DEMIRE

LAGEBERICHT UND JAHRES-ABSCHLUSS NACH HGB **2021**

Legende zur Navigation durch den Bericht:

Verweis zum Inhaltsverzeichnis

Verweis auf eine andere Seite innerhalb des Berichts

Verweis auf Internetseiten

INHALT

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT **2**
Grundlagen des Konzerns 2
Wirtschaftsbericht 11
Weitere rechtliche Angaben 32
Chancen und Risiken 54
Prognosebericht 64

BILANZ **66**

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG **68**

ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2021 **69**
Allgemeine Angaben und Grundlagen zum Jahresabschluss 69
Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätzen 70
Erläuterung zur Bilanz 73
Erläuterung zur Gewinn- und Verlustrechnung 82
Sonstige Angaben 84

ANTEILBESITZLISTE **88**

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS **92**

ANLAGENSPIEGEL **100**

IMPRESSUM **102**

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 2
Grundlagen des Konzerns 2
Wirtschaftsbericht 11
Weitere rechtliche Angaben 32
Chancen und Risiken 54
Prognosebericht 64
BILANZ 66
GEWINN- UND VERLUST-RECHUNG 68
ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2021 69
ANTEILBESITZLISTE 88
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS-PRÜFERS 92
ANLAGENSPIEGEL 100
IMPRESSUM 102

GRUNDLAGEN DES KONZERNS

Dieser 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 2021. Die Gesellschaft bilanziert nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuchs (HGB) sowie nach den Vorschriften des Aktiengesetzes (AktG). Der Konzern bilanziert nach den International Financial Reporting Standards (IFRS), so wie sie in der Europäischen Union gemäß §315e HGB anzuwenden sind. Die Zusammensetzung des Konsolidierungskreises, der integraler Bestandteil des Konzernabschlusses ist, wird im Konzernanhang des Geschäftsberichts ab Seite 185 aufgeführt.

Aufstellung und Ausrichtung

Geschäftstätigkeit

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

Effizientes Immobilienmanagement erfordert ein besonderes Verständnis für die lokalen Märkte sowie über ein sehr gut funktionierendes Netzwerk. Internationale Investoren verfügen über beides nicht ohne Weiteres, sodass sie die von der DEMIRE präferierten Märkte üblicherweise meiden. Aufgrund der Zurückhaltung opportunistischer Investoren und angesichts der tendenziell hohen Stabilität der in der Region ansässigen mittelständischen Unternehmen zeichnen sich diese Märkte durch besondere Preisstabilität aus.

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

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

Der Geschäftsansatz ist grundsätzlich auf Portfoliowachstum ausgerichtet, wobei die Gesellschaft nicht strategiekonforme Objekte wieder abgibt.

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

Börsennotierung ermöglicht Aktionären Beteiligung am Wachstum
Die Wertpapiere der DEMIRE sind im Regulierten Markt (Prime-Standard-Segment) der Frankfurter Wertpapierbörse notiert.

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

Bei der Portfolioerweiterung konzentriert sich das Unternehmen auf starke Assets mit Potenzialen. Bei den Erwerben hilft zudem ein günstiges Finanzierungsumfeld, die Rendite zu steigern und den Zinsaufwand zu reduzieren.

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 2
Grundlagen des Konzerns 2
Wirtschaftsbericht 11
Weitere rechtliche Angaben 32
Chancen und Risiken 54
Prognosebericht 64
BILANZ 66
GEWINN- UND VERLUST-RECHUNG 68
ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2021 69
ANTEILBESITZLISTE 88
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS-PRÜFERS 92
ANLAGENSPIEGEL 100
IMPRESSUM 102

Nach der profitablen Veräußerung kleinerer, nicht zum Kernbestand gehörender Objekte verfügte die DEMIRE zum Bilanzstichtag über einen Immobilienbestand von 64 Objekten mit einer Vermietungsfläche von rund 1,0 Millionen m² und einem Marktwert von rund EUR 1,4 Milliarden. Die im Berichtszeitraum akquirierte Büroimmobilie Cielo in Frankfurt am Main ist in diesen Kennzahlen nicht enthalten, da sie in einem Joint Venture gehalten und at-equity bilanziert wird.

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

Ziele und Strategie

REALIZE POTENTIAL

2019 hat die DEMIRE einen strategischen Mittelfrist-Plan für ihre weitere Entwicklung aufgestellt und unter dem Begriff „REALize Potential“ zusammengefasst. Auch im Berichtsjahr gab dieser Plan die Guidance vor. Er richtet sich an folgenden Zielen aus:

1. Ausbau des Portfoliovolumens auf mehr als EUR 2 Milliarden

2. Sicherstellung der nachhaltigen Dividendenfähigkeit

3. Erreichung des Investment-Grade-Ratings

Für das Erreichen dieser Ziele verfolgt das Unternehmen vier zentrale Stoßrichtungen bzw. strategische Hebel:

1. **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 soll der gehaltene Portfoliowert auf mehr als EUR 2 Milliarden anteigen. Bei den damit verbundenen Zukäufen fokussiert sich die Gesellschaft auf Regionalzentren, Mittelstädte und aufstrebende Randlagen von Ballungsgebieten in ganz Deutschland. Vor dem Hintergrund einer weiterhin anhaltend hohen Immobiliennachfrage können in den für die DEMIRE strategischen Lagen Renditen erzielt werden, die in einem angemessenen Chancen-Risikoverhältnis stehen und gleichzeitig Optimierungspotenziale bieten.

Zur weiteren Optimierung der Risikostruktur diversifiziert die DEMIRE das Portfolio in einem dem deutschen Gewerbeimmobilienmarkt angemessenen Verhältnis in die Nutzungsarten Büro, Handel und Sonstige (inkl. Hotel). Den Schwerpunkt legt die Gesellschaft gegenwärtig auf Büroobjekte.

