalyse 172
Anlagenspiegel 180
Grundlegende Daten der Gesellschaft 181
Angaben nach EPRA 182
Kontakte & Impressum 192

keinerlei Prüfungsurteil zu den in diesen Wiedergaben enthaltenen Informationen sowie zu den anderen in der oben genannten Datei enthaltenen Informationen ab.

GRUNDLAGE FÜR DAS PRÜFUNGSURTEIL

Wir haben unsere Prüfung der in der oben genannten beigefügten Datei enthaltenen Wiedergaben des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts in Übereinstimmung mit § 317 Abs. 3b HGB unter Beachtung des Entwurfs des IDW Prüfungsstandards: Prüfung der für Zwecke der Offenlegung erstellten elektronischen Wiedergaben von Abschlüssen und Lageberichten nach § 317 Abs. 3b HGB (IDW EPS 410) 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.

Die gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft sind zudem verantwortlich für die Einreichung der ESEF-Unterlagen zusammen mit dem Bestätigungsvermerk und dem beigefügten geprüften Konzernabschluss und geprüften Konzernlagebericht sowie weiteren offenzulegenden Unterlagen beim Betreiber des Bundesanzeigers.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung 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, das heißt, ob die die ESEF-Unterlagen enthaltende Datei die Vorgaben der Delegierten Verordnung (EU) 2019/815 in der zum Abschlussstichtag geltenden Fassung an die technische Spezifikation für diese Datei erfüllt.

— beurteilen wir, ob die ESEF-Unterlagen eine inhaltsgleiche XHTML-Wiedergabe des geprüften Konzernabschlusses und des geprüften Konzernlageberichts ermöglichen.

— beurteilen wir, ob die Auszeichnung der ESEF-Unterlagen mit Inline XBRL-Technologie (iXBRL) eine angemessene und vollständige maschinenlesbare XBRL-Kopie der XHTML-Wiedergabe ermöglicht.

UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 4

UNSER PORTFOLIO 31

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 40

KONZERNABSCHLUSS 92

WEITERE ANGABEN 156
Erklärung der gesetzlichen Vertreter 157
Bestätigungsvermerk 158
Anteilsbesitz 166
Angaben zur Immobilienbewertung 171
Sensitivitätsanalyse 172
Anlagenspiegel 180
Grundlegende Daten der Gesellschaft 181
Angaben nach EPRA 182
Kontakte & Impressum 192

Übrige Angaben gemäß Artikel 10 EU-APrVO

Wir wurden von der Hauptversammlung am 22. September 2020 als Konzernabschlussprüfer gewählt. Wir wurden am 16. November 2020 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.

VERANTWORTLICHER WIRTSCHAFTSPRÜFER

Der für die Prüfung verantwortliche Wirtschaftsprüfer ist Dr. Frederik Mielke.

Berlin, den 16. März 2021

PricewaterhouseCoopers GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Dr. Frederik Mielke ppa. Patrick Franke
Wirtschaftsprüfer Wirtschaftsprüfer

UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 4

UNSER PORTFOLIO 31

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 40

KONZERNABSCHLUSS 92

WEITERE ANGABEN 156
Erklärung der gesetzlichen Vertreter 157
Bestätigungsvermerk 158
Anteilsbesitz 166
Angaben zur Immobilienbewertung 171
Sensitivitätsanalyse 172
Anlagenspiegel 180
Grundlegende Daten der Gesellschaft 181
Angaben nach EPRA 182
Kontakte & Impressum 192

ANTEILSBESITZ

ANLAGE 1 ZUM KONZERNABSCHLUSS

ANTEILSBESITZLISTE GEMÄSS § 313 ABS. 2 HGB

DEUTSCHLAND

	Anteil am Kapital %	Eigenkapital 31.12.2020 in EUR	Jahresergebnis 2020 in EUR
DEMIRE Apolda Wurzen GmbH, Berlin	94,9	2.089.022,24	– 882.123,57
DEMIRE HB HZ B HST GmbH, Berlin	94,9	11.854.720,56	– 1.601.205,33
DEMIRE Leipzig Am alten Flughafen 1 GmbH, Leipzig	94,9	3.282.959,28	0,00
DEMIRE Immobilien Management GmbH i. L., Berlin	100	– 164.835,83	– 403.518,83
Panacea Property GmbH, Berlin [1]	51	6.971,07	– 7.352,87
Fair Value REIT-AG, Frankfurt am Main	84,35	85.128.804,43	4.159.518,85
IC Fonds & Co. Büropark Teltow KG, I.L. München	65,9	0,00	– 75.884,12
IC Fonds & Co. SchmidtBank-Passage KG, München [2]	45,78	6.570.099,09	– 388.183,16
BBV Immobilien-Fonds Nr. 14 GmbH & Co. KG, München [2]	43,24	12.474.916,05	1.521.190,58
BBV Immobilien-Fonds Nr. 8 GmbH & Co. KG, München [2]	50,56	6.843.143,54	1.145.595,06
GP Value Management GmbH, München	84,35	204.114,36	21.658,40
BBV 6 Geschäftsführungs-GmbH & Co. KG, München	84,35	25.000,00	0,00
BBV 10 Geschäftsführungs-GmbH & Co. KG, München	84,35	25.000,00	0,00
BBV 14 Geschäftsführungs-GmbH & Co. KG, München	84,35	25.000,00	0,00
BBV Immobilien-Fonds Nr. 10 GmbH & Co. KG, München [2]	44,76	6.884.364,87	634.226,02
IC Fonds & Co. Gewerbeobjekte Deutschland 15. KG, München [2]	40,78	13.824.665,07	1.016.621,74
FVR Beteiligungsgesellschaft Erste mbH & Co. KG, Frankfurt am Main	100	10.627.433,43	0,00
FVR Beteiligungsgesellschaft Zweite mbH & Co. KG, Frankfurt am Main	100	10.627.432,43	0,00
FVR Beteiligungsgesellschaft Dritte mbH & Co. KG, Frankfurt am Main	100	10.627.433,43	0,00
FVR Beteiligungsgesellschaft Vierte mbH & Co. KG, Frankfurt am Main	100	10.627.433,43	0,00
FVR Beteiligungsgesellschaft Fünfte mbH & Co. KG, Frankfurt am Main	100	10.627.433,43	0,00
FVR Beteiligungsgesellschaft Sechste mbH & Co. KG, Frankfurt am Main	100	10.627.433,43	0,00
FVR Beteiligungsgesellschaft Siebente mbH Co. KG, Frankfurt am Main	100	10.627.433,43	0,00

UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 4

UNSER PORTFOLIO 31

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 40

KONZERNABSCHLUSS 92

WEITERE ANGABEN 156

Erklärung der gesetzlichen Vertreter 157

Bestätigungsvermerk 158

Anteilsbesitz 166

Angaben zur Immobilienbewertung 171

Sensitivitätsanalyse 172

Anlagenspiegel 180

Grundlegende Daten der Gesellschaft 181

Angaben nach EPRA 182

Kontakte & Impressum 192

DEUTSCHLAND

	Anteil am Kapital %	Eigenkapital 31.12.2020 in EUR	Jahresergebnis 2020 in EUR
FVR Beteiligungsgesellschaft Achte mbH & Co. KG, Frankfurt am Main	100	8.750.356,15	0,00
FVR Beteiligungsgesellschaft Neunte mbH & Co. KG, Frankfurt am Main	100	100,00	0,00
DEMIRE Holding II GmbH, Frankfurt am Main	100	42.874.212,91	11.119.284,28
DEMIRE Unterschleißheim Ohmstraße 1 GmbH, Frankfurt am Main	100	– 341.875,12	11.988.707,30
DEMIRE Meckenheim Merl GmbH, Frankfurt am Main	100	10.171.667,71	0,00
Schwerin Margaretenhof 18 GmbH, Frankfurt am Main	94,9	– 58.597,05	170.631,99
DEMIRE Holding III GmbH, Frankfurt am Main	100	25.000,00	0,00
DEMIRE Worms Liebenauer Straße GmbH, Frankfurt am Main	94	311.144,45	2.500.827,10
DEMIRE Schwerin Am Margaretenhof 22–24, Berlin	94	332.392,18	146.825,47
DEMIRE Holding IV GmbH, Frankfurt am Main	100	–7.974.993,70	0,00
DEMIRE Holding V GmbH, Frankfurt am Main	100	– 5.456.202,83	0,00
DEMIRE Holding VI GmbH, Frankfurt am Main	100	25.000,00	0,00
DEMIRE Holding VII GmbH, Frankfurt am Main	100	25.000,00	0,00
DEMIRE Holding VIII GmbH, Frankfurt am Main	100	25.000,00	0,00
DEMIRE Eschborn Frankfurter Straße GmbH, Frankfurt am Main	94	174.124,26	149.124,26
DEMIRE Bad Kreuznach Brückes Hochstr. GmbH, Frankfurt am Main	94	75.376,69	0,00
DEMIRE Holding IX GmbH, Frankfurt am Main	100	25.000,00	0,00
DEMIRE Düsseldorf Wiesenstraße 70 GmbH, Frankfurt am Main	94	178.616,70	160.720,70
DEMIRE Bad Oeynhausen Dr. Neuhäußer Straße 4 GmbH, Frankfurt am Main	94	37.528,89	0,00
DEMIRE Lichtenfels Bamberger Straße 20 GmbH, Frankfurt am Main	94	206.863,96	0,00
DEMIRE Holding I GmbH, Frankfurt am Main	100	179.729,60	71.187,60
DEMIRE Assekuranzmakler GmbH & Co. KG, Düsseldorf	47,5	1.050,00	0,00
G+Q Effizienz GmbH, Berlin	49	704.765,96	312.922,79
DEMIRE Kassel Kölnische Str. Mauerstr. Spohrstr. GmbH, Leipzig	94,9	829.739,13	0,00
DEMIRE Betriebsvorrichtungen Nr. 2 GmbH, Düsseldorf	100	73.640,19	148.763,89
DEMIRE Limbach Oberfrohna Moritzstraße 13 GmbH, Frankfurt am Main	94	25.000,00	0,00

UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 4

UNSER PORTFOLIO 31

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 40

KONZERNABSCHLUSS 92

WEITERE ANGABEN 156

Erklärung der gesetzlichen Vertreter 157

Bestätigungsvermerk 158

Anteilsbesitz 166

Angaben zur Immobilienbewertung 171

Sensitivitätsanalyse 172

Anlagenspiegel 180

Grundlegende Daten der Gesellschaft 181

Angaben nach EPRA 182

Kontakte & Impressum 192

DEUTSCHLAND

	Anteil am Kapital %	Eigenkapital 31.12.2020 in EUR	Jahresergebnis 2020 in EUR
DEMIRE Betriebsvorrichtungen Nr. 1 GmbH, Frankfurt am Main	100	– 193.830,40	– 46.198,72
DEMIRE Holding XI GmbH, Frankfurt am Main	100	18.980,41	0,00
DEMIRE Holding X GmbH, Frankfurt am Main	100	25.000,00	0,00
DEMIRE Holding XII GmbH, Frankfurt am Main	100	– 6.382.107,68	– 1.077.377,27
DEMIRE Holding XIII GmbH, Frankfurt am Main	100	– 106.926,83	– 13.227,06
DEMIRE AN BN R PM FR FL GmbH, Frankfurt am Main	94,9	39.395.085,67	0,00
DEMIRE Ulm Bahnhofplatz Olgastr. Zeitblomstr. GmbH, Frankfurt am Main	94	– 18.593.744,98	– 321.434,22
DEMIRE Kempten Bahnhofstr. Hirschstr. Alpenstr. GmbH, Frankfurt am Main	94	– 3.733.460,83	101.302,20
DEMIRE Köln Max-Glomsda-Straße 4 GmbH, Frankfurt am Main	100	– 81.504,66	261.034,92
DEMIRE Bad Vilbel Konrad Adenauer Allee 1–11 GmbH, Frankfurt am Main	100	– 2.824.479,35	– 860.484,23
DEMIRE Essen Hatzper Str. Theodor-Althoff-Str. GmbH, Frankfurt am Main	100	– 288.924,58	603.031,34
DEMIRE Aschheim Max-Planckstraße GmbH, Frankfurt am Main	100	–703.405,18	– 264.855,37
DEMIRE Neuss Breslauer Straße GmbH, Frankfurt am Main (vorher: DEMIRE Ankauf 5 GmbH, Frankfurt am Main)	100	770.681,40	824.425,03
DEMIRE Frankfurt Gutleutstraße 85 GmbH, Frankfurt am Main (vorher: DEMIRE Ankauf 6 GmbH, Frankfurt am Main)	100	– 651.673,87	– 651.165,35
DEMIRE Ankauf 7 GmbH, Frankfurt am Main	100	– 10.956,94	– 14.972,19
DEMIRE Ankauf 8 GmbH, Frankfurt am Main	100	– 10.956,94	– 14.972,19
DEMIRE Ankauf 9 GmbH, Frankfurt am Main	100	– 10.927,17	– 14.540,66
DEMIRE Ankauf 10 GmbH, Frankfurt am Main	100	– 10.926,81	– 14.982,00
DEMIRE Trier Celle GmbH, Frankfurt am Main	94,9	– 5.373.323,58	– 2.584.119,32
DEMIRE Goslar, Rosentorstraße 1 GmbH, Frankfurt am Main	94,9	– 63.363,32	142.023,07
DEMIRE Memmingen, Königsgraben 3 GmbH, Frankfurt am Main	94,9	– 401.167,55	76.554,10
DEMIRE Offenburg Lindenplatz 3 GmbH, Frankfurt am Main	94,9	– 408.194,11	161.137,36
DEMIRE BT HB DO HCLZ KS KO GmbH, Frankfurt am Main (vorher: Reubescens S.a.r.l, Luxemburg)	94	– 3.175.703,32	1.765.788,02
DEMIRE Darmstadt Artillerie Str. 9 GmbH, Frankfurt am Main (vorher: Blue Ringed S. à r. l., Luxemburg)	94	– 241.368,27	3.482.703,96
DEMIRE Leonberg Neue Ramtelstraße GmbH, Frankfurt am Main (vorher: GO Leonberg ApS, Kopenhagen)	94	– 1.604.050,64	38.230,47
DEMIRE Ludwigsburg Uhlandstraße 21 GmbH, Frankfurt am Main (vorher: GO Ludwigsburg ApS, Kopenhagen)	94	– 3.055.903,57	– 236.577,05

UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 4

UNSER PORTFOLIO 31

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 40

KONZERNABSCHLUSS 92

WEITERE ANGABEN 156

Erklärung der gesetzlichen Vertreter 157

Bestätigungsvermerk 158

Anteilsbesitz 166

Angaben zur Immobilienbewertung 171

Sensitivitätsanalyse 172

Anlagenspiegel 180

Grundlegende Daten der Gesellschaft 181

Angaben nach EPRA 182

Kontakte & Impressum 192

DÄNEMARK

GESELLSCHAFT In TEUR	Anteil am Kapital %	Eigenkapital 31.12.2020 in EUR	Jahresergebnis 2020 in EUR
GO Bremen ApS, Kopenhagen	94,00	– 14.660.489,65	236.020,22

SCHWEIZ

GESELLSCHAFT In TEUR	Anteil am Kapital %	Eigenkapital 31.12.2020 in EUR	Jahresergebnis 2020 in EUR
Sihlegg Investments Holding GmbH, Wollerau	94,00	– 2.422.133,26	– 270.138,62

ZYPERN

GESELLSCHAFT In TEUR	Anteil am Kapital %	Eigenkapital 31.12.2020 in EUR	Jahresergebnis 2020 in EUR
Denston Investments Ltd., Nikosia	94,00	– 1.847.684,03	– 573.907,69

NIEDERLANDE

GESELLSCHAFT In TEUR	Anteil am Kapital %	Eigenkapital 31.12.2020 in EUR	Jahresergebnis 2020 in EUR
MAGNAT Investment I B. V., Hardinxveld Giessendamm [1, 3]	100,00	2.329.986,00	168.242,00

UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 4

UNSER PORTFOLIO 31

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 40

KONZERNABSCHLUSS 92

WEITERE ANGABEN 156
Erklärung der gesetzlichen Vertreter 157
Bestätigungsvermerk 158
Anteilsbesitz 166
Angaben zur Immobilienbewertung 171
Sensitivitätsanalyse 172
Anlagenspiegel 180
Grundlegende Daten der Gesellschaft 181
Angaben nach EPRA 182
Kontakte & Impressum 192

RUMÄNIEN

GESELLSCHAFT In TEUR	Anteil am Kapital %	Eigenkapital 31.12.2020	Jahresergebnis 2020
SC Victory International Consulting s. r. l., Bukarest [1, 3]	100,00	911.512,00	– 25.891,50

1 Keine Vollkonsolidierung, da aus Konzernsicht von untergeordneter Bedeutung
2 Vollkonsolidiert, da faktische Beherrschung durch Präsenzmehrheit in der Hauptversammlung
3 Eigenkapital und Jahresergebnis zum 31.12.2018

UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 4

UNSER PORTFOLIO 31

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 40

KONZERNABSCHLUSS 92

WEITERE ANGABEN 156

Erklärung der gesetzlichen Vertreter 157

Bestätigungsvermerk 158

Anteilsbesitz 166

Angaben zur Immobilienbewertung 171

Sensitivitätsanalyse 172

Anlagenspiegel 180

Grundlegende Daten der Gesellschaft 181

Angaben nach EPRA 182

Kontakte & Impressum 192

ANGABEN ZUR IMMOBILIENBEWERTUNG

ANLAGE 2 ZUM KONZERNABSCHLUSS

	31.12.2019	31.12.2020
Durchschnittliche Marktmiete (in EUR pro m², pro Jahr)	92,41	98,69
Spannbreite der Marktmiete (in EUR pro m², pro Jahr)	30,15–224,64	39,03–301,61
Vermietbare Gesamtfläche zum Bilanzstichtag (in m²)	1.103.060	970.439
Leer stehende Fläche zum Bilanzstichtag (in m²)	113.582	87.735,91
Wertmäßige Leerstandsquote nach EPRA (in %)	9,42	6,90
Durchschnittliche Leerstandsquote auf Basis der vermietbaren Fläche (in %)	10,30	9,00
Spannweite der Leerstandsquote auf Basis der vermietbaren Fläche (in %)	0,00–100	0,00–74,60
Weighted Average Lease Term – WALT (in Jahren)	4,78	4,90

Die Reduktion der vermietbaren Gesamtfläche sowie der leer stehenden Fläche im Vergleich zu der Vorperiode ist auf die Abgänge der Objekte in Darmstadt (5.538 m²), Limbach-Oberfrohna (2.562 m²), Wurzen (3.424 m²), Genthin (1.275 m²), Herzberg (1.177 m²), Eisenhüttenstadt (29.259 m²), Appen (212 m²), Koblenz (2.379 m²), Worms (2.166 m²), Meschede (1.095 m²), Unterschleißheim (15.663 m²) und der Objekte in Bremen (insg. 9.786 m²) zurückzuführen.

Die Basis für die Mieterlösplanung sind die mit den Mietern vertraglich vereinbarten Mietzahlungen sowie ortsübliche Marktmieten für die zum Bewertungsstichtag nicht vermieteten Flächen. Die vertraglich vereinbarten Mieten pro m² und Monat wiesen zum Bewertungsstichtag für die verschiedenen Nutzungsarten die folgenden Werte auf:

VERTRAGSMIETEN

in EUR pro m², pro Jahr		2019	2020
Büro	Min.	3,52	3,54
	Max.	19,63	20,06
	Durchschnitt	8,63	8,62
Handel	Min.	3,20	4,00
	Max.	19,71	17,57
	Durchschnitt	8,79	9,00
Sonstiges	Min.	2,35	3,16
	Max.	10,05	25,14
	Durchschnitt	2,83	4,26
Gesamt	Min.	2,35	3,16
	Max.	19,71	25,14
	Durchschnitt	**7,55**	**7,91**

UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 4

UNSER PORTFOLIO 31

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 40

KONZERNABSCHLUSS 92

WEITERE ANGABEN 156
Erklärung der gesetzlichen Vertreter 157
Bestätigungsvermerk 158
Anteilsbesitz 166
Angaben zur Immobilienbewertung 171
Sensitivitätsanalyse 172
Anlagenspiegel 180
Grundlegende Daten der Gesellschaft 181
Angaben nach EPRA 182
Kontakte & Impressum 192

