DEMIRE

LAGEBERICHT UND JAHRES-ABSCHLUSS NACH HGB **2020**

Legende zur Navigation durch den Bericht:

Verweis zum Inhaltsverzeichnis

INHALTSVERZEICHNIS

3 ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT
3 Grundlagen des Konzerns
13 Wirtschaftsbericht
32 Weitere rechtliche Angaben
42 Chancen und Risiken
52 Prognosebericht

54 BILANZ

56 GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

57 ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2020
57 Allgemeine Angaben und Grundlagen zum Jahresabschluss
58 Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätzen
60 Erläuterungen zur Bilanz
69 Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung
71 Sonstige Angaben

75 BESTÄTIGUNGSVERMERK

82 ANLAGENSPIEGEL

84 ANTEILBESITZLISTE

89 IMPRESSUM

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 3
Grundlagen des Konzerns 3
Wirtschaftsbericht 13
Weitere rechtliche Angaben 32
Chancen und Risiken 42
Prognosebericht 52

BILANZ 54

GEWINN- UND VERLUST-RECHNUNG 56

ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2020 57

BESTÄTIGUNGSVERMERK 75

ANLAGENSPIEGEL 82

ANTEILBESITZLISTE 84

IMPRESSUM 89

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 166 des Geschäftsberichts 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“.

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 3
Grundlagen des Konzerns 3
Wirtschaftsbericht 13
Weitere rechtliche Angaben 32
Chancen und Risiken 42
Prognosebericht 52

BILANZ 54

GEWINN- UND VERLUST-RECHNUNG 56

ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2020 57

BESTÄTIGUNGSVERMERK 75

ANLAGENSPIEGEL 82

ANTEILBESITZLISTE 84

IMPRESSUM 89

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.

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 3
Grundlagen des Konzerns 3
Wirtschaftsbericht 13
Weitere rechtliche Angaben 32
Chancen und Risiken 42
Prognosebericht 52

BILANZ 54

GEWINN- UND VERLUST-RECHNUNG 56

ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2020 57

BESTÄTIGUNGSVERMERK 75

ANLAGENSPIEGEL 82

ANTEILBESITZLISTE 84

IMPRESSUM 89

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.

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 3
Grundlagen des Konzerns 3
Wirtschaftsbericht 13
Weitere rechtliche Angaben 32
Chancen und Risiken 42
Prognosebericht 52

BILANZ 54

GEWINN- UND VERLUST-RECHNUNG 56

ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2020 57

BESTÄTIGUNGSVERMERK 75

ANLAGENSPIEGEL 82

ANTEILBESITZLISTE 84

IMPRESSUM 89

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 (FRICS) 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.

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 3
Grundlagen des Konzerns 3
Wirtschaftsbericht 13
Weitere rechtliche Angaben 32
Chancen und Risiken 42
Prognosebericht 52

BILANZ 54

GEWINN- UND VERLUST-RECHNUNG 56

ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2020 57

BESTÄTIGUNGSVERMERK 75

ANLAGENSPIEGEL 82

ANTEILBESITZLISTE 84

IMPRESSUM 89

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

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 3
Grundlagen des Konzerns 3
Wirtschaftsbericht 13
Weitere rechtliche Angaben 32
Chancen und Risiken 42
Prognosebericht 52

BILANZ 54

GEWINN- UND VERLUST-RECHNUNG 56

ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2020 57

BESTÄTIGUNGSVERMERK 75

ANLAGENSPIEGEL 82

ANTEILBESITZLISTE 84

IMPRESSUM 89

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.

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 3
Grundlagen des Konzerns 3
Wirtschaftsbericht 13
Weitere rechtliche Angaben 32
Chancen und Risiken 42
Prognosebericht 52

BILANZ 54

GEWINN- UND VERLUST-RECHNUNG 56

ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2020 57

BESTÄTIGUNGSVERMERK 75

ANLAGENSPIEGEL 82

ANTEILBESITZLISTE 84

IMPRESSUM 89

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**

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 3
Grundlagen des Konzerns 3
Wirtschaftsbericht 13
Weitere rechtliche Angaben 32
Chancen und Risiken 42
Prognosebericht 52

BILANZ 54

GEWINN- UND VERLUST-RECHNUNG 56

ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2020 57

BESTÄTIGUNGSVERMERK 75

ANLAGENSPIEGEL 82

ANTEILBESITZLISTE 84

IMPRESSUM 89

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 Führungskräfte für denselben Zeitraum auf 25 % festgelegt. Aufgrund der Größe der

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 3
Grundlagen des Konzerns 3
Wirtschaftsbericht 13
Weitere rechtliche Angaben 32
Chancen und Risiken 42
Prognosebericht 52

BILANZ 54

GEWINN- UND VERLUST-RECHNUNG 56

ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2020 57

BESTÄTIGUNGSVERMERK 75

ANLAGENSPIEGEL 82

ANTEILBESITZLISTE 84

IMPRESSUM 89

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 des Geschäftsberichts).

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.

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 3
Grundlagen des Konzerns 3
Wirtschaftsbericht 13
Weitere rechtliche Angaben 32
Chancen und Risiken 42
Prognosebericht 52

BILANZ 54

GEWINN- UND VERLUST-RECHNUNG 56

ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2020 57

BESTÄTIGUNGSVERMERK 75

ANLAGENSPIEGEL 82

ANTEILBESITZLISTE 84

IMPRESSUM 89

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.

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 3
Grundlagen des Konzerns 3
Wirtschaftsbericht 13
Weitere rechtliche Angaben 32
Chancen und Risiken 42
Prognosebericht 52

BILANZ 54

GEWINN- UND VERLUST-RECHNUNG 56

ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2020 57

BESTÄTIGUNGSVERMERK 75

ANLAGENSPIEGEL 82

ANTEILBESITZLISTE 84

IMPRESSUM 89

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 zwischen 5

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 3
Grundlagen des Konzerns 3
Wirtschaftsbericht 13
Weitere rechtliche Angaben 32
Chancen und Risiken 42
Prognosebericht 52

BILANZ 54

GEWINN- UND VERLUST-RECHNUNG 56

ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2020 57

BESTÄTIGUNGSVERMERK 75

ANLAGENSPIEGEL 82

ANTEILBESITZLISTE 84

IMPRESSUM 89

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

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 3
Grundlagen des Konzerns 3
Wirtschaftsbericht 13
Weitere rechtliche Angaben 32
Chancen und Risiken 42
Prognosebericht 52

BILANZ 54

GEWINN- UND VERLUST-RECHNUNG 56

ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2020 57

BESTÄTIGUNGSVERMERK 75

ANLAGENSPIEGEL 82

ANTEILBESITZLISTE 84

IMPRESSUM 89

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

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 3
Grundlagen des Konzerns 3
Wirtschaftsbericht 13
Weitere rechtliche Angaben 32
Chancen und Risiken 42
Prognosebericht 52

BILANZ 54

GEWINN- UND VERLUST-RECHNUNG 56

ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2020 57

BESTÄTIGUNGSVERMERK 75

ANLAGENSPIEGEL 82

ANTEILBESITZLISTE 84

IMPRESSUM 89

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.

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 3
Grundlagen des Konzerns 3
Wirtschaftsbericht 13
Weitere rechtliche Angaben 32
Chancen und Risiken 42
Prognosebericht 52

BILANZ 54

GEWINN- UND VERLUST-RECHNUNG 56

ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2020 57

BESTÄTIGUNGSVERMERK 75

ANLAGENSPIEGEL 82

ANTEILBESITZLISTE 84

IMPRESSUM 89

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.

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 3
Grundlagen des Konzerns 3
Wirtschaftsbericht 13
Weitere rechtliche Angaben 32
Chancen und Risiken 42
Prognosebericht 52

BILANZ 54

GEWINN- UND VERLUST-RECHNUNG 56

ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2020 57

BESTÄTIGUNGSVERMERK 75

ANLAGENSPIEGEL 82

ANTEILBESITZLISTE 84

IMPRESSUM 89

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 Millionen, die

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 3
Grundlagen des Konzerns 3
Wirtschaftsbericht 13
Weitere rechtliche Angaben 32
Chancen und Risiken 42
Prognosebericht 52

BILANZ 54

GEWINN- UND VERLUST-RECHNUNG 56

ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2020 57

BESTÄTIGUNGSVERMERK 75

ANLAGENSPIEGEL 82

ANTEILBESITZLISTE 84

IMPRESSUM 89

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.

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 3
Grundlagen des Konzerns 3
Wirtschaftsbericht 13
Weitere rechtliche Angaben 32
Chancen und Risiken 42
Prognosebericht 52

BILANZ 54

GEWINN- UND VERLUST-RECHNUNG 56

ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2020 57

BESTÄTIGUNGSVERMERK 75

ANLAGENSPIEGEL 82

ANTEILBESITZLISTE 84

IMPRESSUM 89

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)

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 3
Grundlagen des Konzerns 3
Wirtschaftsbericht 13
Weitere rechtliche Angaben 32
Chancen und Risiken 42
Prognosebericht 52

BILANZ 54

GEWINN- UND VERLUST-RECHNUNG 56

ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2020 57

BESTÄTIGUNGSVERMERK 75

ANLAGENSPIEGEL 82

ANTEILBESITZLISTE 84

IMPRESSUM 89

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 %**

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 3
Grundlagen des Konzerns 3
Wirtschaftsbericht 13
Weitere rechtliche Angaben 32
Chancen und Risiken 42
Prognosebericht 52

BILANZ 54

GEWINN- UND VERLUST-RECHNUNG 56

ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2020 57

BESTÄTIGUNGSVERMERK 75

ANLAGENSPIEGEL 82

ANTEILBESITZLISTE 84

IMPRESSUM 89

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**

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 3
Grundlagen des Konzerns 3
Wirtschaftsbericht 13
Weitere rechtliche Angaben 32
Chancen und Risiken 42
Prognosebericht 52

BILANZ 54

GEWINN- UND VERLUST-RECHNUNG 56

ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2020 57

BESTÄTIGUNGSVERMERK 75

ANLAGENSPIEGEL 82

ANTEILBESITZLISTE 84

IMPRESSUM 89

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.

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.

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 3
Grundlagen des Konzerns 3
Wirtschaftsbericht 13
Weitere rechtliche Angaben 32
Chancen und Risiken 42
Prognosebericht 52

BILANZ 54

GEWINN- UND VERLUST-RECHNUNG 56

ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2020 57

BESTÄTIGUNGSVERMERK 75

ANLAGENSPIEGEL 82

ANTEILBESITZLISTE 84

IMPRESSUM 89

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.

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 3
Grundlagen des Konzerns 3
Wirtschaftsbericht 13
Weitere rechtliche Angaben 32
Chancen und Risiken 42
Prognosebericht 52

BILANZ 54

GEWINN- UND VERLUST-RECHNUNG 56

ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2020 57

BESTÄTIGUNGSVERMERK 75

ANLAGENSPIEGEL 82

ANTEILBESITZLISTE 84

IMPRESSUM 89

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**

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 3
Grundlagen des Konzerns 3
Wirtschaftsbericht 13
Weitere rechtliche Angaben 32
Chancen und Risiken 42
Prognosebericht 52

BILANZ 54

GEWINN- UND VERLUST-RECHNUNG 56

ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2020 57

BESTÄTIGUNGSVERMERK 75

ANLAGENSPIEGEL 82

ANTEILBESITZLISTE 84

IMPRESSUM 89

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.

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 3
Grundlagen des Konzerns 3
Wirtschaftsbericht 13
Weitere rechtliche Angaben 32
Chancen und Risiken 42
Prognosebericht 52

BILANZ 54

GEWINN- UND VERLUST-RECHNUNG 56

ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2020 57

BESTÄTIGUNGSVERMERK 75

ANLAGENSPIEGEL 82

ANTEILBESITZLISTE 84

IMPRESSUM 89

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

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 3
Grundlagen des Konzerns 3
Wirtschaftsbericht 13
Weitere rechtliche Angaben 32
Chancen und Risiken 42
Prognosebericht 52

BILANZ 54

GEWINN- UND VERLUST-RECHNUNG 56

ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2020 57

BESTÄTIGUNGSVERMERK 75

ANLAGENSPIEGEL 82

ANTEILBESITZLISTE 84

IMPRESSUM 89

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	Verände-rung	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 Gewinnabführungs-verträgen	20.023	7.620	– 12.403	– 61,9
Aufwendungen aus Verlust-übernahme	– 2.531	– 1.044	– 1.487	– 58,8
Erträge aus Ausleihungen des Finanz-anlagevermögens	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.