Der 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 2
Grundlagen des Konzerns 2
Wirtschaftsbericht 11
Weitere rechtliche Angaben 32
Chancen und Risiken 54
Prognosebericht 64
BILANZ 66
GEWINN- UND VERLUST-RECHUNG 68
ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2021 69
ANTEILBESITZLISTE 88
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS-PRÜFERS 92
ANLAGENSPIEGEL 100
IMPRESSUM 102

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

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

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

Das Ergebnis aus der Vermietung von Immobilien belief sich auf EUR 67,2 Millionen (Vorjahr: EUR 70,2 Millionen) und ist im Vorjahresvergleich durch zahlreiche Objektverkäufe um 4,3 % gesunken. 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 2021 elf Objekte erfolgreich veräußert werden.

Financials
Die DEMIRE prüft laufend die finanziellen Leistungsindikatoren und verbessert sie, wo es möglich ist. 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 2020 um fünf Basispunkte von 1,71 % auf 1,66 % p. a. reduziert werden. Die Reduzierung ist auf verschiedene durchgeführte Re- und Umfinanzierungsmaßnahmen im Geschäftsjahr 2021 zurückzuführen.

Die laufenden Verwaltungskosten wurden 2021 erneut gesenkt, und im Finanzergebnis spiegelt sich neben dem vollen Effekt der Refinanzierungen im Jahr 2020 auch der Ertrag an der Beteiligung am Joint Venture Cielo wider. Trotz des positiven Periodenergebnisses und bedingt durch die erneute Ausschüttung einer Dividende stieg der Nettoverschuldungsgrad (Net-Loan-to-Value) gegenüber dem Jahresende 2020 (49,2 %) auf 49,7 %.

Processes
Zur DEMIRE-Unternehmenskultur gehört die stetige Arbeit an der Verbesserung der bestehenden Prozesse, Abläufe und Strukturen. 2021 hat der DEMIRE-Konzern seine Prozesse weiter optimiert und vereinheitlicht. Wesentlicher Baustein dafür war die Neuvergabe von Asset- und Property-Management-Leistungen bei der Fair Value REIT AG (FVR AG).

Das Propery-Management erfolgt konzernweit ab 2022 durch die STRABAG, das Asset-Management konzernweit durch die DEMIRE AG. Damit wurde die Grundlage für weitere Effizienzgewinne sowohl bei immobilienwirtschaftlichen als auch administrativen Abläufen geschaffen.

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 2
Grundlagen des Konzerns 2
Wirtschaftsbericht 11
Weitere rechtliche Angaben 32
Chancen und Risiken 54
Prognosebericht 64
BILANZ 66
GEWINN- UND VERLUST-RECHUNG 68
ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2021 69
ANTEILBESITZLISTE 88
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS-PRÜFERS 92
ANLAGENSPIEGEL 100
IMPRESSUM 102

Unternehmenssteuerung

Steuerung: Kenngrößen richten sich auf Ertrags- und Wertentwicklung aus
Zur Steuerung unseres Unternehmens nutzen wir eine Reihe von wirtschaftlichen Kennzahlen. Sie beziehen sich auf die Dimensionen Ertrag und Liquidität sowie auf der bilanziellen Seite auf den Wert.

Auf der Ertragsseite nutzt die DEMIRE die Kennzahlen Mieterträge sowie den operativen Cashflow (Funds from Operations nach Steuern, vor Minderheiten [FFO I]). Zur Steigerung des FFO I hat das Management die Aufgabe, den Cashflow der Bestandsimmobilien im Zeitablauf sowie durch aktives Portfoliomanagement zu verbessern. Dafür werden auf operativer Ebene insbesondere die Entwicklung des Vermietungsstands, die Ist-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 der Ertragssituation beobachten wir auch laufend die Liquiditätslage. Auf Ebene der DEMIRE AG werden die Ertrags- und Liquiditätsströme aggregiert und bewertet. Das Jahresergebnis stellt eine zentrale Kennzahl für die DEMIRE AG dar.

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

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

Eine weitere Steuerungsgröße im Konzern stellt der Net-Loan-to-Value (Net-LTV) dar, der gemäß der Definition der Unternehmensanleihe 2019/2024 als Finanz- und Leasingverbindlichkeiten abzüglich Zahlungsmittelbestand im Verhältnis zu den gesamten Aktiva abzüglich Firmenwert und Zahlungsmittelbestand berechnet wird (siehe Seite 61 des Geschäftsberichts).

Unternehmensführung: Vorstand und Aufsichtsrat
Das Mutterunternehmen des Konzerns ist die DEMIRE AG. Sie wird durch den Vorstand geleitet, der eigenverantwortlich die Geschäfte führt und die strategische Ausrichtung des Unternehmens bestimmt. Die Umsetzung der Strategie erfolgt in enger Abstimmung mit dem Aufsichtsrat. Der Aufsichtsrat überwacht die Tätigkeiten des Vorstands und wird von ihm regelmäßig über den Geschäftsverlauf, die Strategie sowie über potenzielle Chancen und Risiken informiert. Im Geschäftsjahr bestand der Vorstand aus zwei Mitgliedern: dem Vorstandsvorsitzenden Ingo Hartlief (FRICS) und Tim Brückner als Finanzvorstand. Im Berichtszeitraum wurden die Verträge mit beiden Vorständen bis Ende 2024 verlängert.

Die Überwachung des Vorstands erfolgt durch den Aufsichtsrat. Dieser bestand aus drei Mitgliedern und wurden auf der Hauptversammlung 2021 im Amt bestätigt. Den Vorsitz hatte Prof. Dr. Alexander Goepfert inne, weitere Mitglieder waren der Stellvertreter Frank Hölzle und Prof. Dr. Kerstin Hennig. Im November 2021 wurde zudem ein Prüfungsausschuss gebildet, dem Frank Hölzle vorsteht.

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 2
Grundlagen des Konzerns 2
Wirtschaftsbericht 11
Weitere rechtliche Angaben 32
Chancen und Risiken 54
Prognosebericht 64
BILANZ 66
GEWINN- UND VERLUST-RECHUNG 68
ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2021 69
ANTEILBESITZLISTE 88
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS-PRÜFERS 92
ANLAGENSPIEGEL 100
IMPRESSUM 102

Portfolio

Diversifizierter Bestand mit Schwerpunkt auf Büroimmobilien

Am 31. Dezember 2021 umfasste das Bestandsportfolio 64 Gewerbeimmobilien (Vorjahr: 75) mit einer vermietbaren Gebäudefläche von insgesamt rund 912.724 m² (Vorjahr: 989.050 m²).