SENSITIVITÄTSANALYSE DER IMMOBILIENBEWERTUNG ZUM 31.12.2020

ANLAGE 3 ZUM KONZERNABSCHLUSS

GESAMT

in EUR

DISKONTIERUNGSZINSSATZ						KAPITALISIERUNGSZINSSATZ
	+0,50 %	**in %**	**±0,00 %**	**in %**	**–0,50 %**	**in %**
+0,50 %	–133.900.000	–9 %	–54.910.000	–4 %	+40.710.000	+3 %
±0,00 %	–82.970.000	–6 %	–	–	+99.970.000	+7 %
–0,50 %	–29.330.000	–2 %	+57.490.000	+4 %	+162.770.000	+12 %

BÜRO

in EUR

DISKONTIERUNGSZINSSATZ						KAPITALISIERUNGSZINSSATZ
	+0,50 %	**in %**	**±0,00 %**	**in %**	**–0,50 %**	**in %**
+0,50 %	–87.440.000	–10 %	–35.410.000	–4 %	+27.550.000	+3 %
±0,00 %	–54.560.000	–6 %	–	–	+66.120.000	+7 %
–0,50 %	–20.170.000	–2 %	+37.200.000	+4 %	+106.540.000	+12 %

UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 4

UNSER PORTFOLIO 31

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 40

KONZERNABSCHLUSS 92

WEITERE ANGABEN 156

Erklärung der gesetzlichen Vertreter 157

Bestätigungsvermerk 158

Anteilsbesitz 166

Angaben zur Immobilienbewertung 171

Sensitivitätsanalyse 172

Anlagenspiegel 180

Grundlegende Daten der Gesellschaft 181

Angaben nach EPRA 182

Kontakte & Impressum 192

HANDEL

in EUR

DISKONTIERUNGSZINSSATZ						KAPITALISIERUNGSZINSSATZ
	+0,50 %	**in %**	**±0,00 %**	**in %**	**–0,50 %**	**in %**
+0,50 %	–32.400.000	–9 %	–13.940.000	–4 %	+8.060.000	+2 %
±0,00 %	–19.430.000	–5 %	–	–	+22.760.000	+6 %
–0,50 %	–5.740.000	–2 %	+14.390.000	+4 %	+38.600.000	+11 %

LOGISTIK

in EUR

DISKONTIERUNGSZINSSATZ						KAPITALISIERUNGSZINSSATZ
	+0,50 %	**in %**	**±0,00 %**	**in %**	**–0,50 %**	**in %**
+0,50 %	–6.600.000	–9 %	–2.900.000	–4 %	+1.500.000	+2 %
±0,00 %	–3.900.000	–5 %	–	–	+4.600.000	+6 %
–0,50 %	–1.000.000	–1 %	+3.100.000	+4 %	+7.900.000	+10 %

UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 4

UNSER PORTFOLIO 31

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 40

KONZERNABSCHLUSS 92

WEITERE ANGABEN 156

Erklärung der gesetzlichen Vertreter 157

Bestätigungsvermerk 158

Anteilsbesitz 166

Angaben zur Immobilienbewertung 171

Sensitivitätsanalyse 172

Anlagenspiegel 180

Grundlegende Daten der Gesellschaft 181

Angaben nach EPRA 182

Kontakte & Impressum 192

SONSTIGE

in EUR

DISKONTIERUNGSZINSSATZ						KAPITALISIERUNGSZINSSATZ
	+0,50 %	**in %**	**±0,00 %**	**in %**	**–0,50 %**	**in %**
+0,50 %	–7.460.000	–11 %	–2.660.000	–4 %	+3.600.000	+5 %
±0,00 %	–5.080.000	–7 %	–	–	+6.490.000	+9 %
–0,50 %	–2.420.000	–3 %	+2.800.000	+4 %	+9.730.000	+14 %

UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 4

UNSER PORTFOLIO 31

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 40

KONZERNABSCHLUSS 92

WEITERE ANGABEN 156

Erklärung der gesetzlichen Vertreter 157
Bestätigungsvermerk 158
Anteilsbesitz 166
Angaben zur Immobilienbewertung 171
Sensitivitätsanalyse 172
Anlagenspiegel 180
Grundlegende Daten der Gesellschaft 181
Angaben nach EPRA 182
Kontakte & Impressum 192

Die Veränderung der Marktmiete führt zu folgenden Änderungen:

GESAMT

in EUR

MARKTMIETE	WERT	DELTA ABSOLUT	DELTA RELATIV
– 10 %	1.277.700.000	– 132.800.000	– 9 %
– 5 %	1.343.940.000	– 66.560.000	– 5 %
± 0 %	1.410.500.000	—	—
+ 5 %	1.476.650.000	+ 66.150.000	+ 5 %
+ 10 %	1.543.220.000	+ 132.720.000	+ 9 %

HANDEL

in EUR

MARKTMIETE	WERT	DELTA ABSOLUT	DELTA RELATIV
– 10 %	326.590.000	– 34.130.000	– 9 %
– 5 %	343.480.000	– 17.240.000	– 5 %
± 0 %	360.720.000	—	—
+ 5 %	377.550.000	+ 16.830.000	+ 5 %
+ 10 %	394.690.000	+ 33.970.000	+ 9 %

BÜRO

in EUR

MARKTMIETE	WERT	DELTA ABSOLUT	DELTA RELATIV
– 10 %	818.300.000	– 84.510.000	– 9 %
– 5 %	860.410.000	– 42.400.000	– 5 %
± 0 %	902.810.000	—	—
+ 5 %	944.910.000	+ 42.100.000	+ 5 %
+ 10 %	987.320.000	+ 84.510.000	+ 9 %

LOGISTIK

in EUR

MARKTMIETE	WERT	DELTA ABSOLUT	DELTA RELATIV
– 10 %	67.500.000	– 8.500.000	– 11 %
– 5 %	71.800.000	– 4.200.000	– 6 %
± 0 %	76.000.000	—	—
+ 5 %	80.300.000	+ 4.300.000	+ 6 %
+ 10 %	84.500.000	+ 8.500.000	+ 11 %

UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 4

UNSER PORTFOLIO 31

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 40

KONZERNABSCHLUSS 92

WEITERE ANGABEN 156

Erklärung der gesetzlichen Vertreter 157

Bestätigungsvermerk 158

Anteilsbesitz 166

Angaben zur Immobilienbewertung 171

Sensitivitätsanalyse 172

Anlagenspiegel 180

Grundlegende Daten der Gesellschaft 181

Angaben nach EPRA 182

Kontakte & Impressum 192

SONSTIGE

in EUR

MARKTMIETE	WERT	DELTA ABSOLUT	DELTA RELATIV
– 10 %	65.310.000	– 5.660.000	– 8 %
– 5 %	68.250.000	– 2.720.000	– 4 %
± 0 %	70.970.000	—	—
+ 5 %	73.890.000	+ 2.920.000	+ 4 %
+ 10 %	76.710.000	+ 5.740.000	+ 8 %

UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 4

UNSER PORTFOLIO 31

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 40

KONZERNABSCHLUSS 92

WEITERE ANGABEN 156

Erklärung der gesetzlichen Vertreter 157

Bestätigungsvermerk 158

Anteilsbesitz 166

Angaben zur Immobilienbewertung 171

Sensitivitätsanalyse 172

Anlagenspiegel 180

Grundlegende Daten der Gesellschaft 181

Angaben nach EPRA 182

Kontakte & Impressum 192

ZUM 31.12.2019

GESAMT

in EUR

DISKONTIERUNGSZINSSATZ						KAPITALISIERUNGSZINSSATZ
	+0,50 %	**IN %**	**±0,00 %**	**IN %**	**–0,50 %**	**IN %**
+0,50 %	–133.980.000	–9 %	–56.770.000	–4 %	+36.060.000	+2 %
±0,00 %	–81.180.000	–6 %	—	—	+97.200.000	+7 %
–0,50 %	–25.490.000	–2 %	+58.950.000	+4 %	+161.260.000	+11 %

BÜRO

in EUR

DISKONTIERUNGSZINSSATZ						KAPITALISIERUNGSZINSSATZ
	+0,50 %	**IN %**	**±0,00 %**	**IN %**	**–0,50 %**	**IN %**
+0,50 %	–91.610.000	–9 %	–38.010.000	–4 %	+26.390.000	+3 %
±0,00 %	–56.120.000	–6 %	—	—	+67.600.000	+7 %
–0,50 %	–18.930.000	–2 %	+39.650.000	+4 %	+110.700.000	+11 %

UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 4

UNSER PORTFOLIO 31

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 40

KONZERNABSCHLUSS 92

WEITERE ANGABEN 156

Erklärung der gesetzlichen Vertreter 157

Bestätigungsvermerk 158

Anteilsbesitz 166

Angaben zur Immobilienbewertung 171

Sensitivitätsanalyse 172

Anlagenspiegel 180

Grundlegende Daten der Gesellschaft 181

Angaben nach EPRA 182

Kontakte & Impressum 192

HANDEL

in EUR

DISKONTIERUNGSZINSSATZ					KAPITALISIERUNGSZINSSATZ	
	+0,50 %	**IN %**	**±0,00 %**	**IN %**	**–0,50 %**	**IN %**
+0,50 %	–34.200.000	–8 %	–15.200.000	–4 %	+8.000.000	+2 %
±0,00 %	–20.420.000	–5 %	—	—	+24.030.000	+6 %
–0,50 %	–5.460.000	–1 %	+15.520.000	+4 %	+40.880.000	+10 %

LOGISTIK

in EUR

DISKONTIERUNGSZINSSATZ					KAPITALISIERUNGSZINSSATZ	
	+0,50 %	**IN %**	**±0,00 %**	**IN %**	**–0,50 %**	**IN %**
+0,50 %	–5.700.000	–8 %	–2.600.000	–4 %	+1.000.000	+1 %
±0,00 %	–3.200.000	–4 %	—	—	+3.800.000	+5 %
–0,50 %	–600.000	–1 %	+2.700.000	+4 %	+6.700.000	+9 %

UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 4

UNSER PORTFOLIO 31

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 40

KONZERNABSCHLUSS 92

WEITERE ANGABEN 156

Erklärung der gesetzlichen Vertreter 157
Bestätigungsvermerk 158
Anteilsbesitz 166
Angaben zur Immobilienbewertung 171
Sensitivitätsanalyse 172
Anlagenspiegel 180
Grundlegende Daten der Gesellschaft 181
Angaben nach EPRA 182
Kontakte & Impressum 192

SONSTIGE

in EUR

DISKONTIERUNGSZINSSATZ						KAPITALISIERUNGSZINSSATZ
	+0,50 %	**IN %**	**±0,00 %**	**IN %**	**–0,50 %**	**IN %**
+0,50 %	–2.470.000	–9 %	–960.000	–3 %	+670.000	+2 %
±0,00 %	–1.440.000	–5 %	—	—	+1.770.000	+6 %
–0,50 %	–500.000	–2 %	+1.080.000	+4 %	+2.980.000	+10 %

UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 4

UNSER PORTFOLIO 31

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 40

KONZERNABSCHLUSS 92

WEITERE ANGABEN 156

Erklärung der gesetzlichen Vertreter 157

Bestätigungsvermerk 158

Anteilsbesitz 166

Angaben zur Immobilienbewertung 171

Sensitivitätsanalyse 172

Anlagenspiegel 180

Grundlegende Daten der Gesellschaft 181

Angaben nach EPRA 182

Kontakte & Impressum 192

ANLAGESPIEGEL

ANLAGE 4 ZUM KONZERNABSCHLUSS

SONSTIGE

in TEUR

	GESCHÄFTS- ODER FIRMENWERT		SONSTIGE IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE		BETRIEBS- UND GESCHÄFTSAUSSTATTUNG		TECHNISCHE ANLAGEN		GELEISTETE ANZAHLUNGEN	
	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020
Anschaffungswerte Geschäftsjahresbeginn	7.246	7.246	222	224	1.023	1.173	1	0	0	0
Kumulierte Abschreibungen/Wertminderungen per Geschäftsjahresbeginn	463	463	121	126	559	728	0	0	0	0
Buchwerte per Geschäftsjahresbeginn	6.783	6.783	101	98	464	445	1	1	0	0
Zugänge	0	0	0	0	61	1	0	1	4.512	0
Umbuchungen	0	0	0	0	85	0	0	0	–4.512	2.011
Abgänge	0	0	0	1	0	24	0	0	0	2.011
Abschreibungen	0	0	3	0	165	119	0	1	0	0
Anschaffungswerte per Geschäftsjahresende	7.246	7.246	222	223	1.173	1.150	0	1	0	0
Kumulierte Abschreibungen/Wertminderungen per Geschäftsjahresende	463	463	124	126	728	847	0	1	0	0
Buchwerte per Geschäftsjahresende	6.783	6.783	98	97	445	303	1	0	0	0

UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 4

UNSER PORTFOLIO 31

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 40

KONZERNABSCHLUSS 92

WEITERE ANGABEN 156

Erklärung der gesetzlichen Vertreter 157
Bestätigungsvermerk 158
Anteilsbesitz 166
Angaben zur Immobilienbewertung 171
Sensitivitätsanalyse 172
Anlagenspiegel 180
Grundlegende Daten der Gesellschaft 181
Angaben nach EPRA 182
Kontakte & Impressum 192

GRUNDLEGENDE DATEN DER GESELLSCHAFT

ANLAGE 5 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, Langen
Hauptsitz der Geschäftstätigkeit	Robert-Bosch-Straße 11, Langen
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	BRH Holdings GP Ltd., Grand Cayman, Kaimaninseln

UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 4

UNSER PORTFOLIO 31

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 40

KONZERNABSCHLUSS 92

WEITERE ANGABEN 156

Erklärung der gesetzlichen Vertreter 157
Bestätigungsvermerk 158
Anteilsbesitz 166
Angaben zur Immobilienbewertung 171
Sensitivitätsanalyse 172
Anlagenspiegel 180
Grundlegende Daten der Gesellschaft 181
Angaben nach EPRA 182
Kontakte & Impressum 192

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 erstmals 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 und das EPRA-Ergebnis. Außerdem ergänzen wir die Kennzahlen um eine Capex-Übersicht und eine detaillierte Übersicht über die „Like-for-Like"-Mietenwticklung des DEMIRE-Portfolios.