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 3
Grundlagen des Konzerns 3
Wirtschaftsbericht 13
Weitere rechtliche Angaben 32
Chancen und Risiken 42
Prognosebericht 52

BILANZ 54

GEWINN- UND VERLUST-RECHNUNG 56

ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2020 57

BESTÄTIGUNGSVERMERK 75

ANLAGENSPIEGEL 82

ANTEILBESITZLISTE 84

IMPRESSUM 89

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**

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 3
Grundlagen des Konzerns 3
Wirtschaftsbericht 13
Weitere rechtliche Angaben 32
Chancen und Risiken 42
Prognosebericht 52

BILANZ 54

GEWINN- UND VERLUST-RECHNUNG 56

ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2020 57

BESTÄTIGUNGSVERMERK 75

ANLAGENSPIEGEL 82

ANTEILBESITZLISTE 84

IMPRESSUM 89

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.

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 3
Grundlagen des Konzerns 3
Wirtschaftsbericht 13
Weitere rechtliche Angaben 32
Chancen und Risiken 42
Prognosebericht 52

BILANZ 54

GEWINN- UND VERLUST-RECHNUNG 56

ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2020 57

BESTÄTIGUNGSVERMERK 75

ANLAGENSPIEGEL 82

ANTEILBESITZLISTE 84

IMPRESSUM 89

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.

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 3
Grundlagen des Konzerns 3
Wirtschaftsbericht 13
Weitere rechtliche Angaben 32
Chancen und Risiken 42
Prognosebericht 52

BILANZ 54

GEWINN- UND VERLUST-RECHNUNG 56

ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2020 57

BESTÄTIGUNGSVERMERK 75

ANLAGENSPIEGEL 82

ANTEILBESITZLISTE 84

IMPRESSUM 89

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

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 3
Grundlagen des Konzerns 3
Wirtschaftsbericht 13
Weitere rechtliche Angaben 32
Chancen und Risiken 42
Prognosebericht 52

BILANZ 54

GEWINN- UND VERLUST-RECHNUNG 56

ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2020 57

BESTÄTIGUNGSVERMERK 75

ANLAGENSPIEGEL 82

ANTEILBESITZLISTE 84

IMPRESSUM 89

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

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 3
Grundlagen des Konzerns 3
Wirtschaftsbericht 13
Weitere rechtliche Angaben 32
Chancen und Risiken 42
Prognosebericht 52

BILANZ 54

GEWINN- UND VERLUST-RECHNUNG 56

ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2020 57

BESTÄTIGUNGSVERMERK 75

ANLAGENSPIEGEL 82

ANTEILBESITZLISTE 84

IMPRESSUM 89

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:

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 3
Grundlagen des Konzerns 3
Wirtschaftsbericht 13
Weitere rechtliche Angaben 32
Chancen und Risiken 42
Prognosebericht 52

BILANZ 54

GEWINN- UND VERLUST-RECHNUNG 56

ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2020 57

BESTÄTIGUNGSVERMERK 75

ANLAGENSPIEGEL 82

ANTEILBESITZLISTE 84

IMPRESSUM 89

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 ÜBERNAHME-ANGEBOTS 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.

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 3
Grundlagen des Konzerns 3
Wirtschaftsbericht 13
Weitere rechtliche Angaben 32
Chancen und Risiken 42
Prognosebericht 52

BILANZ 54

GEWINN- UND VERLUST-RECHNUNG 56

ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2020 57

BESTÄTIGUNGSVERMERK 75

ANLAGENSPIEGEL 82

ANTEILBESITZLISTE 84

IMPRESSUM 89

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 (FRICS)

Am 20. Dezember 2018 hat der Aufsichtsrat der Gesellschaft mit sofortiger Wirkung einen Vertrag mit Herrn Ingo Hartlief (FRICS) 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 (FRICS) 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 (FRICS), 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.

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 3
Grundlagen des Konzerns 3
Wirtschaftsbericht 13
Weitere rechtliche Angaben 32
Chancen und Risiken 42
Prognosebericht 52

BILANZ 54

GEWINN- UND VERLUST-RECHNUNG 56

ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2020 57

BESTÄTIGUNGSVERMERK 75

ANLAGENSPIEGEL 82

ANTEILBESITZLISTE 84

IMPRESSUM 89

Weiterhin erhält Herr Hartlief (FRICS), 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 (FRICS) 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 (FRICS) 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.

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 3
Grundlagen des Konzerns 3
Wirtschaftsbericht 13
Weitere rechtliche Angaben 32
Chancen und Risiken 42
Prognosebericht 52

BILANZ 54

GEWINN- UND VERLUST-RECHNUNG 56

ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2020 57

BESTÄTIGUNGSVERMERK 75

ANLAGENSPIEGEL 82

ANTEILBESITZLISTE 84

IMPRESSUM 89

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 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 (FRICS)	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**

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 3
Grundlagen des Konzerns 3
Wirtschaftsbericht 13
Weitere rechtliche Angaben 32
Chancen und Risiken 42
Prognosebericht 52

BILANZ 54

GEWINN- UND VERLUST-RECHNUNG 56

ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2020 57

BESTÄTIGUNGSVERMERK 75

ANLAGENSPIEGEL 82

ANTEILBESITZLISTE 84

IMPRESSUM 89

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**

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 3
Grundlagen des Konzerns 3
Wirtschaftsbericht 13
Weitere rechtliche Angaben 32
Chancen und Risiken 42
Prognosebericht 52

BILANZ 54

GEWINN- UND VERLUST-RECHNUNG 56

ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2020 57

BESTÄTIGUNGSVERMERK 75

ANLAGENSPIEGEL 82

ANTEILBESITZLISTE 84

IMPRESSUM 89

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**

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 3
Grundlagen des Konzerns 3
Wirtschaftsbericht 13
Weitere rechtliche Angaben 32
Chancen und Risiken 42
Prognosebericht 52

BILANZ 54

GEWINN- UND VERLUST-RECHNUNG 56

ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2020 57

BESTÄTIGUNGSVERMERK 75

ANLAGENSPIEGEL 82

ANTEILBESITZLISTE 84

IMPRESSUM 89

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.

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 3
Grundlagen des Konzerns 3
Wirtschaftsbericht 13
Weitere rechtliche Angaben 32
Chancen und Risiken 42
Prognosebericht 52

BILANZ 54

GEWINN- UND VERLUST-RECHNUNG 56

ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2020 57

BESTÄTIGUNGSVERMERK 75

ANLAGENSPIEGEL 82

ANTEILBESITZLISTE 84

IMPRESSUM 89

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

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 3
Grundlagen des Konzerns 3
Wirtschaftsbericht 13
Weitere rechtliche Angaben 32
Chancen und Risiken 42
Prognosebericht 52

BILANZ 54

GEWINN- UND VERLUST-RECHNUNG 56

ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2020 57

BESTÄTIGUNGSVERMERK 75

ANLAGENSPIEGEL 82

ANTEILBESITZLISTE 84

IMPRESSUM 89

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

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 3
Grundlagen des Konzerns 3
Wirtschaftsbericht 13
Weitere rechtliche Angaben 32
Chancen und Risiken 42
Prognosebericht 52

BILANZ 54

GEWINN- UND VERLUST-RECHNUNG 56

ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2020 57

BESTÄTIGUNGSVERMERK 75

ANLAGENSPIEGEL 82

ANTEILBESITZLISTE 84

IMPRESSUM 89

— 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.

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 3
Grundlagen des Konzerns 3
Wirtschaftsbericht 13
Weitere rechtliche Angaben 32
Chancen und Risiken 42
Prognosebericht 52

BILANZ 54

GEWINN- UND VERLUST-RECHNUNG 56

ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2020 57

BESTÄTIGUNGSVERMERK 75

ANLAGENSPIEGEL 82

ANTEILBESITZLISTE 84

IMPRESSUM 89

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. des Geschäftsberichts 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.

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 3
Grundlagen des Konzerns 3
Wirtschaftsbericht 13
Weitere rechtliche Angaben 32
Chancen und Risiken 42
Prognosebericht 52

BILANZ 54

GEWINN- UND VERLUST-RECHNUNG 56

ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2020 57

BESTÄTIGUNGSVERMERK 75

ANLAGENSPIEGEL 82

ANTEILBESITZLISTE 84

IMPRESSUM 89

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

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 3
Grundlagen des Konzerns 3
Wirtschaftsbericht 13
Weitere rechtliche Angaben 32
Chancen und Risiken 42
Prognosebericht 52

BILANZ 54

GEWINN- UND VERLUST-RECHNUNG 56

ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2020 57

BESTÄTIGUNGSVERMERK 75

ANLAGENSPIEGEL 82

ANTEILBESITZLISTE 84

IMPRESSUM 89

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,

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 3
Grundlagen des Konzerns 3
Wirtschaftsbericht 13
Weitere rechtliche Angaben 32
Chancen und Risiken 42
Prognosebericht 52

BILANZ 54

GEWINN- UND VERLUST-RECHNUNG 56

ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2020 57

BESTÄTIGUNGSVERMERK 75

ANLAGENSPIEGEL 82

ANTEILBESITZLISTE 84

IMPRESSUM 89

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.

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 3
Grundlagen des Konzerns 3
Wirtschaftsbericht 13
Weitere rechtliche Angaben 32
Chancen und Risiken 42
Prognosebericht 52

BILANZ 54

GEWINN- UND VERLUST-RECHNUNG 56

ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2020 57

BESTÄTIGUNGSVERMERK 75

ANLAGENSPIEGEL 82

ANTEILBESITZLISTE 84

IMPRESSUM 89

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.

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 3
Grundlagen des Konzerns 3
Wirtschaftsbericht 13
Weitere rechtliche Angaben 32
Chancen und Risiken 42
Prognosebericht 52

BILANZ 54

GEWINN- UND VERLUST-RECHNUNG 56

ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2020 57

BESTÄTIGUNGSVERMERK 75

ANLAGENSPIEGEL 82

ANTEILBESITZLISTE 84

IMPRESSUM 89

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

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 3
Grundlagen des Konzerns 3
Wirtschaftsbericht 13
Weitere rechtliche Angaben 32
Chancen und Risiken 42
Prognosebericht 52

BILANZ 54

GEWINN- UND VERLUST-RECHNUNG 56

ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2020 57

BESTÄTIGUNGSVERMERK 75

ANLAGENSPIEGEL 82

ANTEILBESITZLISTE 84

IMPRESSUM 89

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.

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 3
Grundlagen des Konzerns 3
Wirtschaftsbericht 13
Weitere rechtliche Angaben 32
Chancen und Risiken 42
Prognosebericht 52

BILANZ 54

GEWINN- UND VERLUST-RECHNUNG 56

ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2020 57

BESTÄTIGUNGSVERMERK 75

ANLAGENSPIEGEL 82

ANTEILBESITZLISTE 84

IMPRESSUM 89

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.