Der **Marktwert** der Immobilien betrug insgesamt EUR 1.412,5 Millionen (Vorjahr: EUR 1.441,5 Millionen). Von diesem Bestand machten gemessen am Marktwert Büroimmobilien mit etwa 60 % (31. Dezember 2020: 65 %) den größten Anteil aus. Ungefähr 25 % entfallen auf Handelsimmobilien (31. Dezember 2020: 25 %). Etwa 15 % gehen auf Logistik- und sonstige Immobilien (inklusive Hotels) zurück (31. Dezember 2020: 10 %). Der Marktwert je Quadratmeter beträgt durchschnittlich EUR 1.548 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	Mietrendite in %	EPRA-Leerstandsquote* in %	WALT in Jahren
Büro	42	843,7	59,7	516,7	1.633	47,2	8,9	5,6	12,6	3,9
Handel	17	357,1	25,3	220,1	1.623	22,8	9,4	6,4	7,1	5,4
Logistik und Sonstige	5	211,6	15,0	176,0	1.202	8,0	4,3	3,8	12,0	7,3
Gesamt 31.12.2021	**64**	**1.412,5**	**100**	**912,7**	**1.548**	**78,1**	**8,0**	**5,5**	**11,0**	**4,7**
Gesamt 31.12.2020	**75**	**1.441,5**	**100**	**989,1**	**1.457**	**85,6**	**8,0**	**5,9**	**6,9**	**4,8**
Veränderung (in Stück/%/bp)	– 11	– 2,0	–	– 7,7	+ 6,2	– 8,8	+ 0,4	– 40	410	– 2,5

* Exklusive zur Veräußerung gehaltene Immobilien und Projektentwicklungen
** Differenz zum Bilanzwert von EUR 1.433,1 Millionen bedingt im Wesentlichen durch Ausweis von Erbbaurechten

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 2
Grundlagen des Konzerns 2
Wirtschaftsbericht 11
Weitere rechtliche Angaben 32
Chancen und Risiken 54
Prognosebericht 64
BILANZ 66
GEWINN- UND VERLUST-RECHUNG 68
ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2021 69
ANTEILBESITZLISTE 88
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS-PRÜFERS 92
ANLAGENSPIEGEL 100
IMPRESSUM 102

Portfolio- und Asset-Management

Die DEMIRE definiert proaktives Asset-Management als wesentlichen Faktor zur Erreichung einer langfristig positiven Entwicklung des Portfolios. Das setzt regelmäßigen Kontakt zu allen Beteiligten, insbesondere den Mietern, voraus. Dies trug auch wesentlich dazu bei, dass im abgelaufenen Jahr die Rekordvermietungsleistung des Vorjahrs erneut gesteigert werden konnte.

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

Die letzte Bewertung des Gesamtportfolios erfolgte zum Stichtag, den 31. Dezember 2021, durch den unabhängigen Immobiliengutachter Savills Immobilien Beratungs-GmbH. Die Wertveränderung gegenüber dem Vorjahr von EUR 1.441,5 Millionen auf EUR 1.412,5 Millionen geht auf Verkäufe von elf Immobilien mit einem Marktwert von insgesamt EUR 99,2 Millionen und einem Bruttobewertungsergebnis von EUR 70,2 Millionen.

Vermietungsleistung

Die Vermietungsleistung im Jahr 2021 lag mit 182.742 m² erneut über dem Rekordniveau des Vorjahres. Im Jahr 2020 waren 177.247 m² vermietet worden und somit über dem langjährigen Durchschnitt der DEMIRE von rund 80.000 m² pro Jahr. 46,4 % der Vermietungsleistung 2021 entfallen auf Neuvermietungen und 53,6 % auf Anschlussvermietungen.

Die EPRA-Leerstandsquote des Bestandsportfolios – ohne die zur Veräußerung gehaltenen Immobilien und Projektentwicklungen – belief sich zum Bilanzstichtag auf 11,0 % und liegt damit über dem Vorjahreswert von 6,9 %. Eine wesentliche Ursache für den gestiegenen Leerstand ist der konsolidierungsbedingte Auszug von Thyssenkrupp am Standort in Essen. Die Neuvermietungsaktivitäten wurden unmittelbar gestartet und dauern an. Die durchschnittliche Restlaufzeit (WALT) des gesamten Portfolios konnte nahezu stabil gehalten werden und liegt bei 4,7 Jahren, nach 4,8 Jahren am 31. Dezember 2020.

Die annualisierten Mieteinnahmen des Immobilienportfolios sind im Geschäftsjahr like-for-like um 1,4 % zurückgegangen. Betrachtet man das Mietwachstum differenzierter nach Assetklassen, ergibt sich folgendes Bild:

ENTWICKLUNG ANNUALISIERTE VERTRAGSMIETEN 2021

Assetklasse	Like-for-like-Mietwachstum
Büro	– 2,0 %
Handel	– 1,0 %
Logistik und Sonstige	0,7 %
SUMME	**– 1,4 %**

Aktives Portfoliomanagement

Im Geschäftsjahr 2021 wurde der Ankauf des Büroobjekts Cielo in Frankfurt im Wege einer Beteiligung an einem Joint Venture vollzogen. Veräußert wurden elf Immobilien für insgesamt EUR 104,0 Millionen, das entspricht einem kumulierten Aufschlag auf den Marktwert von 4,8 %. Im Berichtszeitraum sind keine weiteren Verkaufsverträge unterzeichnet worden, die noch nicht vollzogen sind.