GESAMTÜBERSICHT EPRA-KENNZAHLEN

in TEUR	31.12.19	31.12.20
EPRA-Net Asset Value (EPRA-NAV)*	684.641	625.850
EPRA-Triple Net Asset Value (EPRA-NNNAV)*	594.151	556.457
EPRA-Net Reinstatement Value (EPRA-NRV)*	818.887	755.346
EPRA-Net Tangible Assets (EPRA-NTA)*	688.128	629.809
EPRA-Net Disposal Value (EPRA-NDV)*	587.718	557.176
EPRA-Nettoanfangsrendite (%)	5,2 %	4,9 %
EPRA-„Topped up"-Nettoanfangsrendite (%)	5,2 %	5,0 %
EPRA-Leerstandsquote (%)	9,4 %	6,9 %

in TEUR	2019	2020
EPRA-Ergebnis	–3.669	27.847
EPRA-Kostenquote inkl. direkter Leerstandskosten (%)	37,1 %	36,9 %
EPRA-Kostenquote exkl. direkter Leerstandskosten (%)	33,2 %	33,1 %

UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 4

UNSER PORTFOLIO 31

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 40

KONZERNABSCHLUSS 92

WEITERE ANGABEN 156

Erklärung der gesetzlichen Vertreter 157
Bestätigungsvermerk 158
Anteilsbesitz 166
Angaben zur Immobilienbewertung 171
Sensitivitätsanalyse 172
Anlagenspiegel 180
Grundlegende Daten der Gesellschaft 181
Angaben nach EPRA 182
Kontakte & Impressum 192

EPRA-NAV & EPRA-NNNAV

Der **EPRA Net Asset Value** (EPRA-NAV) gibt den Substanzwert oder inneren Wert eines Immobilienunternehmens an. Der Wert berechnet sich auf Basis des Konzerneigenkapitals (vor Minderheiten) bereinigt um Effekte aus der Ausübung von Optionen, Wandelanleihen und anderen Rechten am Eigenkapital sowie um die Marktwerte der derivativen Finanzinstrumente und der latenten Steuern, das heißt bereinigt um Positionen, die keinen Einfluss auf die langfristige Entwicklung des Konzerns haben.

EPRA NET ASSET VALUE (EPRA-NAV)

in TEUR

		ABZGL. EIGENEN AKTIEN		
	31.12.19	31.12.20	Veränderung	in %
Nettovermögenswert (NAV) für den Berichtszeitraum	613.351	557.956	– 55.395	– 9,0%
Marktwert derivate Finanzinstrumente	0	0	0	0,0 %
Latente Steuern	75.518	72.122	– 3.396	– 4,5 %
Firmenwert aus latenten Steuern	– 4.738	– 4.738	0	0,0 %
Unverwässerter EPRA-NAV	684.131	625.340	– 58.791	– 8,6 %
Anzahl der ausgegebenen Aktien in Tausend (unverwässert)	107.777	105.772	– 2.005	– 1,9 %
Unverwässerter EPRA-NAV je Aktie	6,35	5,91	– 0,44	– 6,9 %
Effekt aus der Ausübung von Wandelschuldverschreibungen und weiteren Eigenkapitalinstrumenten	510	510	0	0,0 %
Verwässerter EPRA-NAV	684.641	625.850	– 58.791	– 8,6 %
Anzahl der ausgegebenen Aktien in Tausend (verwässert)	108.287	106.282	– 2.005	– 1,9 %
Verwässerter EPRA-NAV je Aktie	6,32	5,89	– 0,43	– 6,8 %

UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 4

UNSER PORTFOLIO 31

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 40

KONZERNABSCHLUSS 92

WEITERE ANGABEN 156

Erklärung der gesetzlichen Vertreter 157

Bestätigungsvermerk 158

Anteilsbesitz 166

Angaben zur Immobilienbewertung 171

Sensitivitätsanalyse 172

Anlagenspiegel 180

Grundlegende Daten der Gesellschaft 181

Angaben nach EPRA 182

Kontakte & Impressum 192

EPRA NET ASSET VALUE (NAV/EPRA-NNNAV)

in TEUR

	31.12.19	31.12.20	Veränderung	in %
Nettovermögenswert (NAV)	613.351	557.956	– 55.395	– 9,0 %
Marktwert derivativer Finanzinstrumente	0	0	0	0,0 %
Latente Steuern	75.518	72.122	– 3.396	– 4,5 %
Firmenwert aus lantenten Steuern	– 4.738	– 4.738	0	0,0 %
EPRA-NAV (unverwässert)	**684.131**	**625.340**	**– 58.791**	**– 8,6 %**
Anzahl der ausgegebenen Aktien (in Tsd.) (unverwässert)	107.777	105.772	– 2.005	– 1,9 %
EPRA-NAV je Aktie (EUR) (unverwässert)	6,35	5,91	– 0,44	– 6,9 %
Effekt aus der Ausübung von Wandelschuldverschreibungen und weiteren Eigenkapitalinstrumenten	510	510	0	0,0 %
EPRA-NAV (verwässert)	684.641	625.850	– 58.791	– 8,6 %
Anzahl der ausgegebenen Aktien (in Tsd.) (verwässert)	108.287	106.282	– 2.005	– 1,9 %
EPRA-NAV je Aktie (EUR) (verwässert)	**6,32**	**5,89**	**0,43**	**– 6,8 %**
Marktwert derivate Finanzinstrumente	0	0	0	0,0 %
Marktwertanpassung Verbindlichkeiten (Anleihe)	– 21.022	3.831	24.853	–
Latente Steuern	– 69.468	– 73.224	– 3.756	5,4 %
EPRA-NNNAV (verwässert)	**594.151**	**556.457**	**– 37.694**	**– 6,3 %**
EPRA-NNNAV je Aktie (EUR) (verwässert)	**5,49**	**5,24**	**– 0,25**	**– 4,6 %**

UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 4

UNSER PORTFOLIO 31

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 40

KONZERNABSCHLUSS 92

WEITERE ANGABEN 156

Erklärung der gesetzlichen Vertreter 157
Bestätigungsvermerk 158
Anteilsbesitz 166
Angaben zur Immobilienbewertung 171
Sensitivitätsanalyse 172
Anlagenspiegel 180
Grundlegende Daten der Gesellschaft 181
Angaben nach EPRA 182
Kontakte & Impressum 192