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 3
Grundlagen des Konzerns 3
Wirtschaftsbericht 13
Weitere rechtliche Angaben 32
Chancen und Risiken 42
Prognosebericht 52

BILANZ 54

GEWINN- UND VERLUST-RECHNUNG 56

ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2020 57

BESTÄTIGUNGSVERMERK 75

ANLAGENSPIEGEL 82

ANTEILBESITZLISTE 84

IMPRESSUM 89

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)

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 3
BILANZ 54
GEWINN- UND VERLUST-RECHNUNG 56
ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2020 57
BESTÄTIGUNGSVERMERK 75
ANLAGENSPIEGEL 82
ANTEILBESITZLISTE 84
IMPRESSUM 89

BILANZ

zum 31. Dezember 2020

AKTIVA

In EUR	2020	2019
A. ANLAGEVERMÖGEN		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	4,00	532,00
	4,00	**532,00**
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	49.103,00	91.201,00
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung auf fremden Grundstücken	117.823,00	148.134,00
	166.926,00	**239.335,00**
III. Finanzanlagen		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	239.151.688,79	239.417.583,09
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	619.814.052,03	633.309.386,12
3. Sonstige Ausleihungen	5.448.308,29	5.964.994,09
	864.414.049,11	**878.691.963,30**
	864.580.979,11	**878.931.830,30**
B. UMLAUFVERMÖGEN		
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	2.957.820,00	3.594.226,85
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	27.636.414,19	27.504.448,65
3. Sonstige Vermögensgegenstände	31.739.235,68	28.022.782,86
	62.333.469,87	**59.121.458,36**
II. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	**54.314.556,13**	**61.267.016,44**
	116.648.026,00	**120.388.474,80**
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN	**2.734.207,84**	**3.422.940,00**
	983.963.212,95	**1.002.743.245,10**

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 3
BILANZ 54
GEWINN- UND VERLUST-RECHNUNG 56
ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2020 57
BESTÄTIGUNGSVERMERK 75
ANLAGENSPIEGEL 82
ANTEILBESITZLISTE 84
IMPRESSUM 89

BILANZ

zum 31. Dezember 2020

PASSIVA

In EUR	2020	2019
A. EIGENKAPITAL		
I. Gezeichnetes Kapital	**107.777.324,00**	**107.777.324,00**
Eigene Anteile	**– 2.004.999,00**	**0,00**
Ausgegebenes Kapital	**105.772.325,00**	**107.777.324,00**
II. Kapitalrücklage	**159.880.547,45**	**203.542.539,24**
III. Bilanzgewinn	**66.367.632,83**	**57.576.002,99**
	332.020.505,28	**368.895.866,23**
B. RÜCKSTELLUNGEN		
1. Steuerrückstellungen	2.001.438,16	1.802.825,86
2. Sonstige Rückstellungen	4.289.222,87	3.069.427,76
	6.290.661,03	**4.872.253,62**
C. VERBINDLICHKEITEN		
1. Anleihen	600.000.000,00	600.000.000,00
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	108.659,54	672.706,61
3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	40.040.335,76	24.222.702,59
4. Sonstige Verbindlichkeiten	5.503.051,34	3.013.606,76
davon aus Steuern EUR 2.450.462,34 (Vj. EUR 59.279,13)		
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit EUR 47.335,19 (Vj. EUR 2.226,10)		
	645.652.046,64	**627.909.015,96**
D. PASSIVE LATENTE STEUERN	**0,00**	**1.066.109,29**
	983.963.212,95	**1.002.743.245,10**

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 3
BILANZ 54
GEWINN- UND VERLUST-RECHNUNG 56
ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2020 57
BESTÄTIGUNGSVERMERK 75
ANLAGENSPIEGEL 82
ANTEILBESITZLISTE 84
IMPRESSUM 89

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

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

In EUR	2020	2019
1. Umsatzerlöse	4.023.800,00	3.483.391,67
2. sonstige betriebliche Erträge	1.095.172,11	2.695.433,10
	5.118.972,11	**6.178.824,77**
3. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	5.169.041,44	4.509.292,53
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung davon für Altersversorgung EUR 30.969,47 (Vj. EUR 142,12)	391.921,99	376.577,85
	5.560.963,43	**4.885.870,38**
4. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	87.044,24	88.922,92
5. Sonstige betriebliche Aufwendungen	4.928.372,35	12.430.988,58
davon Aufwendungen aus Währungsumrechnung EUR 0,00 (Vj. EUR 10,00)		
6. Erträge aus Beteiligungen	22.197.796,08	1.179.230,75
7. Aufgrund eines Gewinnabführungsvertrags erhaltene Gewinne	7.620.331,11	20.023.332,53
8. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	18.709.149,88	15.859.436,94
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	646.569,00	738.563,00
10. Abschreibungen auf Finanzanlagen	447.809,00	120.000,00
11. Aufwendungen aus Verlustübernahme	1.043.579,07	2.530.549,61
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	12.320.079,44	20.785.530,07
13. Aufwendungen aus Ausgleichszahlungen an Minderheitsgesellschafter	141.968,04	141.968,00
14. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	594.512,51	298.793,86
davon Erträge aus der Auflösung latenter Steuern EUR 1.066.109,29 (Vj. EUR 1.281.194,03)		
15. Ergebnis nach Steuern	29.168.490,10	2.696.764,37
16. Jahresüberschuss	**29.168.490,10**	**2.696.764,37**
17. Gewinnvortrag	458.947.49	54.879.238,62
18. Entnahme aus der Kapitalrücklage	36.740.195,24	0,00
19. Bilanzgewinn	**66.367.632,83**	**57.576.002,99**

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 3

BILANZ 54

GEWINN- UND VERLUST-RECHNUNG 56

ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2020 57

Allgemeine Angaben und Grundlagen zum Jahresabschluss 57

Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätzen 58

Erläuterungen zur Bilanz 60

Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung 69

Sonstige Angaben 71

BESTÄTIGUNGSVERMERK 75

ANLAGENSPIEGEL 82

ANTEILBESITZLISTE 84

IMPRESSUM 89

ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2020

Allgemeine Angaben und Grundlagen zum Jahresabschluss

Der Jahresabschluss der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG, im Folgenden auch DEMIRE AG oder Gesellschaft genannt, zum 31. Dezember 2020 wurde nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuchs über die Rechnungslegung von Kapitalgesellschaften und den ergänzenden Vorschriften des Aktiengesetzes aufgestellt. Ergänzende Bestimmungen aus der Satzung der Gesellschaft für die Rechnungslegung ergaben sich nicht. Bilanz sowie Gewinn- und Verlustrechnung entsprechen den Gliederungsvorschriften der §§ 266 und 275 HGB. Der Jahresabschluss wurde in EUR aufgestellt, betragsmäßige Angaben erfolgen grundsätzlich in TEUR. Das Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

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

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

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

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

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

Die Gesellschaft hat als oberste Muttergesellschaft einen Konzernabschluss nach den International Financial Reporting Standards (IFRS), wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzenden nach § 315e Abs. 1 HGB anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften zum 31. Dezember 2020 aufgestellt, der im elektronischen Bundesanzeiger veröffentlicht wird. Der Konzernabschluss ist auch auf der Website der Gesellschaft abrufbar.

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

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

Zwischen der DEMIRE AG und den Tochtergesellschaften DEMIRE Leipzig Am alten Flughafen 1 GmbH , Leipzig, DEMIRE Holding III GmbH, Frankfurt am Main, DEMIRE Holding IV GmbH, Frankfurt am Main, DEMIRE Holding X GmbH, Frankfurt am Main, und DEMIRE Holding XI GmbH, Frankfurt am Main, bestehen Beherrschungs- und Ergebnisabführungsverträge. Die Gesellschaft ist zudem Organträger der umsatzsteuerlichen Organschaft mit einem Teil der Tochtergesellschaften.

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 3

BILANZ 54

GEWINN- UND VERLUST-RECHNUNG 56

ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2020 57

Allgemeine Angaben und Grundlagen zum Jahresabschluss 57

Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätzen 58

Erläuterungen zur Bilanz 60

Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung 69

Sonstige Angaben 71

BESTÄTIGUNGSVERMERK 75

ANLAGENSPIEGEL 82

ANTEILBESITZLISTE 84

IMPRESSUM 89

Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätzen

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

Anlagevermögen

IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE

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

SACHANLAGEN

Sachanlagen sind mit den Anschaffungskosten nach § 255 Abs. 1 HGB einschließlich Nebenkosten – vermindert um planmäßige, lineare Abschreibungen – über die voraussichtliche Nutzungsdauer gemäß § 253 Abs. 1 HGB angesetzt. Den Abschreibungen der einzelnen Sachanlagegruppen sind Nutzungsdauern von 3 bis 13 Jahre zugrunde gelegt. Die Abschreibungen auf unterjährig erfolgte Zugänge des Sachanlagevermögens wurden zeitanteilig vorgenommen.

GERINGWERTIGE ANLAGEGÜTER/WIRTSCHAFTSGÜTER

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

FINANZANLAGEN

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

Die Ausleihungen an verbundene Unternehmen sowie die sonstigen Ausleihungen sind grundsätzlich mit ihren Nominalwerten angesetzt.

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

Umlaufvermögen

FORDERUNGEN UND SONSTIGE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE

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

KASSENBESTAND UND GUTHABEN BEI KREDITINSTITUTEN

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

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 3

BILANZ 54

GEWINN- UND VERLUST-RECHNUNG 56

ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2020 57

Allgemeine Angaben und Grundlagen zum Jahresabschluss 57

Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätzen 58

Erläuterungen zur Bilanz 60

Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung 69

Sonstige Angaben 71

BESTÄTIGUNGSVERMERK 75

ANLAGENSPIEGEL 82

ANTEILBESITZLISTE 84

IMPRESSUM 89

RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN

Als Rechnungsabgrenzungsposten werden gemäß § 250 Abs. 1 HGB Ausgaben vor dem Bilanzstichtag, die Aufwand für eine bestimmte Zeit nach diesem Tag darstellen, aktiviert sowie Disagien aus der Ausgabe von Finanzverbindlichkeiten gemäß § 250 Abs. 3 HGB angesetzt. Der Unterschiedsbetrag wird durch planmäßige jährliche Abschreibungen getilgt, die auf die gesamte Laufzeit der Finanzverbindlichkeit verteilt werden.

LATENTE STEUERN

Für die Ermittlung latenter Steuern aufgrund von temporären Differenzen zwischen den handelsrechtlichen Wertansätzen von Vermögensgegenständen, Schulden und Rechnungsabgrenzungsposten und ihren steuerlichen Wertansätzen oder aufgrund steuerlicher Verlustvorträge werden diese mit den unternehmensindividuellen Steuersätzen im Zeitpunkt des Abbaus der Differenzen bewertet und die Beträge der sich ergebenden Steuerbelastung und Steuerentlastung nicht abgezinst. Des Weiteren werden temporäre Differenzen zwischen den handelsrechtlichen und steuerrechtlichen Wertansätzen von Vermögensgegenständen, Schulden und Rechnungsabgrenzungsposten von Organgesellschaften insoweit einbezogen, als von künftigen Steuerbelastungen und -entlastungen aus der Umkehrung von temporären Differenzen bei der Gesellschaft als steuerlichem Organträger auszugehen ist.

Eine sich insgesamt ergebende Steuerbelastung wird in der Bilanz als passive latente Steuer angesetzt. Im Falle einer Steuerentlastung wird vom entsprechenden Aktivierungswahlrecht kein Gebrauch gemacht. Im Vorjahr ergab sich insgesamt eine passive latente Steuer.

Die Ermittlung der latenten Steuern erfolgt auf Basis des kombinierten Ertragsteuersatzes der Gesellschaft von 28,78 % (31. Dezember 2019: 28,78 %), der sich voraussichtlich im Zeitpunkt des Abbaus der Differenzen ergeben wird. Der kombinierte Ertragsteuersatz umfasst Körperschaftsteuer, Gewerbesteuer und Solidaritätszuschlag. Aufwand und Ertrag aus der Veränderung der bilanzierten latenten Steuern wird in der Gewinn- und Verlustrechnung gesondert unter dem Posten „Steuern vom Einkommen und vom Ertrag“ als Davon-Vermerk ausgewiesen.

EIGENKAPITAL

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

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

RÜCKSTELLUNGEN

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

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

VERBINDLICHKEITEN

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

EVENTUALVERBINDLICHKEITEN

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

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 3

BILANZ 54

GEWINN- UND VERLUST-RECHNUNG 56

ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2020 57

Allgemeine Angaben und Grundlagen zum Jahresabschluss 57

Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätzen 58

Erläuterungen zur Bilanz 60

Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung 69

Sonstige Angaben 71

BESTÄTIGUNGSVERMERK 75

ANLAGENSPIEGEL 82

ANTEILBESITZLISTE 84

IMPRESSUM 89

Erläuterungen zur Bilanz

Anlagevermögen

Die Gliederung und Entwicklung des Anlagevermögens im Geschäftsjahr vom 1. Januar 2020 bis 31. Dezember 2020 ist unter Angabe der Abschreibungen auf Seite 83 des angefügten Anlagenspiegel ersichtlich.