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 2
Grundlagen des Konzerns 2
Wirtschaftsbericht 11
Weitere rechtliche Angaben 32
Chancen und Risiken 54
Prognosebericht 64
BILANZ 66
GEWINN- UND VERLUST-RECHUNG 68
ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2021 69
ANTEILBESITZLISTE 88
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS-PRÜFERS 92
ANLAGENSPIEGEL 100
IMPRESSUM 102

VERÄUSSERUNGEN 2021

	Assetklasse	Letzter MW (31.12.2020) in EUR	Verkaufspreis in EUR
Bremen, Otto-Lilienthal-Str. 25	Büro	7.100.000	7.100.000
Bremen, Otto-Lilienthal-Str. 27	Büro	6.780.000	6.800.000
Bremen, Otto-Lilienthal-Str. 29	Büro	6.680.000	6.700.000
Bremen, Flughafenallee 3/ Otto-Lilienthal-Str. 19	Büro	10.400.000	10.400.000
Köln, Marconistr. 4 – 8	Sonstiges	5.580.000	6.500.000
Ansbach	Büro	15.900.000	18.000.000
Garbsen	Büro	640.000	650.000
Barmstedt	Büro	1.440.000	1.540.000
Regensburg	Büro	38.000.000	38.350.000
Bad Bramstedt	Büro	1.190.000	1.245.300
Potsdam	Büro	5.500.000	6.700.000
SUMME		**99.210.000**	**103.985.300**

Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

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

Mitarbeiter

KOMPETENZTRÄGER UND ZENTRALE ENTWICKLUNGSTREIBER

Zum 31. Dezember 2021 beschäftigte der Konzern ohne den Vorstand 32 Mitarbeiter (31. Dezember 2020: 34 Mitarbeiter). In die Zahlen einbezogen sind alle konsolidierten und nichtkonsolidierten Gesellschaften.

Die DEMIRE begrüßt und fördert die Vielfalt im Unternehmen. Die Altersstruktur der Mitarbeiter fächert sich breit auf. Rund 13 % der Mitarbeiter sind jünger als 30 Jahre, etwa 65 % sind zwischen 30 und 50 Jahre alt und 22 % sind älter als 50 Jahre.

Die DEMIRE setzt in ihrer Unternehmensstruktur auf flache Hierarchien. Wir bieten motivierten und engagierten Mitarbeitern vielfältige verantwortungsvolle Aufgaben und Betätigungsfelder. Kurze Entscheidungswege und direkte, offene Kommunikation zwischen allen Ebenen liefern gute Voraussetzungen für eine konstruktive Zusammenarbeit. Das Unternehmen gestaltet die Rahmenbedingungen in dem Bewusstsein, dass unsere Mitarbeiter der Kern unseres Unternehmenserfolgs sind und ein wesentlicher Baustein für das Erreichen der mittel- bis langfristigen Unternehmensziele.

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

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

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 2
Grundlagen des Konzerns 2
Wirtschaftsbericht 11
Weitere rechtliche Angaben 32
Chancen und Risiken 54
Prognosebericht 64
BILANZ 66
GEWINN- UND VERLUSTRECHUNG 68
ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2021 69
ANTEILBESITZLISTE 88
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS 92
ANLAGENSPIEGEL 100
IMPRESSUM 102

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

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

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

Mieter- und Netzwerkpflege

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

Auf der operativen Seite stehen wir regelmäßig in einem konstruktiven Austausch mit zahlreichen Kooperationspartnern. Wir binden sie je nach Erfordernis und Projektzyklus in unsere Prozesse ein. Bei den Partnern handelt es sich um Fachexperten (u. a. Juristen, Architekten, Baufachleute) und solche Partner, die über besondere Vor-Ort-Kenntnisse verfügen (u. a. Makler; lokale Behörden).

ENGE BEGLEITUNG DER MIETER

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

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

Die enge Begleitung der Mieter bewährte sich auch im vergangenen Jahr, das weiterhin von der COVID-19-Pandemie geprägt war. Durch konstruktiven Dialog gelang es in den weit überwiegenden Fällen, individuelle Lösungen zu finden, sodass Mietausfallrisiken in Grenzen gehalten werden konnten (vgl. Seite 50 des Geschäftsberichts).

VERNETZUNG

Der Geschäftserfolg der DEMIRE beruht auch auf der Fähigkeit, 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.

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 2
Grundlagen des Konzerns 2
Wirtschaftsbericht 11
Weitere rechtliche Angaben 32
Chancen und Risiken 54
Prognosebericht 64
BILANZ 66
GEWINN- UND VERLUST-RECHUNG 68
ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2021 69
ANTEILBESITZLISTE 88
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS-PRÜFERS 92
ANLAGENSPIEGEL 100
IMPRESSUM 102

Durch ihre Mitgliedschaft unterstützt die DEMIRE 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, beteiligt sich die DEMIRE an dessen Arbeit insbesondere als Interessenvertreter seiner Mitglieder in der Öffentlichkeit und der Politik.

Seit 2019 steht die DEMIRE in einer Kooperationspartnerschaft mit der EBS Universität für Wirtschaft und Recht. 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. Im Zuge dessen unterstützen wir die EPRA-Best-Practice-Empfehlungen für eine transparente Darstellung der wesentlichen Leistungsindikatoren börsennotierter Immobiliengesellschaften. Seit dem Geschäftsjahr 2020 legen wir umfangreiche Kennzahlen nach Definition der EPRA vor (siehe EPRA-Kennzahlen des Geschäftsberichts Seite 197). Die EPRA hat dieses Reporting der DEMIRE mit einem Gold-Award für die Umsetzung der Best Practise Recommendations sowie mit einem Sonderpreis für die größte Verbesserung des Reportings ausgezeichnet.

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

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

Unser Unternehmen ist bestrebt, Nachhaltigkeit durch die Implementierung von Leitlinien im Konzern weiter zu verankern. 2019 hat sich unsere Gesellschaft einem externen Audit zur Dokumentation und Anwendung der Grundsätze guter Unternehmensführung anhand der Standards des Instituts für Corporate Governance (ICG) unterzogen und wurde nach erfolgreicher Zertifizierung 2020 als Mitglied aufgenommen. Im Jahr 2021 wurde die Zertifizierung des ICG durch einen Audit erneuert.