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	31.12.19			31.12.20		
	EPRA-NRV	EPRA-NTA	EPRA-NDV	EPRA-NRV	EPRA-NTA	EPRA-NDV
IFRS Eigenkapital der Aktionäre	613.351	613.351	613.351	557.956	557.956	557.956
zuzüglich:						
I) Hybride Finanzinstrumente	2.173	2.173	2.173	2.173	2.173	2.173
Verwässerter NAV	**615.524**	**615.524**	**615.524**	**560.129**	**560.129**	**560.129**
Zuzüglich:*						
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
Verwässerter NAV zum Marktwert	**615.524**	**615.524**	**615.524**	**560.129**	**560.129**	**560.129**

UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 4

UNSER PORTFOLIO 31

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 40

KONZERNABSCHLUSS 92

WEITERE ANGABEN 156

Erklärung der gesetzlichen Vertreter 157

Bestätigungsvermerk 158

Anteilsbesitz 166

Angaben zur Immobilienbewertung 171

Sensitivitätsanalyse 172

Anlagenspiegel 180

Grundlegende Daten der Gesellschaft 181

Angaben nach EPRA 182

Kontakte & Impressum 192

NEUER BERICHTSSTANDARD (EPRA-NAV)

in TEUR	31.12.19			31.12.20		
Abzüglich:**						
V) Latente Steuern auf Bewertungsgewinne von Investment Properties	79.633	78.833	x	75.584	75.321	x
VI) Marktwert von derivativen Finanzinstrumenten	0	0	x	0	0	x
VII) Goodwill als Ergebnis der latenten Steuern	– 4.738	– 4.738	– 4.738	– 4.738	– 4.738	– 4.738
VIII. a) Goodwill gemäß der IFRS-Bilanz	x	– 2.045	– 2.045	x	– 2.045	– 2.045
VIII. b) Immaterielle Vermögenswerte gemäß der IFRS-Bilanz	x	– 98	x	x	– 97	x
Zuzüglich:*						
IX) Marktwert der festverzinslichen Schulden (Anleihe)	x	x	– 21.022	x	x	3.831
X) Neubewertung von immateriellen Gütern zum fairen Wert (Optional)	0	x	x	0	x	x
XI) Grunderwerbssteuer/ Akquisitionskosten	128.469	652	x	124.371	1.240	x
latente Steuern						
NAV	**818.887**	**688.128**	**587.718**	**755.346**	**629.809**	**557.176**
Anzahl der Aktien (voll verwässert)	108.287	108.287	108.287	106.282	106.282	106.282
NAV je Aktie	**7,56**	**6,35**	**5,43**	**7,11**	**5,93**	**5,24**

* Zuzüglich = Vermögenswerte (+) Schulden (–), ob in oder außerhalb der Bilanz
** Abzüglich = Vermögenswerte (–); Schulden (+) (Teil der Bilanz)

UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 4

UNSER PORTFOLIO 31

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 40

KONZERNABSCHLUSS 92

WEITERE ANGABEN 156

Erklärung der gesetzlichen Vertreter 157
Bestätigungsvermerk 158
Anteilsbesitz 166
Angaben zur Immobilienbewertung 171
Sensitivitätsanalyse 172
Anlagenspiegel 180
Grundlegende Daten der Gesellschaft 181
Angaben nach EPRA 182
Kontakte & Impressum 192

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

	31.12.19	31.12.20	Veränderung	in %
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	1.493.912	1.426.291	– 67.621	– 4,5 %
Anteile an at equity bewerteten Unternehmen	343	596	253	73,8 %
Zur Veräußerung gehaltene Immobilien	16.305	31.000	14.695	90,1 %
Immobilienbestand (netto)	**1.510.559**	**1.457.887**	**– 52.672**	**– 3,5 %**
Geschätzte Erwerbsnebenkosten	75.528	72.894	– 2.634	– 3,5 %
Immobilienbestand (brutto)	**1.586.087**	**1.530.781**	**– 55.306**	**– 3,5 %**
Annualisierte Cash-Mieteinnahmen	89.936	85.171	– 4.764	– 5,3 %
Nicht umlagefähige Immobilienbetriebskosten	– 7.728	– 9.705	– 1.977	25,6 %
Annualisierte Netto-Cash-Mieteinnahmen	**82.208**	**75.466**	**– 6.742**	**– 8,2 %**
Mietfreie Zeiten	73	462	389	>100 %
Annualisierte „Topped-up"-Nettomieteinnahmen	**82.281**	**75.928**	**– 6.352**	**– 7,7 %**
EPRA-Nettoanfangsrendite	**5,2 %**	**4,9 %**	**– 30 bp**	**– 5,8 %**
EPRA-„topped-up"-Nettoanfangsrendite	**5,2 %**	**5,0 %**	**– 20 bp**	**– 3,8 %**

UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 4

UNSER PORTFOLIO 31

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 40

KONZERNABSCHLUSS 92

WEITERE ANGABEN 156

Erklärung der gesetzlichen Vertreter 157
Bestätigungsvermerk 158
Anteilsbesitz 166
Angaben zur Immobilienbewertung 171
Sensitivitätsanalyse 172
Anlagenspiegel 180
Grundlegende Daten der Gesellschaft 181
Angaben nach EPRA 182
Kontakte & Impressum 192

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

	31.12.19	31.12.20	Veränderung	in %
Konzernperiodenergebnis	79.738	9.166	– 70.572	– 88,5 %
Ergebnis aus der Fair Value Anpassung der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	– 83.022	22.134	105.157	–
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien und Immobiliengesellschaften	– 16.803	1.046	17.848	–
Ergebnis aus at equity bewerteten Unternehmen	– 171	– 247	– 76	>100 %
Ergebnis aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien	0	0	0	0,0 %
Steuern auf das Verkaufsergebnis	– 73	– 1	72	– 99,2 %
Wertminderung Goodwill	0	0	0	0,0 %
Bewertungsergebnis von Finanzinstrumenten	0	0	0	0,0 %
Akquisitionskosten für Share deals und für Anteile an nicht beherrschenden Joint Ventures	0	0	0	0,0 %
Latente Steuern auf EPRA-Anpassungen	13.466	– 3.397	– 16.863	0,0 %
Nicht beherrschende Anteile	3.196	– 855	– 4.052	–
EPRA-Ergebnis	**– 3.669**	**27.847**	**31.516**	**–**
Anzahl der ausgegebenen Aktien (unverwässert)	107.777	105.772	– 2.005	– 1,9 %
EPRA-Ergebnis je Aktie (EPS unverwässert)	– 0,03	0,26	0,30	–
Anzahl der ausgegebenen Aktien (verwässert)	108.287	106.282	– 2.005	– 1,9 %
EPRA-Ergebnis je Aktie (EPS verwässert)	– 0,03	0,26	0,30	–

UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 4

UNSER PORTFOLIO 31

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 40

KONZERNABSCHLUSS 92

WEITERE ANGABEN 156
Erklärung der gesetzlichen Vertreter 157
Bestätigungsvermerk 158
Anteilsbesitz 166
Angaben zur Immobilienbewertung 171
Sensitivitätsanalyse 172
Anlagenspiegel 180
Grundlegende Daten der Gesellschaft 181
Angaben nach EPRA 182
Kontakte & Impressum 192

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.