FINANZANLAGEVERMÖGEN

Die Anteile an verbundenen Unternehmen betragen TEUR 239.152 (31. Dezember 2019: TEUR 239.418). Der leichte Rückgang resultiert überwiegend aus der Abschreibung von Anteilen an verbundenen Unternehmen.

Es wurden außerplanmäßige Abschreibungen auf Finanzanlagen in Höhe von TEUR 448 (Geschäftsjahr 2019: TEUR 120) vorgenommen, um eine Anpassung auf den beizulegenden Wert darzustellen. Im Geschäftsjahr erfolgten keine Zuschreibungen.

Die Ausleihungen an verbundene Unternehmen in Höhe von TEUR 619.814 (31. Dezember 2019: TEUR 633.309) betreffen weitergereichte Darlehen für die Finanzierung des Erwerbs von Immobiliengesellschaften und Immobilien durch Tochter- und Enkelgesellschaften der Gesellschaft, welche gemäß der gruppeninternen weitergereichten Finanzierungsvereinbarungen mit einem Zinssatz zuzüglich eines Verwaltungsaufschlags verzinst werden.

Der Rückgang der Ausleihungen an verbundene Unternehmen in Höhe von TEUR 13.495 ist im Wesentlichen auf die Rückführung durch Verkaufserlösen von verbundenen Unternehmen zurückzuführen (unter anderem bei DEMIRE Apolda Wurzen GmbH in Höhe von TEUR 1.057 und DEMIRE HB HZ B HAST GmbH in Höhe von TEUR 10.809) sowie auf die Tilgung durch verbundene Unternehmen (im Wesentlichen bei DEMIRE Bad Vilbel Konrad Adenauer Allee 1–11 GmbH in Höhe von TEUR 19.328, DEMIRE Holding IV GmbH in Höhe von TEUR 14.757 oder DEMIRE Ulm Bahnhofplatz Olgastr. Zeitblomstr. GmbH in Höhe von TEUR 12.558). Gegenläufig wurden Ausleihungen gegenüber verbundenen Unternehmen erhöht im Rahmen des Erwerbs von Immobilien bzw. des Erwerbs von zusätzlichen Anteilen an verbundenen Unternehmen (DEMIRE Frankfurt Gutleutstraße 85 GmbH in Höhe von TEUR 44.560 oder FVR Beteiligungsgesellschaft Neunte mbH & Co. KG in Höhe von TEUR 4.900)

Bezüglich der Angaben zum Anteilsbesitz wird auf Seite 84 auf die angefügte Anteilsbesitzliste nach § 285 Nr. 11, Nr. 11a und 11b HGB zum 31. Dezember 2020 verwiesen.

Die sonstigen Ausleihungen beinhalten Darlehensforderungen gegen Minderheitsgesellschafter von verbundenen Unternehmen.

UMLAUFVERMÖGEN

Das Umlaufvermögen, d. h. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände, Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten, beträgt zum Bilanzstichtag TEUR 116.648 (31. Dezember 2019: TEUR 120.388).

Auf Forderungen gegen verbundene Unternehmen wurden außerplanmäßige Abschreibungen in Höhe von TEUR 141 (31. Dezember 2019: TEUR 173) vorgenommen, um die abgewerteten Vermögensgegenstände auf den niedrigeren beizulegenden Wert zu korrigieren.

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 3

BILANZ 54

GEWINN- UND VERLUST-RECHNUNG 56

ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2020 57

Allgemeine Angaben und Grundlagen zum Jahresabschluss 57

Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätzen 58

Erläuterungen zur Bilanz 60

Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung 69

Sonstige Angaben 71

BESTÄTIGUNGSVERMERK 75

ANLAGENSPIEGEL 82

ANTEILBESITZLISTE 84

IMPRESSUM 89

FORDERUNGEN UND SONSTIGE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen von TEUR 2.958 (31. Dezember 2019: TEUR 3.594) betreffen Ansprüche aus Geschäftsbesorgungsverträgen mit verbundenen Unternehmen.

Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen von TEUR 27.636 (31. Dezember 2019: TEUR 27.505) betreffen im Wesentlichen Forderungen aus Ergebnisabführungsverträgen, Verrechnungsverkehr, weiterbelastete Aufwendungen und kurzfristige Darlehensverhältnisse. Im Vergleich zum Vorjahr haben sich keine wesentlichen Änderungen ergeben.

Die sonstigen Vermögensgegenstände in Höhe von TEUR 31.739 (31. Dezember 2019: TEUR 28.023) sind um TEUR 3.716 im Vergleich zum Vorjahr gestiegen. Der Anstieg resultiert aus Steuerforderungen (+ TEUR 2.654) und Zinsforderungen gegen verbundene Unternehmen und Minderheitsgesellschafter (+ TEUR 660).

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

In den sonstigen Vermögensgegenständen sind Zinsforderungen gegen verbundene Unternehmen in Höhe von TEUR 18.162 enthalten.

ZAHLUNGSMITTEL

Die Zahlungsmittel in Höhe von TEUR 54.315 (31. Dezember 2019: TEUR 61.267) betreffen Kassenbestände und laufende Bankguthaben.

Aktiver Rechnungsabgrenzungsposten

Der Rechnungsabgrenzungsposten in Höhe von TEUR 2.734 (31. Dezember 2019: TEUR 3.423) besteht größtenteils aus der unter Pari-Ausgabe der Unternehmensanleihe 2018/2024 i. H. v. TEUR 2.669 (31. Dezember 2019: TEUR 3.380), welche über die Restlaufzeit der Anleihe aufgelöst werden.

Eigenkapital

GEZEICHNETES KAPITAL

Die Gesellschaft verfügt per 31. Dezember 2020 über ein voll eingezahltes gezeichnetes Kapital in Höhe von EUR 107.777.324, das in 107.777.324 Inhaber-Stückaktien mit einem rechnerischen Nominalwert von EUR 1,00 eingeteilt war. Die Aktien der DEMIRE AG sind zum Handel im Prime Standard der Frankfurter Wertpapierbörse zugelassen.

Das gezeichnete Kapital hat sich in der Berichtsperiode nicht verändert und beträgt unverändert TEUR 107.777. Auch in der Vorjahresperiode hatten sich keine Änderungen ergeben. Im Jahr 2020 wurden eigene Anteile in Höhe von TEUR 2.005 erworben (2.004.999 Stückaktien). Diese verteilen sich auf den Aktienrückkauf im Juli 2020 in Höhe von 1.999.999 Stück und 5.000 aus einer Tochtergesellschaft, die die DEMIRE im Rahmen der Veräußerung dieser Tochtergesellschaft übernommen hat.

Aus dem Bilanzgewinn wurde in der Berichtsperiode eine Dividende von EUR 0,54 je Aktie bzw. von insgesamt TEUR 57.117,1 ausgeschüttet.

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 3

BILANZ 54

GEWINN- UND VERLUST-RECHNUNG 56

ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2020 57

Allgemeine Angaben und Grundlagen zum Jahresabschluss 57

Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätzen 58

Erläuterungen zur Bilanz 60

Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung 69

Sonstige Angaben 71

BESTÄTIGUNGSVERMERK 75

ANLAGENSPIEGEL 82

ANTEILBESITZLISTE 84

IMPRESSUM 89

GENEHMIGTES KAPITAL

Das genehmigte Kapital 2019/I hat sich in der Berichtsperiode wie folgt entwickelt:

In EUR	2020	2019
Stand zum 1. Januar	53.888,66	36.532,42
Aufhebungsbeschluss HV 11.02.2019	–	– 36.532,42
Beschluss der HV am 11.02.2019 (Ermächtigung des Vorstands, Grundkapital bis zum 10.02.2024 zu erhöhen)	–	53.888,66
Nutzung des genehmigten Kapitals	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 auszuschließen für Spitzenbeträge, 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 2019/I nicht in Anspruch genommen worden.

BEDINGTES KAPITAL 2020/I

Auf der ordentlichen Hauptversammlung vom 22. September 2020 wurde das bedingte Kapital 2019/I, aufgehoben und das bedingte Kapital 2020/I mit bis zu EUR 53.328.662,00, eingeteilt in bis zu 53.328.662 neue auf den Inhaber lautende Stückaktien, mit entsprechender Anpassung der Satzung geschaffen. Die bedingte Kapitalerhöhung dient der Gewährung von auf den Inhaber lautenden Stückaktien an die Inhaber bzw. Gläubiger von Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen, Genussrechten und/oder Gewinnschuldverschreibungen (bzw. Kombinationen dieser Instrumente), die aufgrund der von der Hauptversammlung vom 11. Februar 2019 unter Tagesordnungspunkt 2 beschlossenen Ermächtigung zur Ausgabe von Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen, Genussrechten und/oder Gewinnschuldverschreibungen (bzw. Kombinationen dieser Instrumente) von der Gesellschaft oder deren unmittelbaren oder mittelbaren Beteiligungsgesellschaften begeben wurden oder noch begeben werden und ein Wandlungs- bzw. Optionsrecht auf neue auf den Inhaber lautende Stückaktien der Gesellschaft gewähren bzw. eine Wandlungs- oder Optionspflicht begründen. Die Ausgabe der neuen Aktien erfolgt zu dem nach Maßgabe des jeweiligen Ermächtigungsbeschlusses der Hauptversammlung jeweils zu bestimmenden Options- oder Wandlungspreis. Die bedingte Kapitalerhöhung wird nur soweit durchgeführt, wie die Inhaber bzw. Gläubiger von Wandlungs- oder Optionsrechten von diesen Rechten Gebrauch machen oder die zur Wandlung oder Optionsausübung verpflichteten Inhaber ihre Pflicht zur Wandlung oder Optionsausübung erfüllen, soweit nicht ein Barausgleich gewährt oder eigene Aktien oder aus genehmigtem Kapital geschaffene Aktien zur Bedienung eingesetzt werden. Die neuen Aktien nehmen vom Beginn des Geschäftsjahres an, in dem sie entstehen, und für alle nachfolgenden Geschäftsjahre am Gewinn teil; soweit rechtlich zulässig, kann der Vorstand mit Zustimmung des Aufsichtsrats für die Gewinnbeteiligung der neuen Aktien Abweichendes festlegen, insbesondere, dass die neuen Aktien vom Beginn eines bereits abgelaufenen Geschäftsjahres an, für das zum Zeitpunkt der Entstehung der neuen Aktien noch kein Gewinnverwendungsbeschluss der Hauptversammlung gefasst worden ist, am Gewinn teilnehmen. Der Vorstand wird ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats die weiteren Einzelheiten der Durchführung einer bedingten Kapitalerhöhung festzusetzen. Bis zum Stichtag ist das bedingte Kapital 2020/I nicht in Anspruch genommen worden.

ERMÄCHTIGUNG ZUM ERWERB EIGENER AKTIEN

Die Gesellschaft wurde ermächtigt, vom Tag der Beschlussfassung am 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

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 3

BILANZ 54

GEWINN- UND VERLUST-RECHNUNG 56

ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2020 57

Allgemeine Angaben und Grundlagen zum Jahresabschluss 57

Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätzen 58

Erläuterungen zur Bilanz 60

Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung 69

Sonstige Angaben 71

BESTÄTIGUNGSVERMERK 75

ANLAGENSPIEGEL 82

ANTEILBESITZLISTE 84

IMPRESSUM 89

Juli 2020 hat die Gesellschaft im Zuge eines öffentlichen Aktienrückkaufangebots insgesamt 1.999.999 Aktien zu einem Preis von EUR 4,45 je Aktie zurückgekauft.

Die ordentliche Hauptversammlung der Gesellschaft hat am 22. September 2020 den bestehenden Beschluss über die 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 08. Dezember 2020 hat die Gesellschaft angekündigt, im Zuge eines weiteren öffentlichen Aktienrückkaufangebot 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, läuft über den Stichtag hinaus bis zum 04. Januar 2021.

Aktienoptionsprogramm

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.

Bezugsrechte aus dem Aktienoptionsprogramm 2015 im Sinne des § 192 Abs. 2 Nr. 3 AktG werden zum Zeitpunkt der Ausgabe nicht bilanziert. Bei Ausübung der Optionen verbunden mit der Nutzung des bedingten Kapitals erfolgt eine Erhöhung des gezeichneten Kapitals um die Anzahl der ausgeübten Aktien multipliziert mit dem Nennwert, und in Höhe des eingezahlten Agios erfolgt eine Erhöhung der Kapitalrücklage.