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 2
Grundlagen des Konzerns 2
Wirtschaftsbericht 11
Weitere rechtliche Angaben 32
Chancen und Risiken 54
Prognosebericht 64
BILANZ 66
GEWINN- UND VERLUST-RECHUNG 68
ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2021 69
ANTEILBESITZLISTE 88
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS-PRÜFERS 92
ANLAGENSPIEGEL 100
IMPRESSUM 102

WIRTSCHAFTSBERICHT

Wirtschaftliches Umfeld

Gesamtwirtschaftliche Situation

Das Jahr 2021 stand wie weite Teile des Vorjahres im Zeichen der COVID-19-Pandemie. Das SARS-CoV-2-Virus beeinflusste die deutsche Wirtschaft nachhaltig. Insbesondere der Lockdown im Januar hatte erhebliche Auswirkungen auf die Wirtschaftsleistung. Ab dem zweiten Quartal setzt eine spürbare wirtschaftliche Erholung ein, die insbesondere auf die schrittweise Lockerung von pandemiebedingten Beschränkungen zurückgeführt wird. Das Statistische Bundesamtes (destatis) weist für das Jahr 2021 ein Wachstum des preis-, saison- und kalenderbereinigten Bruttoinlandsprodukts (BIP) von 2,8 % gegenüber dem Vorjahr aus. Damit lag die Wirtschaftsleistung noch immer rund 1,5 % unterhalb des Vorkrisenniveaus. Am Arbeitsmarkt setzte 2021 eine leichte Erholung ein. Mit 5,7 % lag die Arbeitslosenquote 0,2 Prozentpunkte unter dem Vorjahresniveau.

Auffällig ist der im langjährigen Vergleich starke Anstieg der Inflationsrate. Auf Basis des Verbraucherpreisindex ergibt sich eine Steigerung von 3,1 % gegenüber dem Jahr 2020. Diese Entwicklung wird, neben temporären Effekten (Anhebung des vorläufig reduzierten Mehrwertsteuersatzes), vor allem auf krisenbedingte Effekte wie Lieferengpässe zurückgeführt. Insbesondere Energieprodukte haben sich 2021 spürbar verteuert.

Steigende Kreditzinsen sind zunächst noch nicht abzusehen, vorerst und voraussichtlich über das Jahr 2021 hinweg konzentriert sich die EZB darauf, die Anleihekäufe sukzessive zu reduzieren. Sollten die Zinsen in der Eurozone tatsächlich wieder steigen, könnten die Refinanzierungen auslaufender Finanzierungen teurer werden und folglich die Ertragsbasis der FVR schmälern.

ENTWICKLUNG DER IMMOBILIEN- UND BAUWIRTSCHAFT

Nach dem eher verhaltenen Jahr 2020 schwingt sich der Immobilieninvestmentmarkt 2021 zu einem Rekordergebnis auf. Laut dem Investmentmarktüberblick des internationalen Maklerhauses Jones Lang Lasalle (JLL) wurden im Berichtszeitraum Immobilien mit einem Transaktionsvolumen von 111 Milliarden Euro gehandelt und damit 36,0 % mehr als im Vorjahr. Haupttreiber des Rekordergebnisses ist die Übernahme der Deutsche Wohnen durch die Vonovia. Der Markt wird weiterhin von einer hohen Liquidität und dem damit einhergehenden Kapitaldruck bei vielen Anlegern bestimmt. Zunehmend nachgefragt werden Objekte, die den EU-Nachhaltigkeitsanforderungen für Finanzanlagen genügen. Preisabschläge für „nicht-nachhaltige“ Immobilien beobachtet JLL jedoch nicht.

Das Baugewerbe hatte insbesondere in der ersten Jahreshälfte 2021 mit Lieferengpässen bei Vorprodukten zu kämpfen. Insgesamt zeigte es sich trotz des Pandemiegeschehens robust. Der Branchenverband BAU INDUSTRIE rechnet mit einem Umsatzwachstum von 5,5 % im Vergleich zu 2020. Aufgrund einer weniger dynamischen Preisentwicklung wird ein reales Wachstum von etwa 1,5 % erwartet. Getragen wird die positive Veränderung unter anderem von der Entwicklung des Wirtschaftsbaus, unter anderem aufgrund von Infrastrukturmaßnahmen der Bahn. Rückläufig hat sich hingegen die Nachfrage für den Wohnungsbau entwickelt.

Im Folgenden wird die Entwicklung der für die DEMIRE relevantesten Teilmärkte im Jahr 2021 skizziert.

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 2
Grundlagen des Konzerns 2
Wirtschaftsbericht 11
Weitere rechtliche Angaben 32
Chancen und Risiken 54
Prognosebericht 64
BILANZ 66
GEWINN- UND VERLUST-RECHUNG 68
ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2021 69
ANTEILBESITZLISTE 88
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS-PRÜFERS 92
ANLAGENSPIEGEL 100
IMPRESSUM 102

DER BÜROIMMOBILIENMARKT

Der Bürovermietungsmarkt zeigt sich 2021 deutlich dynamischer als 2020. Das international aktive Maklerhaus JLL verzeichnete in sogenannten A-Städten (Berlin, Düsseldorf, Frankfurt am Main, Hamburg, Köln, München und Stuttgart) einen Büroflächenumsatz von 3,29 Millionen m²; das sind gut 23 % mehr als im Vorjahr und lediglich 13 % weniger als der langjährige Durchschnitt. Der Leerstand an den Topstandorten lag bei 4,5 % und damit 23 % bzw. 80 Basispunkte über dem Vorjahreswert. JLL führt dies auf eine Zunahme der Bautätigkeit in den vergangenen Jahren und die pandemiebedingt geringere Nachfrage zurück. Einem Leerstand auf diesem Niveau werden dabei jedoch keine Auswirkungen auf die Mietpreise zugesprochen. Im Jahresvergleich legten die Spitzenmieten um insgesamt 1,6 % zu.