EPRA-KOSTENQUOTE

in TEUR

	31.12.19	31.12.20	Veränderung	in %
Administrative und operative Kosten nach IFRS	**30.152**	**32.015**	**1.863**	**6,2 %**
Allgemeine Verwaltungsaufwendungen	13.017	13.368	351	2,7 %
Sonstige betriebliche Aufwendungen	874	1.366	492	56,3 %
Betriebliche Aufwendungen zur Erzielung von Mieterträgen	35.886	38.608	2.722	7,6 %
Erträge aus Nebenkostenumlagen	– 19.625	– 21.327	– 1.701	8,7 %
Planmäßige Abschreibungen	168	293	125	>100 %
EPRA-Kosten (inklusive Leerstandskosten)	30.320	32.308	1.988	6,6 %
Direkte Leerstandskosten	**– 3.168**	**– 3.370**	**– 202**	**6,4 %**
EPRA-Kosten (exklusive Leerstandskosten)	27.153	28.938	1.785	6,6 %
Mieterträge	**81.799**	**87.509**	**5.710**	**7,0 %**
EPRA-Kostenquote (inklusive Leerstandskosten) in %	37,1 %	36,9 %	– 20 bp	– 0,4 %
EPRA-Kostenquote (exklusive Leerstandskosten) in %	**33,2 %**	**33,1 %**	**– 10 bps**	**– 0,3 %**

EPRA-Capital Expenditures

Die Akquisitionen betreffen 2019 insgesamt zehn Objekte. Darunter war ein Büro-Immobilien-Portfolio bestehend aus vier Objekten, ein Warenhaus-Portfolio mit fünf Objekten und ein Distributionscenter in Neuss. 2020 wurde eine Immobilie in Frankfurt angekauft.

Die Investitionen in das Bestandsportfolio und „Sonstige“ betreffen überwiegend wertsteigernde Um- und Ausbaumaßnahmen an diversen Immobilien unserer Portfolios.

Im Geschäftsjahr 2020 hatte der DEMIRE-Konzern keine Anteile an Joint Ventures.

EPRA CAPITAL EXPENDITURE ANALYSE

in TEUR	2019	2020
Akquisitionen	299.941	43.082
Entwicklungsportfolio*	0	0
Bestandsportfolio	3.412	4.550
Sonstige**	851	8.815

* DEMIRE AG betreibt keine Immobilien-Entwicklung.
** Mietanreize

UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 4

UNSER PORTFOLIO 31

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 40

KONZERNABSCHLUSS 92

WEITERE ANGABEN 156
Erklärung der gesetzlichen Vertreter 157
Bestätigungsvermerk 158
Anteilsbesitz 166
Angaben zur Immobilienbewertung 171
Sensitivitätsanalyse 172
Anlagenspiegel 180
Grundlegende Daten der Gesellschaft 181
Angaben nach EPRA 182
Kontakte & Impressum 192

EPRA-Leerstandsquote

Die **EPRA-Leerstandsquote** setzt die Marktmieten der Leerstandsflächen ins Verhältnis mit der Marktmiete der Gesamtfläche des Portfolios (jeweils zum Bilanzstichtag).

Der Rückgang der EPRA-Leerstandsquote zum 31.12.2020 gegenüber dem Vorjahreszeitpunkt geht auf eine starke Vermietungsleistung und auf Verkäufe mit relevanten Leerstandsflächen zurück.

EPRA-LEERSTANDSQUOTE*

in TEUR

	31.12.19	31.12.20	Veränderung	in %
Geschätzte Marktmiete Leerstand	9.621.311	6.609.917	– 3.011.394	– 31,3 %
Geschätzte Marktmiete Gesamtportfolio	101.951.078	95.769.298	– 6.181.780	– 6,1 %
EPRA Leerstandsquote in %	9,4 %	6,9 %	– 2,5 pp	– 26,9 %

* Exkl. zur Veräußerung gehaltene Immobilien

UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 4

UNSER PORTFOLIO 31

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 40

KONZERNABSCHLUSS 92

WEITERE ANGABEN 156

Erklärung der gesetzlichen Vertreter 157
Bestätigungsvermerk 158
Anteilsbesitz 166
Angaben zur Immobilienbewertung 171
Sensitivitätsanalyse 172
Anlagenspiegel 180
Grundlegende Daten der Gesellschaft 181
Angaben nach EPRA 182
Kontakte & Impressum 192

EPRA-Like-for-Like Mietentwicklung

Like-for-like-Mieteinnahmen sind Mieteinnahmen aus Immobilien eines Portfolios, die sich innerhalb von zwei Vergleichsperioden durch-gehend 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“ 31.12.2020

31.12.2020	GESAMTPORTFOLIO		LIKE-FOR-LIKE-PORTFOLIO				
in TEUR				31.12.19	31.12.20	in EUR Mio.	in %
	Marktwert	Annual. Vertragsm.	Marktwert	Annual. Vertragsm.	Annual. Vertragsm.	L-f-L-Entwicklung	L-f-L-Entwicklung
Büro	933,8	54,3	933,8	53,5	54,3	0,7	1,3 %
Handel	360,7	23,0	360,7	25,4	23,0	– 2,4	– 9,3 %
Logistik & Sonstiges	147,0	8,3	103,3	6,5	6,5	0,0	0,1 %
Gesamt	**1441,5**	**85,6**	**1397,8**	**85,5**	**83,8**	**– 1,7**	**– 1,9 %**

ENTWICKLUNG „LIKE-FOR-LIKE“ 31.12.2019

31.12.2019	GESAMTPORTFOLIO		LIKE-FOR-LIKE-PORTFOLIO				
in TEUR				31.12.18	31.12.19	in EUR Mio.	in %
	Marktwert	Annual. Vertragsm.	Marktwert	Annual. Vertragsm.	Annual. Vertragsm.	L-f-L-Entwicklung	L-f-L-Entwicklung
Büro	971,5	55,7	260,4	44,4	44,4	0,1	0,1 %
Handel	406,5	27,8	360,7	17,1	17,1	0,0	0,1 %
Logistik & Sonstiges	110,4	6,5	110,4	6,4	6,5	0,1	1,6 %
Gesamt	**1488,4**	**90,0**	**731,5**	**67,8**	**68,0**	**0,2**	**0,3 %**

UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 4

UNSER PORTFOLIO 31

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 40

KONZERNABSCHLUSS 92

WEITERE ANGABEN 156
Erklärung der gesetzlichen Vertreter 157
Bestätigungsvermerk 158
Anteilsbesitz 166
Angaben zur Immobilienbewertung 171
Sensitivitätsanalyse 172
Anlagenspiegel 180
Grundlegende Daten der Gesellschaft 181
Angaben nach EPRA 182
Kontakte & Impressum 192

KONTAKTE & IMPRESSUM

UNTERNEHMENSKONTAKT

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

HERAUSGEBER

Der Vorstand der
DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG

KONZEPTION UND LAYOUT

Berichtsmanufaktur GmbH, Hamburg

STAND

17. März 2021