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.

In der Berichtsperiode ist aus diesem Aktienoptionsprogramm kein Aufwand mehr entstanden. Im Vorjahr wurden TEUR 4 erfasst.

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 3

BILANZ 54

GEWINN- UND VERLUST-RECHNUNG 56

ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2020 57

Allgemeine Angaben und Grundlagen zum Jahresabschluss 57

Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätzen 58

Erläuterungen zur Bilanz 60

Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung 69

Sonstige Angaben 71

BESTÄTIGUNGSVERMERK 75

ANLAGENSPIEGEL 82

ANTEILBESITZLISTE 84

IMPRESSUM 89

VIRTUELLE AKTIENOPTIONSPROGRAMME 2017 UND 2018

Die virtuellen Aktienoptionsprogramme 2017 und 2018 betrafen das ehemalige Vorstandsmitglied Ralf Kind. Die Höhe einer eventuell noch zustehenden Restvergütung eines ehemaligen Vorstands ist offen, da über diese Frage zurzeit in einem rechtlich anhängigen Verfahren befunden wird; jedoch wurde ein Betrag in Höhe von TEUR 1.920 zurückgestellt.

VIRTUELLES AKTIENOPTIONSPROGRAMM 2019

Dieses Aktienoptionsprogramm wurde mit Wirkung zum 1. Januar 2019 für Herrn Ingo Hartlief (FRICS) und mit Wirkung zum 1. Februar 2019 für Herrn Tim Brückner ausgegeben. Bei diesem Aktienprogramm werden jedem Mitglied des Vorstands jeweils jährlich „Performance Share Units“ (PSUs) mit einem Zuteilungsbetrag von TEUR 310 für Herrn Ingo Hartlief (FRICS) 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 4 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 158). Dies entspricht den Aufwendungen für die Geschäftsjahre 2019 und 2020. 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 (FRICS) 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.

KAPITALRÜCKLAGE

Die Kapitalrücklage beträgt zum 31. Dezember 2020 TEUR 159.881 (31. Dezember 2019: TEUR 203.543). Der Rückgang der Kapitalrücklage stellt sich wiefolgt dar:

In TEUR	Kapitalrücklage § 272 Abs. 2 Nr. 1 HGB	Kapitalrücklage § 272 Abs. 2 Nr. 4 HGB Anteile	Summe
01.01.2020	159.903	43.640	203.543
Erwerb eigene Anteil aus Verkauf Magnat AM GmbH	– 22		– 22
Erwerb eigene Anteile 2020		– 6.900	– 6.900
Auflösung Kapitalrücklage		– 36.740	– 36.740
Stand zum 31.12.2020	**159.881**	**0**	**159.881**

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

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 3

BILANZ 54

GEWINN- UND VERLUST-RECHNUNG 56

ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2020 57

Allgemeine Angaben und Grundlagen zum Jahresabschluss 57

Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätzen 58

Erläuterungen zur Bilanz 60

Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung 69

Sonstige Angaben 71

BESTÄTIGUNGSVERMERK 75

ANLAGENSPIEGEL 82

ANTEILBESITZLISTE 84

IMPRESSUM 89

BILANZGEWINN

Der Bilanzgewinn der Gesellschaft zum Bilanzstichtag ermittelt sich wie folgt:

In TEUR	2020	2019
Bilanzgewinn aus dem Vorjahr	57.576	54.879
Dividendenausschüttung	– 57.117	0
Jahresergebnis	29.168	2.697
Auflösung Kapitalrücklage	36.740	0
Stand Bilanzgewinn 31.12.	**66.367**	57.576

EIGENKAPITALENTWICKLUNG

Die Entwicklung der Eigenkapitalposten im Berichtsjahr ergibt sich wie folgt:

In TEUR	Gezeichnetes Kapital	Eigene Anteile	Kapitalrücklage	Bilanzgewinn
Stand zum 01.01.2020	107.777	0	203.543	57.576
Ausschüttung 2020				– 57.117
Erwerb eigene Anteile (mit Magnat AM GmbH)		– 2.005	– 6.922	
Auflösung Kapitalrücklage			– 36.740	36.740
Jahresergebnis 2020			0	29.168
Stand zum 31.12.2020	107.777	– 2.005	**159.881**	66.367

RÜCKSTELLUNGEN

Die Steuerrückstellungen beinhalten die ermittelte Steuerlast für das zu versteuernde Einkommen der DEMIRE zum 31. Dezember 2020. Für das Geschäftsjahr 2020 gab es Zuführungen für eine Gewerbesteuerrückstellung in Höhe von TEUR 199.

Die sonstigen Rückstellungen betragen TEUR 4.289 (31. Dezember 2019: TEUR 3.069) und beinhalten im Wesentlichen Verpflichtungen für ausstehende Rechnungen, für Abschlusserstellung und -prüfung, Rechts- und Beratungskosten sowie für Personalkosten.

VERBINDLICHKEITEN 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 01. 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

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 3

BILANZ 54

GEWINN- UND VERLUST-RECHNUNG 56

ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2020 57

Allgemeine Angaben und Grundlagen zum Jahresabschluss 57

Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätzen 58

Erläuterungen zur Bilanz 60

Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung 69

Sonstige Angaben 71

BESTÄTIGUNGSVERMERK 75

ANLAGENSPIEGEL 82

ANTEILBESITZLISTE 84

IMPRESSUM 89

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.

VERBINDLICHKEITEN GEGENÜBER VERBUNDENEN UNTERNEHMEN

Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen belaufen sich am Bilanzstichtag auf TEUR 40.040 (31. Dezember 2019: TEUR 24.223). Der Anstieg im Vergleich zum Vorjahr resultiert im Wesentlichen aus einem Darlehen gegenüber einem verbundenen Unternehmen von TEUR 29.450. Des Weiteren sind Verbindlichkeiten aus Ergebnisabführungen in Höhe von TEUR 9.595 enthalten.

SONSTIGE VERBINDLICHKEITEN

Die sonstigen Verbindlichkeiten in Höhe von TEUR 5.503 (31. Dezember 2019: TEUR 3.014) beinhalten im Wesentlichen Zinsverbindlichkeiten aus dem Bond 2019/2024 in Höhe von TEUR 2.508 (31. Dezember 2019 aus dem Bond 2017/2022: TEUR 2.497), Verbindlichkeiten aus Umsatzsteuer in Höhe von TEUR 2.393 (31. Dezember 2019: TEUR 0) sowie Verbindlichkeiten gegenüber Minderheitsgesellschaftern von verbundenen Unternehmen i. H. v. TEUR 142 (31. Dezember 2019: TEUR 381). In den sonstigen Verbindlichkeiten sind Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen in Höhe von TEUR 346 (31. Dezember 2019: TEUR 126) enthalten.

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

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 3

BILANZ 54

GEWINN- UND VERLUST-RECHNUNG 56

ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2020 57

Allgemeine Angaben und Grundlagen zum Jahresabschluss 57

Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätzen 58

Erläuterungen zur Bilanz 60

Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung 69

Sonstige Angaben 71

BESTÄTIGUNGSVERMERK 75

ANLAGENSPIEGEL 82

ANTEILBESITZLISTE 84

IMPRESSUM 89

31.12.2020 (31.12.2019) In EUR	Bis 1 Jahr	Über ein Jahr	Davon mehr als 5 Jahre	Summe
1. Anleihen	0,00 (0,00)	600.000.000,00 (600.000.000,00)	0,00 (0,00)	**600.000.000,00** (600.000.000,00)
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	108.659,54 (672.706,61)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	**108.659,54** (672.706,61)
3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	40.040.335,76 (22.500.826,92)	0,00 (1.721.875,67)	0,00 (0,00)	**40.040.335,76** (24.222.702,59
4. Sonstige Verbindlichkeiten	5.503.051,34 (3.013.606,76)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	**5.503.051,34** (3.013.606,76)
Summe	45.652.046,64 (26.187.140,29)	600.000.000,00 (601.721.875,67)	0,00 (0,00)	**645.652.046,64** (627.909.015,96)

HAFTUNGSVERHÄLTNISSE

Aus abgeschlossenen Kredit- und Darlehensvereinbarungen sind Pfandrechte und sonstige Sicherheiten i. H. v. TEUR 940 (31. Dezember 2019: TEUR 940) durch die DEMIRE AG gegenüber verbundenen Unternehmen gewährt worden:

Es bestehen zum Bilanzstichtag folgende Haftungsverhältnisse aus der Bestellung von Sicherheiten für fremde Verbindlichkeiten, die am Bilanzstichtag in Höhe von TEUR 940 (31. Dezember 2019: TEUR 940) gegenüber verbundenen Unternehmen valutieren.

Das Risiko einer Inanspruchnahme aus den oben genannten Haftungsverhältnissen wird als gering eingeschätzt. Die Vermögens- und Ertragssituation der verbundenen Unternehmen ist stabil, die Gesellschaften können ihre Verbindlichkeiten selbstständig bedienen.

SONSTIGE FINANZIELLE VERPFLICHTUNGEN UND AUSSERBILANZIELLE GESCHÄFTE

Zum Bilanzstichtag bestehen sonstige finanzielle Verpflichtungen gemäß § 285 Nr. 3a HGB i. H. v. TEUR 186 (31. Dezember 2019: TEUR 337) aus Miet- und Leasingverträgen und betragen je für die folgenden Perioden:

In TEUR	Gesamt	Bis zu einem Jahr	Über ein Jahr	Davon mehr als fünf Jahre
Miet- und Leasingverträge	**186**	160	26	0
davon gegen verbundene -Unternehmen	**127**	127	0	0

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 3

BILANZ 54

GEWINN- UND VERLUST-RECHNUNG 56

ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2020 57

Allgemeine Angaben und Grundlagen zum Jahresabschluss 57

Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätzen 58

Erläuterungen zur Bilanz 60

Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung 69

Sonstige Angaben 71

BESTÄTIGUNGSVERMERK 75

ANLAGENSPIEGEL 82

ANTEILBESITZLISTE 84

IMPRESSUM 89

Miet- und Leasingverträge betreffen das angemietete Verwaltungsgebäude von einem Tochterunternehmen am Sitz der Gesellschaft sowie geleaste Gegenstände des Sachanlagevermögens sowie der Betriebs- und Geschäftsausstattung.

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

LATENTE STEUERN

Zum Stichtag besteht ein Überhang an aktiven latenten Steuern.

Die Bewertung latenter Steuern erfolgt wie im Vorjahr mit einem Steuersatz von 28,78 %. Dieser beinhaltet Körperschaftsteuer, Solidaritätszuschlag und Gewerbesteuer. Unterschiedliche Wertansätze aus Finanzanlagen werden aufgrund des Abzugsverbots zur Minderung des zu versteuernden Einkommens nur mit einem Steuersatz von 1,44 % (5 % von 28,78 %) angesetzt. Der Überhang an aktiven latenten Steuern wird aufgrund des Wahlrechts gemäß § 274 Abs. 1 S. 2 HGB nicht angesetzt (negative Zahlen stellen passive latente Steuern dar):

BILANZPOSTEN

In TEUR	Latente Steuern
Beteiligungen an verbundenen Unternehmen	– 1.719
Ausleihungen an verbundene Unternehmen	67
Anlagevermögen verbundener Unternehmen (Ergebnisabführungsvertrag)	7.586
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	17
Überhang aktiver latenter Steuern	**5.951**

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

BILANZPOSTEN

In TEUR	Latente Steuern
Passive latente Steuern 01.01.2020	– 1.066
Beteiligungen an verbundenen Unternehmen	– 583
Ausleihungen an verbundene Unternehmen	– 1
Anlagevermögen verbundener Unternehmen	7.586
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	15
Aktive latente Steuern 31.12.2020	**5.951**

Die aktiven latenten Steuer resultieren überwiegend aus Unterschieden beim Anlagevermögen zwischen Handels- und Steuerbilanz von Unternehmen, mit denen ein Ergebnisabführungsvertrag beseht.