Auch der Büroinvestmentmarkt hat sich im Vergleich zum Vorjahr deutlich erholt. Mit Blick auf das deutschlandweite Transaktionsvolumen zeigen die Zahlen des internationalen Maklerhauses BNP Paribas Real Estate mit EUR 64,1 Milliarden das zweitbeste jemals gemessene Ergebnis. Das Transaktionsvolumen liegt damit deutlich über dem Durchschnitt der Dekade. Bürotransaktionen waren mit einem Anteil von 48 % an allen gewerblichen Immobilieninvestments auch 2021 die dominierende Assetklasse des Transaktionsgeschehens. Insgesamt flossen EUR 37,1 Mrd. in die A-Städte. Bei den Spitzenrenditen verzeichneten die A-Städte Rückgänge zwischen 5 und 20 Basispunkten und verblieben damit auf einem niedrigen Niveau von durchschnittlich 2,6 %.

DER LOGISTIKIMMOBILIENMARKT

Der Industrie- und Logistikimmobilienmarkt konnte nach Erhebungen des internationalen Maklerunternehmens CBRE die Marktdynamik der Vorjahre noch einmal übertreffen. Eine hohe Nachfrage, geringe Flächen- und Produktverfügbarkeit sowie eine fortschreitende Renditekompression charakterisieren das Marktgeschehen. Das Transaktionsvolumen betrug im Jahr 2021 rund 10,15 Millionen m² und lag damit etwa 34 % über dem Vorjahresergebnis. Die hohe Nachfrage führte zu sinkenden Nettoanfangsrenditen, die um 0,4 Prozentpunkte auf 3,0 % nachgaben. Auch der Flächenumsatz stieg um 20 % auf 8,3 Millionen m². Zulegen konnte auch die Spitzenmiete: Sie wuchs in den Top-5-Märkten (Berlin, Düsseldorf, Frankfurt am Main, Hamburg und München) um 7,7 % auf EUR 6,80/m².

Zu den größten Mietern gehören Nutzer aus den Bereichen Handel und Logistik. Der Flächenumsatz von Logistikern konnte ebenfalls zulegen. Abgenommen hat hingegen die Nachfrage aus dem Bereich Produktion.

DER MARKT FÜR EINZELHANDELSIMMOBILIEN

Trotz der Pandemie ist der Umsatz des deutschen Einzelhandels von EUR 577,4 Milliarden im Jahr 2020 auf EUR 586 Milliarden im Jahr 2021 gestiegen, wie das Datenportal statista zeigt. Während beispielsweise für die Textilbranche starke Umsatzrückgänge verzeichnet wurden, konnten Drogerien und Lebensmittelhändler ihre Positionen ausbauen. Der E-Commerce gehörte auch 2021 zu einem der wichtigsten Profiteure. Der Umsatzanteil des Onlinehandels wuchs auf rund 13,3 %.

Das Transaktionsvolumen für Einzelhandelsimmobilien war 2021 rückläufig. Colliers verzeichnet für den deutschen Markt ein Transaktionsvolumen von rund EUR 8,1 Milliarden im Gegensatz zu EUR 11,4 Milliarden im Vorjahr. Insbesondere das vierte Quartal war mit EUR 1,8 Milliarden außergewöhnlich schwach. Der zehnjährige Durchschnitt von EUR 10,2 Milliarden wurde um 21 % unterschritten. Bei einem detaillierten Blick in den Markt sieht Colliers höchst unterschiedliche Entwicklungen: Der Fokus der Investoren lag auf Fachmärkten und Fachmarktzentren. Kritisch hätten Investoren hingegen großvolumige Highstreet-Objekte oder Einkaufszentren gesehen.

Die Bruttoanfangsrenditen für Objekte in 1-a-Lagen fielen je nach Nutzungsart und Lage unterschiedlich aus. Sie reichten von 2,8 % in Frankfurt bis hin zu 3,4 % in Düsseldorf, Köln und Hamburg. Fachmärkte und Fachmarktzentren mit Lebensmittelschwerpunkt schnitten mit einer Bruttoanfangsrendite von ca. 4 % weiterhin überdurchschnittlich gut ab, auch wenn eine fortlaufende Renditekompression zu beobachten ist.

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 2
Grundlagen des Konzerns 2
Wirtschaftsbericht 11
Weitere rechtliche Angaben 32
Chancen und Risiken 54
Prognosebericht 64
BILANZ 66
GEWINN- UND VERLUST-RECHUNG 68
ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2021 69
ANTEILBESITZLISTE 88
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS-PRÜFERS 92
ANLAGENSPIEGEL 100
IMPRESSUM 102

DER HOTELIMMOBILIENMARKT

Die Pandemie hat das Marktumfeld für Hotelimmobilien in den vergangenen zwei Jahren 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. Unter anderem durch gelockerte Reisebeschränkungen konnte sich der Hotelinvestmentmarkt leicht erholen, jedoch nicht zu alter Stärke zurückfinden.

Nach Analysen von CBRE stieg das Transaktionsvolumen im Vorjahresvergleich um 27 % auf EUR 2,48 Milliarden. Um an das Vorkrisenniveau anzuknüpfen, fehlten pro Quartal jedoch durchschnittlich Transaktionen in Höhe von EUR 1 Milliarden. Auffällig war der hohe Anteil an Investments in Berlin. Die Bundeshauptstadt vereinte fast 23 % des Transaktionsgeschehens auf sich.

Auswirkungen auf die DEMIRE

Die gesamtwirtschaftlichen und immobilienspezifischen Rahmenbedingungen waren im Berichtsjahr 2021 herausfordernd. Die DEMIRE profitierte jedoch auch in dieser Phase von der Konzentration des Portfolios auf wirtschaftsstarke deutsche Sekundärstandorte. Sekundärstandorte waren keinen übermäßigen Marktschwankungen ausgesetzt und im Vergleich mit A-Standorten weniger stark von der in vielen Assetklassen fortschreitenden Renditekompression betroffen, wie eine gemeinsame Studie der DEMIRE und bulwiengesa zeigt.