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 3

BILANZ 54

GEWINN- UND VERLUST-RECHNUNG 56

ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2020 57

Allgemeine Angaben und Grundlagen zum Jahresabschluss 57

Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätzen 58

Erläuterungen zur Bilanz 60

Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung 69

Sonstige Angaben 71

BESTÄTIGUNGSVERMERK 75

ANLAGENSPIEGEL 82

ANTEILBESITZLISTE 84

IMPRESSUM 89

Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse in Höhe von TEUR 4.024 (Geschäftsjahr 2019: TEUR 3.483) betreffen Dienstleistungen in Höhe von TEUR 3.946 (Geschäftsjahr 2019: TEUR 3.419) an inländische Gesellschaften und i. H. v. TEUR 78 (Geschäftsjahr 2019: TEUR 64) an ausländische Gesellschaften, soweit auch der Ort der Geschäftsleitung sich im Ausland befindet. Sie enthalten im Wesentlichen Erträge aus Geschäftsbesorgungsverträgen mit verbundenen Unternehmen.

Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge von TEUR 1.095 (Geschäftsjahr 2019: TEUR 2.695) umfassen im Wesentlichen Zuschreibung aus Forderungen gegen verbundene Unternehmen in Höhe von TEUR 496 (Geschäftsjahr 2019: TEUR 1.000) und Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen in Höhe von TEUR 455 (Geschäftsjahr 2019: TEUR 1.617).

Die sonstigen betrieblichen Erträge enthalten periodenfremde Erträge in Höhe von TEUR 951 (Geschäftsjahr 2019: TEUR 2.617). Diese beinhalten im Wesentlichen Erträge aus abgeschriebenen Forderungen (TEUR 496) und Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen (TEUR 455).

Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen in Höhe von TEUR 4.928 (Geschäftsjahr 2019: TEUR 12.431) bestehen im Wesentlichen aus Rechts- und Beratungskosten in Höhe von TEUR 1.489 (Geschäftsjahr 2019: TEUR 8.350), Aufwendungen für Buchhaltung, Aufstellung und Prüfung des Jahres- und Konzernabschlusses in Höhe von TEUR 577 (Geschäftsjahr 2019: TEUR 545), Nebenkosten des Geldverkehrs in Höhe von TEUR 438 (Geschäftsjahr 2019: TEUR 473), Fremdleistungen und Fremdarbeiten in Höhe von TEUR 332 (Geschäftsjahr 2019: TEUR 793) sowie Aufwendungen für die Erstellung von Immobiliengutachten TEUR 121 (Geschäftsjahr 2019: TEUR 476) sowie aus.

Erträge aus Beteiligungen

Die Erträge aus Beteiligungen in Höhe von TEUR 22.198 (Geschäftsjahr 2019: TEUR 1.179) betreffen im Geschäftsjahr Ausschüttungen der DEMIRE HB HZ B HST GmbH in Höhe von TEUR 7.118, DEMIRE Holding III GmbH in Höhe von TEUR 12.500 und die Ergebniszurechnung der FVR Beteiligungsgesellschaft Erste bis Achte mbH & Co. KG und damit verbundene Unternehmen.

Erträge aus Ergebnisabführungsverträgen

Die Erträge aus Ergebnisabführungsverträgen in Höhe von TEUR 7.620 (Geschäftsjahr 2019: TEUR 20.023) ergeben sich aus den abgeschlossenen Ergebnisabführungsverträgen mit der DEMIRE Leipzig Am alten Flughafen 1 GmbH, Leipzig in Höhe von TEUR 2.485 (Geschäftsjahr 2019: TEUR 2.815), DEMIRE Holding III GmbH, Frankfurt in Höhe von TEUR 2.237 und DEMIRE Holding X GmbH, Frankfurt am Main, in Höhe von TEUR 2.898 (Geschäftsjahr 2019: 17.209 TEUR).

Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens

Die Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens in Höhe von TEUR 18.709 (Geschäftsjahr 2019: TEUR 15.859) betreffen Erträge aus gewährten Darlehen an verbundene Unternehmen für die Finanzierung des Erwerbs von Immobiliengesellschaften und Immobilien durch Tochter- und Enkelgesellschaften der Gesellschaft (TEUR 18.526) und Erträge aus Darlehen gegen Minderheitsgesellschafter von verbundenen Unternehmen (TEUR 183).

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 3

BILANZ 54

GEWINN- UND VERLUST-RECHNUNG 56

ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2020 57

Allgemeine Angaben und Grundlagen zum Jahresabschluss 57

Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätzen 58

Erläuterungen zur Bilanz 60

Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung 69

Sonstige Angaben 71

BESTÄTIGUNGSVERMERK 75

ANLAGENSPIEGEL 82

ANTEILBESITZLISTE 84

IMPRESSUM 89

Zinsergebnis

Zinserträge bestehen aus Finanzierungsverhältnissen der DEMIRE AG gegen Dritte i. H. v. TEUR 647 (Geschäftsjahr 2019: TEUR 739) gegen die Taurecon RE Consulting GmbH und die Taurecon Beteiligungsgesellschaft mbH (alle Berlin).

Die Zinsen und ähnlichen Aufwendungen in Höhe von TEUR 12.320 (Geschäftsjahr 2019: TEUR 20.786) betreffen im Wesentlichen den Zinsdienst der bestehenden Unternehmensanleihe 2019/2024.

Die Zinsen und ähnlichen Aufwendungen an verbundene Unternehmen betragen TEUR 346 (Geschäftsjahr 2019: TEUR 62).

Abschreibungen auf Finanzanlagen

Die Abschreibungen auf Finanzanlagen betreffen außerplanmäßige Abschreibungen in Höhe von TEUR 448 (Geschäftsjahr 2019: TEUR 120) für Anteile an verbundenen Unternehmen sowie Ausleihungen an verbundene Unternehmen.

Aufwendungen aus Verlustübernahme

Die Aufwendungen aus Verlustübernahme in Höhe von TEUR 1.044 (Geschäftsjahr 2019: TEUR 2.531) betreffen Verlustübernahmen aus bestehenden Beherrschungs- und Ergebnisabführungsverträgen mit Tochtergesellschaften, DEMIRE Holding IV GmbH, Frankfurt am Main, in Höhe von TEUR 199 (Geschäftsjahr 2019: TEUR 1.959) und auf die DEMIRE Holding XI GmbH, Frankfurt am Main, TEUR 845 (Geschäftsjahr 2019: TEUR 509) entfallen.

Steuern vom Einkommen und vom Ertrag

Die Gesellschaft ist als Organträgerin auch Steuerschuldnerin für die durch Beherrschungs- und Ergebnisabführungsverträge mit ihr in den ertragsteuerlichen Organkreis einbezogenen Tochtergesellschaften. In den Steuern vom Einkommen und vom Ertrag befinden sich Erträge aus der Auflösung passiver latenter Steuern in Höhe von TEUR 1.066.

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 3

BILANZ 54

GEWINN- UND VERLUST-RECHNUNG 56

ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2020 57

Allgemeine Angaben und Grundlagen zum Jahresabschluss 57

Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätzen 58

Erläuterungen zur Bilanz 60

Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung 69

Sonstige Angaben 71

BESTÄTIGUNGSVERMERK 75

ANLAGENSPIEGEL 82

ANTEILBESITZLISTE 84

IMPRESSUM 89

Sonstige Angaben

Gesellschaftsorgane

VORSTAND UND DESSEN VERGÜTUNG

Mitglieder des Vorstands sind:
Herr Tim Brückner (seit 1. Februar 2019), Finanzvorstand
Herr Ingo Hartlief (FRICS) (seit 20. Dezember 2018), Vorstandsvorsitzender
Herr Ralf Kind (bis 3. Januar 2019), CEO/CFO

Ingo Hartlief (FRICS) ist seit 20.05.2019 Mitglied des Aufsichtsrats/stellvertretender Vorsitzender der Fair Value REIT-AG (AG Frankfurt am Main, HRB 120099), die seit dem 16. November 2007 börsennotiert ist. Tim Brückner bekleidete im Berichtsjahr keine Ämter in gesetzlich zu bildenden Aufsichtsräten oder vergleichbaren Kontrollgremien oder in vergleichbaren in- oder ausländischen Kontrollgremien von Wirtschaftsunternehmen.

Für das Geschäftsjahr 2020 wurden für den Vorstand der DEMIRE AG erfolgsabhängige Vergütungen in Höhe von TEUR 333 (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. 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	Gesamt 2019
Ingo Hartlief	414	190	19	623	1.151
Tim Brückner	289	143	48	480	328
Ralf Kind	0	0	0	0	3
Gesamt	**703**	**333**	**67**	**1.103**	**1.482**

Die erfolgsunabhängige Vergütung des Vorstands setzt sich aus einer Festvergütung und aus Nebenleistungen zusammen. Die Nebenleistungen resultieren aus der Gewährung von Sachbezügen, dazu gehört im Wesentlichen die Gewährung von Dienstwagen. Die erfolgsabhängige Vergütung setzt sich zusammen aus einer Sondervergütung, die sich auf die Geschäftsentwicklung des Berichtsjahrs bezieht.

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

Für einen ehemaligen Vorstand ist noch eine Restvergütung offen, da über diese Fragen zurzeit in einem rechtlich anhängigen Verfahren befunden wird; jedoch wurde ein Betrag in Höhe von TEUR 1.920 zurückgestellt.

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

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 3

BILANZ 54

GEWINN- UND VERLUST-RECHNUNG 56

ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2020 57

Allgemeine Angaben und Grundlagen zum Jahresabschluss 57

Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätzen 58

Erläuterungen zur Bilanz 60

Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung 69

Sonstige Angaben 71

BESTÄTIGUNGSVERMERK 75

ANLAGENSPIEGEL 82

ANTEILBESITZLISTE 84

IMPRESSUM 89

Aufsichtsrat und dessen Vergütung

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

Die Bezüge des Aufsichtsrats belaufen sich im Berichtsjahr auf TEUR 180 (Geschäfts-jahr 2019: TEUR 180). Darüber hinaus wurden Reisekosten der Aufsichtsratsmitglieder im Zusammenhang mit Sitzungen des Aufsichtsrates in Höhe von TEUR 1 (Geschäftsjahr 2019: TEUR 14) von der Gesellschaft übernommen.

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

NAME	UNTERNEHMEN	FUNKTION
Prof. Dr. Alexander Goepfert (Vorsitzender des Aufsichtsrats), Rechtsanwalt (seit 27. Juni 2018)	AGROB Immobilien AG, München	Vorsitzender des Aufsichtsrats
	PROXIMUS Real Estate AG, Köln	einfaches Mitglied des Aufsichtsrats
	shareDnC GmbH, Köln	einfaches Mitglied des Beirats
	EBS Real Estate Management Institute, Wiesbaden	einfaches Mitglied des Beirats
	iddiw Institut der Deutschen Immobilienwirtschaft e. V., Frankfurt	Vizepräsident
Frank Hölzle (stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrats), Geschäftsführer (seit 14. Februar 2017)	GreySky Properties AG, Basel/Schweiz	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	Vorsitzender des Aufsichtsrats
Prof. Dr. Kerstin Hennig, Honorarprofessorin (seit 29. Mai 2019)	DWS Grundbesitz GmbH, Frankfurt	Einfaches Mitglied des Aufsichtsrats
	Urban Land Institute (ULI), Berlin	Mitglied des Executive Committee
	Real Estate Brand Club	Mitglied des Vorstands
	Institutionelle Investoren Hotel	Mitglied des Beirats
	iddiw Institut der Deutschen Immobilienwirtschaft e. V., Frankfurt	Mitglied des Präsidiums

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 3

BILANZ 54

GEWINN- UND VERLUST-RECHNUNG 56

ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2020 57

Allgemeine Angaben und Grundlagen zum Jahresabschluss 57

Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätzen 58

Erläuterungen zur Bilanz 60

Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung 69

Sonstige Angaben 71

BESTÄTIGUNGSVERMERK 75

ANLAGENSPIEGEL 82

ANTEILBESITZLISTE 84

IMPRESSUM 89

Die Gesellschaft beschäftigte im Geschäftsjahr 2020 im Durchschnitt 30 (i. Vj. 31) Angestellte. Diese waren vollständig in der Verwaltung tätig.

Geschäfte mit nahestehenden Unternehmen und Personen

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

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

Geschäfte mit nahestehenden Unternehmen und Personen werden im Wesentlichen mit Tochterunternehmen abgeschlossen. Im Berichtsjahr wurden Geschäfte mit nahestehenden Personen und Unternehmen ausschließlich zu marktüblichen Konditionen abgewickelt.

Erklärung zum Deutschen Corporate Governance Kodex

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

Honorar des Abschlussprüfers

Die Angaben zum Gesamthonorar des Abschlussprüfers PricewaterhouseCoopers GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Frankfurt am Main, nach § 285 Nr. 17 HGB erfolgen im Konzernanhang der Gesellschaft, der im elektronischen Bundesanzeiger offengelegt wird.

Angaben zur Muttergesellschaft

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

Angaben nach § 160 Abs. 1 Nr. 8 AktG

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

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 3

BILANZ 54

GEWINN- UND VERLUST-RECHNUNG 56

ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2020 57

Allgemeine Angaben und Grundlagen zum Jahresabschluss 57

Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätzen 58

Erläuterungen zur Bilanz 60

Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung 69

Sonstige Angaben 71

BESTÄTIGUNGSVERMERK 75

ANLAGENSPIEGEL 82

ANTEILBESITZLISTE 84

IMPRESSUM 89

Ergebnisverwendungsvorschlag des Vorstandes

Am 04. 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.

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

Der Vorstand als gesetzlicher Vertreter der DEMIRE AG versichert hiermit nach bestem Wissen, dass gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen der Jahresabschluss ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.

Ereignisse nach dem Stichtag

Am 08. Dezember 2020 hat die Gesellschaft angekündigt, im Zuge eines weiteren öffentlichen Aktienrückkaufangebot 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, endete zum 04. Januar 2021.

Darüber hinaus liegen keine wesentlichen Ereignisse nach dem Stichtag vor.

Frankfurt am Main, am 16. März 2021

DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG

Ingo Hartlief (FRICS)
(Vorstandsvorsitzender)

Tim Brückner
(Finanzvorstand)

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 3
BILANZ 54
GEWINN- UND VERLUST-RECHNUNG 56
ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2020 57
BESTÄTIGUNGSVERMERK 75
ANLAGENSPIEGEL 82
ANTEILBESITZLISTE 84
IMPRESSUM 89

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 JAHRESABSCHLUSSES UND DES LAGEBERICHTS

PRÜFUNGSURTEILE

Wir haben den Jahresabschluss der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG, Frankfurt am Main, – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2020 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2020 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG, der mit dem Konzernlagebericht 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 Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2020 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2020 und

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

GRUNDLAGE FÜR DIE PRÜFUNGSURTEILE

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts in Übereinstimmung mit § 317 HGB und der EU-Abschlussprüferverordnung (Nr. 537/2014; im Folgenden „EU-APrVO“) unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 3
BILANZ 54
GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG 56
ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2020 57
BESTÄTIGUNGSVERMERK 75
ANLAGENSPIEGEL 82
ANTEILBESITZLISTE 84
IMPRESSUM 89

im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von dem Unternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den europarechtlichen sowie den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Darüber hinaus erklären wir gemäß Artikel 10 Abs. 2 Buchst. f) EU-APrVO, dass wir keine verbotenen Nichtprüfungsleistungen nach Artikel 5 Abs. 1 EU-APrVO erbracht haben. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht zu dienen.

BESONDERS WICHTIGE PRÜFUNGSSACHVERHALTE IN DER PRÜFUNG DES JAHRESABSCHLUSSES

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte sind solche Sachverhalte, die nach unserem pflichtgemäßen Ermessen am bedeutsamsten in unserer Prüfung des Jahresabschlusses für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2020 waren. Diese Sachverhalte wurden im Zusammenhang mit unserer Prüfung des Jahresabschlusses als Ganzem und bei der Bildung unseres Prüfungsurteils hierzu berücksichtigt; wir geben kein gesondertes Prüfungsurteil zu diesen Sachverhalten ab.

Aus unserer Sicht war folgender Sachverhalt am bedeutsamsten in unserer Prüfung:

1. Bewertung von Anteilen und Ausleihungen an verbundene Unternehmen

Unsere Darstellung dieses besonders wichtigen Prüfungssachverhalts haben wir wie folgt strukturiert:

1. Sachverhalt und Problemstellung
2. Prüferisches Vorgehen und Erkenntnisse
3. Verweis auf weitergehende Informationen

Nachfolgend stellen wir den besonders wichtigen Prüfungssachverhalt dar:

1. Bewertung von Anteilen und Ausleihungen an verbundene Unternehmen

1. Im Jahresabschluss der Gesellschaft werden unter dem Bilanzposten „Finanzanlagen“ Anteile an verbundenen Unternehmen in Höhe von T€ 239.152 (24,3% der Bilanzsumme) und Ausleihungen an verbundene Unternehmen in Höhe von T€ 619.814 (63,0% der Bilanzsumme) ausgewiesen.

Die handelsrechtliche Bewertung von Anteilen und Ausleihungen an verbundenen Unternehmen richtet sich nach den Anschaffungskosten und dem niedrigeren beizulegenden Wert. Die beizulegenden Werte der Anteile und Ausleihungen an verbundenen Unternehmen basieren im Wesentlichen auf den beizulegenden Werten der Immobilien, die von den jeweiligen verbundenen Unternehmen gehalten werden. Die beizulegenden Werte für die von den verbundenen Unternehmen gehaltenen Immobilien werden als Barwerte der erwarteten künftigen Zahlungsströme, die sich aus den von den gesetzlichen Vertretern mit Unterstützung durch eine externe Beratungsgesellschaft erstellten Planungsrechnungen ergeben, mittels Discounted-Cashflow-Modellen ermittelt. Hierbei werden auch Erwartungen über die zukünftige Marktentwicklung und Annahmen über die Entwicklung makroökonomischer Einflussfaktoren berücksichtigt. Die Diskontierung erfolgt mittels der individuell ermittelten Kapitalkosten der jeweiligen Finanzanlage. Die übrigen Vermögensgegenstände und die Schulden der verbundenen Unternehmen werden durch Addition in die Wertermittlung der Anteile und Ausleihungen an verbundene Unternehmen einbezogen. Auf Basis der ermittelten Werte sowie weiterer Dokumentationen ergab sich für das Geschäftsjahr ein Abwertungsbedarf auf die Anteile und Ausleihungen an verbundene Unternehmen von insgesamt T€ 448. Zuschreibungen wurden nicht vorgenommen.

Das Ergebnis dieser Bewertung ist in hohem Maße abhängig davon, wie die gesetzlichen Vertreter die künftigen Zahlungsströme einschätzen, sowie von den jeweils verwendeten Diskontierungszinssätzen und Wachstumsraten. Die Bewertung ist daher mit wesentlichen Unsicherheiten und Ermessensspielräumen behaftet. Vor diesem Hintergrund, aufgrund der hohen Komplexität der Bewertung und der wesentlichen Bedeutung für die Vermögens- und Ertragslage der

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 3
BILANZ 54
GEWINN- UND VERLUST-RECHNUNG 56
ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2020 57
BESTÄTIGUNGSVERMERK 75
ANLAGENSPIEGEL 82
ANTEILBESITZLISTE 84
IMPRESSUM 89

Gesellschaft war dieser Sachverhalt im Rahmen unserer Prüfung von besonderer Bedeutung.

2. Im Rahmen unserer Prüfung haben wir unter anderem das methodische Vorgehen der Gesellschaft zur Bewertung der Anteile und Ausleihungen an verbundenen Unternehmen nachvollzogen. Wir haben insbesondere beurteilt, ob die beizulegenden Werte der Immobilien sachgerecht mittels Discounted-Cashflow-Modellen unter Beachtung der relevanten Bewertungsstandards ermittelt wurden. Dabei haben wir uns unter anderem auf einen Abgleich mit allgemeinen und branchenspezifischen Markterwartungen sowie auf umfangreiche Erläuterungen der gesetzlichen Vertreter und von Mitarbeitern der eingebundenen externen Beratungsgesellschaft zu den wesentlichen Werttreibern gestützt, die den erwarteten Zahlungsströmen zugrunde liegen. Mit der Kenntnis, dass bereits relativ geringe Veränderungen des verwendeten Diskontierungszinssatzes und der Wachstumsraten wesentliche Auswirkungen auf die Höhe des auf diese Weise ermittelten beizulegenden Werts haben können, haben wir uns intensiv mit den bei der Bestimmung des verwendeten Diskontierungszinssatzes herangezogenen Parametern sowie mit der Ermittlung der Wachstumsraten beschäftigt und das Berechnungsschema nachvollzogen. Abschließend haben wir beurteilt, ob je verbundenem Unternehmen die so ermittelten Werte der Immobilien unter Berücksichtigung der übrigen Vermögensgegenstände und Schulden zutreffend dem entsprechenden Buchwert der Finanzanlage gegenübergestellt wurden, um einen etwaigen Wertberichtigungs- oder Zuschreibungsbedarf auf die Anteile bzw. Ausleihungen an verbundene Unternehmen zu ermitteln.

   Die von den gesetzlichen Vertretern angewandten Bewertungsparameter und zugrunde gelegten Bewertungsannahmen sind unter Berücksichtigung der verfügbaren Informationen aus unserer Sicht insgesamt geeignet, um die Bewertung der Anteile und Ausleihungen an verbundene Unternehmen sachgerecht vorzunehmen.

3. Die Angaben der Gesellschaft zu den Anteilen und Ausleihungen an verbundene Unternehmen sind im Abschnitt „Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätzen“ unter „Finanzanlagen“ sowie im Abschnitt „Erläuterungen zur Bilanz“ unter „Finanzanlagevermögen“ des Anhangs enthalten.

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.

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

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

- wesentliche Unstimmigkeiten zum Jahresabschluss, zum Lagebericht oder unseren bei der Prüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder

- anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

VERANTWORTUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER UND DES AUFSICHTSRATS FÜR DEN JAHRESABSCHLUSS UND DEN LAGEBERICHT

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 3

BILANZ 54

GEWINN- UND VERLUST-RECHNUNG 56

ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2020 57

BESTÄTIGUNGSVERMERK 75

ANLAGENSPIEGEL 82

ANTEILBESITZLISTE 84

IMPRESSUM 89

internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

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

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des Lageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung eines Lageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Lagebericht erbringen zu können.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses der Gesellschaft zur Aufstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts.

VERANTWORTUNG DES ABSCHLUSSPRÜFERS FÜR DIE PRÜFUNG DES JAHRESABSCHLUSSES UND DES LAGEBERICHTS

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist, und ob der Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 317 HGB und der EU-APrVO unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses und Lageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

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

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht, 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,

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 3

BILANZ 54

GEWINN- UND VERLUST-RECHNUNG 56

ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2020 57

BESTÄTIGUNGSVERMERK 75

ANLAGENSPIEGEL 82

ANTEILBESITZLISTE 84

IMPRESSUM 89

beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.

- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Lageberichts 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 der Gesellschaft abzugeben.

- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.

– ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.

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

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

– führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger 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 Jahresabschlusses für den aktuellen Berichtszeitraum am bedeutsamsten waren und daher die besonders wichtigen Prüfungssachverhalte sind. Wir beschreiben diese Sachverhalte im Bestätigungsvermerk, es sei denn, Gesetze oder andere Rechtsvorschriften schließen die öffentliche Angabe des Sachverhalts aus.

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 3

BILANZ 54

GEWINN- UND VERLUST-RECHNUNG 56

ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2020 57

BESTÄTIGUNGSVERMERK 75

ANLAGENSPIEGEL 82

ANTEILBESITZLISTE 84

IMPRESSUM 89

SONSTIGE GESETZLICHE UND ANDERE RECHTLICHE ANFORDERUNGEN

Vermerk über die Prüfung der für Zwecke der Offenlegung erstellten elektronischen Wiedergaben des Jahresabschlusses und des Lageberichts 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_JA+LB_ESEF-2020-12-31.zip enthaltenen und für Zwecke der Offenlegung erstellten Wiedergaben des Jahresabschlusses und des Lageberichts (im Folgenden auch als „ESEF-Unterlagen“ bezeichnet) den Vorgaben des § 328 Abs. 1 HGB an das elektronische Berichtsformat („ESEF-Format“) in allen wesentlichen Belangen entsprechen. In Einklang mit den deutschen gesetzlichen Vorschriften erstreckt sich diese Prüfung nur auf die Überführung der Informationen des Jahresabschlusses und des Lageberichts in das ESEF-Format und daher weder auf die in diesen Wiedergaben enthaltenen noch auf andere in der oben genannten Datei enthaltene Informationen.