Gesamteinschätzung des Vorstands

Gesamtaussage zum Geschäftsverlauf und zur Lage des Konzerns

Das Geschäftsjahr 2021 hat die DEMIRE einmal mehr und insbesondere unter Berücksichtigung der nach wie vor 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. Wie schon im Jahr 2020 waren auch im Jahr 2021 die Auswirkungen der Pandemie im Zahlenwerk letztlich nicht signifikant, haben aber erneut umfassende Managementkapazitäten gebunden. Auch wenn die Pandemie zu Beginn des Jahres 2022 nach wie vor das Leben und die Schlagzeilen beherrscht, erwartet die DEMIRE für das laufende Jahr eine gewisse Entspannung oder zumindest eine zunehmende Routine im Umgang mit der Pandemie auf geschäftlicher Ebene. Der intensive Kontakt zu den Mietern ist aber nicht nur der Pandemie geschuldet, sondern schon seit 2019 integraler Bestandteil unserer Strategie, und hat darüber hinaus einmal mehr auch im Jahr 2021 zu einer sehr starken Vermietungsleistung beigetragen. Auch bei einem anderen strategischen Schwerpunkt, der Dynamisierung des Portfolios, konnten wir 2021 weiter vorankommen indem wir elf nicht mehr strategiekonforme Objekte veräußern konnten. Dadurch verringerte sich der Wert des Portfolios zum Stichtag zwar leicht auf EUR 1.412,5 Millionen, zahlreiche andere Portfoliokennzahlen verbesserten sich infolgedessen jedoch. Das Büroobjekt Cielo in Frankfurt, das im Berichtszeitraum zusammen mit einem gleichberechtigten Partner als Asset-Management angekauft wurde, wird aufgrund der at-Equity-Bilanzierung in den objektspezifischen Kennzahlen nicht berücksichtigt, sondern wie eine Finanzbeteiligung behandelt.

Dies bietet uns eine ausgezeichnete Grundlage, um unsere strategischen Ziele, allen voran das Portfoliowachstum, auch im Jahr 2022 weiter zu verfolgen und sich bietende Opportunitäten nutzen zu können.

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 2
Grundlagen des Konzerns 2
Wirtschaftsbericht 11
Weitere rechtliche Angaben 32
Chancen und Risiken 54
Prognosebericht 64
BILANZ 66
GEWINN- UND VERLUST-RECHUNG 68
ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2021 69
ANTEILBESITZLISTE 88
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS 92
ANLAGENSPIEGEL 100
IMPRESSUM 102

SOLL-IST-ABGLEICH

Kennzahl/Zeitpunkt in EUR Mio.	IST 2020	Prognose 17. März 2021	Prognose 23. November 2021	IST 2021
Mieterträge	87,5	80,0 – 82,0	oberer Rand von 80,0 – 82,0	82,3
FFO I (nach Steuern, vor Minderheiten)	39,2	34,5 – 36,5	über dem Vorjahreswert von 39,2	39,8

Auch in den Ergebnissen des Jahres 2021 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 der Corona-Pandemie ihre Richtigkeit und Effizienz unter Beweis gestellt. Diese strategische Ausrichtung ist ein wesentliches Unterscheidungsmerkmal zu den Wettbewerbern der DEMIRE. Der aktive Managementansatz wird uns auch zukünftig helfen, Bewertungspotenziale zu heben, steigende Mieteinnahmen zu generieren und Kosten zu reduzieren. Außerdem lassen sich in diese funktionierende Plattform zukünftige Akquisitionen leicht und zu geringen Grenzkosten integrieren. Die dadurch verbesserte Profitabilität ist die Grundlage für eine nachhaltige Dividendenfähigkeit der DEMIRE.

Nach den umfassenden Refinanzierungsaktivitäten in den Vorjahren hat die Gesellschaft 2021 weiterhin und 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.

Das Immobilienportfolio wurde im abgelaufenen Geschäftsjahr aktiv gestaltet. Elf nicht mehr strategiekonforme Objekte konnten in Summe etwa 4,8 % über dem zuletzt festgestellten Marktwert veräußert werden. Die annualisierten Vertragsmieten sanken like-for-like, also ohne Berücksichtigung von An- und Verkäufen, um 1,4 %, wesentlich bedingt durch das Auslaufen zweier großer Mietverträge in Essen und Kassel. Im Vorjahr lag der Rückgang bei 1,9 %. Die EPRA-Leerstandsquote, die zur Veräußerung gehaltene oder in der Projektentwicklung befindliche Objekte ausnimmt, stieg dementsprechend im Stichtagsvergleich trotz der sehr guten Vermietungsleistung um 410 Basispunkte auf 11,0 %. Der WALT konnte gegenüber dem Jahresende 2020 nahezu konstant bei 4,7 Jahren gehalten werden.

Zusammenfassend lässt sich sagen, dass sich die DEMIRE im Geschäftsjahr 2021 erfolgreich und 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 erwartet die Gesellschaft für das Geschäftsjahr 2022 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 so zusätzlich 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 ausschütten zu können.

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 2
Grundlagen des Konzerns 2
Wirtschaftsbericht 11
Weitere rechtliche Angaben 32
Chancen und Risiken 54
Prognosebericht 64
BILANZ 66
GEWINN- UND VERLUST-RECHUNG 68
ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2021 69
ANTEILBESITZLISTE 88
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS-PRÜFERS 92
ANLAGENSPIEGEL 100
IMPRESSUM 102

Auswirkungen von COVID-19 und anderen externen Risiken auf die Geschäftsentwicklung

Nach dem pandemiebedingten Lockdown um den Jahreswechsel 2020/2021 normalisierte sich das öffentliche Leben im Zuge der steigenden Impfquote im Verlauf des Jahres 2021 zunehmend. Analog dazu entwickelte sich das Geschäft der DEMIRE gut, was nicht zuletzt dem diversifizierten Portfolio und dem aktiven Portfoliomanagement zu verdanken ist.