Nach unserer Beurteilung entsprechen die in der oben genannten beigefügten Datei enthaltenen und für Zwecke der Offenlegung erstellten Wiedergaben des Jahresabschlusses und des Lageberichts in allen wesentlichen Belangen den Vorgaben des § 328 Abs. 1 HGB an das elektronische Berichtsformat. Über dieses Prüfungsurteil sowie unsere im voranstehenden „Vermerk über die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts“ enthaltenen Prüfungsurteile zum beigefügten Jahresabschluss und zum beigefügten Lagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2020 hinaus geben wir keinerlei Prüfungsurteil zu den in diesen Wiedergaben enthaltenen Informationen sowie zu den anderen in der oben genannten Datei enthaltenen Informationen ab.

GRUNDLAGE FÜR DAS PRÜFUNGSURTEIL

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

Ferner sind die gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie als notwendig erachten, um die Erstellung der ESEF-Unterlagen zu ermöglichen, die frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – Verstößen gegen die Vorgaben des § 328 Abs. 1 HGB an das elektronische Berichtsformat sind.

Die gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft sind zudem verantwortlich für die Einreichung der ESEF-Unterlagen zusammen mit dem Bestätigungsvermerk und dem beigefügten geprüften Jahresabschluss und geprüften Lagebericht sowie weiteren offenzulegenden Unterlagen beim Betreiber des Bundesanzeigers.

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

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 3

BILANZ 54

GEWINN- UND VERLUST-RECHNUNG 56

ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2020 57

BESTÄTIGUNGSVERMERK 75

ANLAGENSPIEGEL 82

ANTEILBESITZLISTE 84

IMPRESSUM 89

VERANTWORTUNG DES ABSCHLUSSPRÜFERS FÜR DIE PRÜFUNG DER ESEF-UNTERLAGEN

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

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – Verstöße gegen die Anforderungen des § 328 Abs. 1 HGB, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen.

- gewinnen wir ein Verständnis von den für die Prüfung der ESEF-Unterlagen relevanten internen Kontrollen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Kontrollen abzugeben.

- beurteilen wir die technische Gültigkeit der ESEF-Unterlagen, d.h. ob die die ESEF-Unterlagen enthaltende Datei die Vorgaben der Delegierten Verordnung (EU) 2019/815 in der zum Abschlussstichtag geltenden Fassung an die technische Spezifikation für diese Datei erfüllt.

- beurteilen wir, ob die ESEF-Unterlagen eine inhaltsgleiche XHTML-Wiedergabe des geprüften Jahresabschlusses und des geprüften Lageberichts ermöglichen.

Übrige Angaben gemäß Artikel 10 EU-APrVO

Wir wurden von der Hauptversammlung am 22. September 2020 als Abschlussprüfer gewählt. Wir wurden am 16. November 2020 vom Aufsichtsrat beauftragt. Wir sind ununterbrochen seit dem Geschäftsjahr 2018 als Abschlussprüfer 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
Wirtschaftsprüfer

ppa. Patrick Franke
Wirtschaftsprüfer

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 3
BILANZ 54
GEWINN- UND VERLUST-RECHNUNG 56
ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2020 57
BESTÄTIGUNGSVERMERK 75
ANLAGENSPIEGEL 82
ANTEILBESITZLISTE 84
IMPRESSUM 89

ANLAGENSPIEGEL

vom 1. Januar bis 31. Dezember 2020

	ANSCHAFFUNGSKOSTEN				
In TEUR	**01.01.2020**	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	**31.12.2020**
I. Immaterielle Vermögensgegenstände					
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	31.973,20	0,00	0,00	0,00	31.973,20
	31.973,20	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**31.973,20**
II. Sachanlagen					
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	149.712,11	0,00	0,00	0,00	149.712,11
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung auf fremden Grundstücken	360.981,87	14.107,24	0,00	0,00	375.089,11
	510.693,98	**14.107,24**	**0,00**	**0,00**	**524.801,22**
III. Finanzanlagen					
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	314.082.628,49	0,00	50.223.124,38	0,00	263.859.504,11
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	640.393.420,79	141.744.174,43	155.026.499,32	– 11.844,98	627.099.250,92
3. Sonstige Ausleihungen	5.964.994,09	0,00	528.530,78	11.844,98	5.448.308,29
	960.441.043,37	**141.744.174,43**	**205.778.154,48**	**0,00**	**896.407.063,32**
	960.983.710,55	**141.758.281,67**	**205.778.154,48**	**0,00**	**896.963.837,74**

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 3
BILANZ 54
GEWINN- UND VERLUST-RECHNUNG 56
ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2020 57
BESTÄTIGUNGSVERMERK 75
ANLAGENSPIEGEL 82
ANTEILBESITZLISTE 84
IMPRESSUM 89

ANLAGENSPIEGEL

vom 1. Januar bis 31. Dezember 2020

		KUMULIERTE ABSCHREIBUNGEN			BUCHWERTE	
In TEUR	**01.01.2020**	Abschreibungen	Abgänge	31.12.2020	**31.12.2020**	31.12.2019
I. Immaterielle Vermögensgegenstände						
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	31.441,20	528,00	0,00	31.969,20	4,00	532,00
	31.441,20	**528,00**	**0,00**	**31.969,20**	**4,00**	**532,00**
II. Sachanlagen						
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	58.511,11	42.098,00	0,00	100.609,11	49.103,00	91.201,00
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung auf fremden Grundstücken	212.847,87	44.418,24	0,00	257.266,11	117.823,00	148.134,00
	271.358,98	**86.516,24**	**0,00**	**357.875,22**	**166.926,00**	**239.335,00**
III. Finanzanlagen						
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	74.665.045,40	265.893,30	50.223.123,38	24.707.815,32	239.151.688,79	239.417.583,09
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	7.084.034,67	211.164,22	10.000,00	7.285.198,89	619.814.052,03	633.309.386,12
3. Sonstige Ausleihungen	0,00	0,00	0,00	0,00	5.448.308,38	5.964.994,09
	81.749.080,07	**477.057,52**	**50.233.123,38**	**31.993.014,21**	**864.414.049,11**	**878.691.963,30**
	82.051.880,25	**564.101,76**	**50.233.123,38**	**32.382.858,63**	**864.580.979,11**	**878.931.830,30**

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 3
BILANZ 54
GEWINN- UND VERLUST-RECHNUNG 56
ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2020 57
BESTÄTIGUNGSVERMERK 75
ANLAGENSPIEGEL 82
ANTEILBESITZLISTE 84
IMPRESSUM 89

ANTEILSBESITZLISTE

gemäß § 285 Nr. 11, 11A und 11B HGB

DEUTSCHLAND

GESELLSCHAFT In TEUR	Anteil am Kapital %	Eigenkapital 31.12.2020	Jahresergebnis 2020
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 [3]	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. SchmidtBank-Passage KG, München [2]	45,78	6.570.099,09	– 388.183,16
IC Fonds & Co. Büropark Teltow KG i. L., München	65,93	0,00	– 75.884,12
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	10.627.433,43	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
FVR Beteiligungsgesellschaft Achte mbH & Co. KG, Frankfurt am Main	100	8.750.356,15	0,00

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 3

BILANZ 54

GEWINN- UND VERLUST-RECHNUNG 56

ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2020 57

BESTÄTIGUNGSVERMERK 75

ANLAGENSPIEGEL 82

ANTEILBESITZLISTE 84

IMPRESSUM 89

ANTEILSBESITZLISTE

gemäß § 285 Nr. 11, 11A und 11B HGB

DEUTSCHLAND

GESELLSCHAFT In TEUR	Anteil am Kapital %	Eigenkapital 31.12.2020	Jahresergebnis 2020
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

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 3

BILANZ 54

GEWINN- UND VERLUST-RECHNUNG 56

ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2020 57

BESTÄTIGUNGSVERMERK 75

ANLAGENSPIEGEL 82

ANTEILBESITZLISTE 84

IMPRESSUM 89

ANTEILSBESITZLISTE

gemäß § 285 Nr. 11, 11A und 11B HGB

DEUTSCHLAND

GESELLSCHAFT In TEUR	Anteil am Kapital %	Eigenkapital 31.12.2020	Jahresergebnis 2020
DEMIRE Limbach Oberfrohna Moritzstraße 13 GmbH, Frankfurt am Main	94	25.000,00	0,00
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 (vorher DEMIRE Ankauf 5 GmbH), Frankfurt am Main	100	770.681,40	824.425,03
DEMIRE Frankfurt Gutleutstraße 85 GmbH (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 (vorher: Reubescens S.a.r.l, Luxemburg) Frankfurt am Main	94	– 3.175.703,32	1.765.788,02

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 3
BILANZ 54
GEWINN- UND VERLUST-RECHNUNG 56
ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2020 57
BESTÄTIGUNGSVERMERK 75
ANLAGENSPIEGEL 82
ANTEILBESITZLISTE 84
IMPRESSUM 89

ANTEILSBESITZLISTE

gemäß § 285 Nr. 11, 11A und 11B HGB

DEUTSCHLAND

GESELLSCHAFT In TEUR	Anteil am Kapital %	Eigenkapital 31.12.2020	Jahresergebnis 2020
DEMIRE Darmstadt Artillerie Str. 9 GmbH (vorher Blue Ringed S. à r. l., Luxemburg), Frankfurt am Main	94	– 241.368,27	3.482.703,96
DEMIRE Leonberg Neue Ramtelstraße GmbH (vorher GO Leonberg ApS, Kopenhagen), Frankfurt am Main	94	– 1.604.050,64	38.230,47
DEMIRE Ludwigsburg Uhlandstraße 21 GmbH (vorher GO Ludwigsburg ApS, Kopenhagen), Frankfurt am Main	94	– 3.055.903,57	– 236.577,05

DÄNEMARK

GESELLSCHAFT In TEUR	Anteil am Kapital %	Eigenkapital 31.12.2020	Jahresergebnis 2020
GO Bremen ApS, Kopenhagen	94	– 14.660.489,65	236.020,22

SCHWEIZ

GESELLSCHAFT In TEUR	Anteil am Kapital %	Eigenkapital 31.12.2020	Jahresergebnis 2020
Sihlegg Investments Holding GmbH, Wollerau	94	– 2.422.133,26	– 270.138,62

ZYPERN

GESELLSCHAFT In TEUR	Anteil am Kapital %	Eigenkapital 31.12.2020	Jahresergebnis 2020
Denston Investments Ltd., Nikosia	94	– 1.847.684,03	– 573.907,69

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 3
BILANZ 54
GEWINN- UND VERLUST-RECHNUNG 56
ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2020 57
BESTÄTIGUNGSVERMERK 75
ANLAGENSPIEGEL 82
ANTEILBESITZLISTE 84
IMPRESSUM 89

ANTEILSBESITZLISTE

gemäß § 285 Nr. 11, 11A und 11B HGB

NIEDERLANDE

GESELLSCHAFT In TEUR	Anteil am Kapital %	Eigenkapital 31.12.2020	Jahresergebnis 2020
MAGNAT Investment I B. V., Hardinxveld Giessendamm [1, 3]	100	2.329.986,00	168.242,00

RUMÄNIEN

GESELLSCHAFT In TEUR	Anteil am Kapital %	Eigenkapital 31.12.2020	Jahresergebnis 2020
SC Victory International Consulting s. r. l., Bukarest [1, 3]	100	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

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 3

BILANZ 54

GEWINN- UND VERLUST-RECHNUNG 56

ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2020 57

BESTÄTIGUNGSVERMERK 75

ANLAGENSPIEGEL 82

ANTEILBESITZLISTE 84

IMPRESSUM 89

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, Hamburg

Datum der Herausgabe
17. März 2021