Das vom Vorstand bereits unmittelbar nach Ausbruch der Pandemie im März 2020 verabschiedete Maßnahmenpaket, das insbesondere Effizienzmaßnahmen und Liquiditätssicherung umfasst, wurde und wird weiterhin umgesetzt, auch wenn das konkrete Corona-Monitoring Ende September 2021 zunächst ausgelaufen ist. Die Liquiditätslage blieb das gesamte Jahr über, auch nach der Auszahlung der Dividende im Mai und dem Vollzug der Cielo-Transaktion im Juli mit EUR 139,7 Millionen zum Stichtag sehr komfortabel. So sieht sich die DEMIRE gut gerüstet, den Wert des Portfolios durch aktives Portfoliomanagement weiter steigern und mögliche Wachstumsopportunitäten nutzen zu können.

Für das Jahr 2021 stehen Corona-bedingt Mieten in Höhe von rund EUR 1,5 Millionen aus. Das entspricht ca. 1,8 % der erwarteten Mieteinnahmen für das Jahr 2021. Für das Jahr 2020 stehen zum Stichtag noch EUR 2,7 Millionen oder 3,0 % der Mieten aus. Im Jahr 2021 wurden bisher EUR 1,2 Millionen der für 2020 ausstehenden Mieten nachgezahlt. Nach wie vor werden die nicht gezahlten Mieten buchhalterisch als Forderung betrachtet, sind jedoch zum Teil auch wertberichtigt. Die Gesellschaft geht davon aus, dass die Forderungen im Rahmen der gesetzlichen Stundungsregelungen überwiegend eingetrieben werden.

Aus dem zu Jahresbeginn 2022 eskalierten Russland-Ukraine-Konflikt erwartet die Gesellschaft zunächst keine Auswirkungen. Einerseits bestehen keine direkten Beziehungen in die Ukraine oder nach Russland, andererseits bestehen auch innerhalb der Mieterschaft keine unmittelbaren Verbindungen.

Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage

Ertragslage

Die Mieterträge und das Ergebnis aus der Vermietung haben sich gegenüber dem Vorjahr aufgrund der zahlreichen Verkäufe im Jahr 2020 erwartungsgemäß reduziert. Der Ankauf des Objekts Cielo in Frankfurt im Juli 2021 konnte diesen Effekt nicht ausgleichen, weil er zusammen mit einem Partner in einem Joint Venture erworben und aufgrund der at-Equity-Bilanzierung als Beteiligung keine Mieterträge, sondern Finanzerträge generiert. 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 ist deutlich positiv und trägt einerseits insbesondere der Nachfrage nach Logistikobjekten Rechnung. Andererseits konnten nach der pandemiebedingten Abwertung des Vorjahres insbesondere in den Assetklassen Einzelhandel und Hotel positive Wertaufholungen generiert werden. Auch der Rückgang der Wertminderungen von Forderungen auf EUR 3,5 Millionen, nach EUR 6,1 Millionen im Vorjahr belegt die wirtschaftliche Normalisierung nach vermehrten Forderungsausfällen zu Beginn der Corona-Pandemie. Auch die erneut gesunkenen allgemeinen laufenden Verwaltungsaufwendungen gegenüber dem Vorjahr belegen den Erfolg zahlreicher Maßnahmen zu Effizienzsteigerung. Im Finanzergebnis zeigen sich einmal mehr die positiven Effekte der umfassenden Refinanzierungsmaßnahmen im Berichtszeitraum und den Vorjahren sowie erstmalig und zeitanteilig die Finanzerträge aus dem Joint Venture Cielo.

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 2
Grundlagen des Konzerns 2
Wirtschaftsbericht 11
Weitere rechtliche Angaben 32
Chancen und Risiken 54
Prognosebericht 64
BILANZ 66
GEWINN- UND VERLUST-RECHUNG 68
ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2021 69
ANTEILBESITZLISTE 88
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS-PRÜFERS 92
ANLAGENSPIEGEL 100
IMPRESSUM 102

KONZERNGEWINN- UND -VERLUSTRECHNUNG

in TEUR	2020	2021	Veränderung	in %
Mieterträge	87.509	82.325	– 5.184	– 5,9
Erträge aus Nebenkostenumlagen	21.327	20.206	– 1.121	– 5,3
Betriebliche Aufwendungen zur Erzielung von Mieterträgen	– 38.608	– 35.350	3.258	– 8,4
Ergebnis aus der Vermietung von Immobilien	**70.228**	**67.181**	**– 3.047**	**– 4,3**
Erträge aus der Veräußerung von Immobilien und Immobiliengesellschaften	88.887	104.106	15.219	17,1
Aufwendungen aus der Veräußerung von Immobilien und Immobiliengesellschaften	– 89.932	– 102.665	– 12.733	14,2
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien und Immobiliengesellschaften	**– 1.045**	**1.441**	**2.486**	**–**
Ergebnis aus der Fair-Value-Anpassung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	– 22.134	48.777	70.911	–
Wertminderungen von Forderungen	– 6.150	– 3.475	2.675	– 43,5
Sonstige betriebliche Erträge	1.490	1.188	– 302	– 20,3
Allgemeine Verwaltungsaufwendungen	– 13.368	– 11.244	2.124	– 15,9
Sonstige betriebliche Aufwendungen	– 1.368	– 2.002	– 634	46,3
Ergebnis vor Zinsen und Steuern	**27.653**	**101.866**	**74.213**	**>100**
Finanzerträge*	1.046	3.167	2.121	>100
Finanzaufwendungen	– 19.086	– 18.331	755	– 4,0
Ergebnis aus den at-equity bewerteten Unternehmen*	240	1.084	844	>100
Ergebnisanteile von Minderheitsgesellschaftern	– 3.371	– 6.972	– 3.601	>100
Finanzergebnis	**– 21.171**	**– 21.052**	**119**	**– 0,6**
Ergebnis vor Steuern	**6.482**	**80.814**	**74.332**	**>100**
Laufende Ertragsteuern	– 712	– 6.663	– 5.951	>100
Latente Steuern	3.397	– 12.564	– 15.961	–
Periodenergebnis	**9.167**	**61.587**	**52.420**	**>100**
davon entfallen auf Anteilseigner des Mutterunternehmens	8.503	58.499	49.996	>100
Unverwässertes Ergebnis je Aktie (in EUR)	0,08	0,55	0,47	>100
Gewichtete Anzahl der ausgegebenen Aktien (in Tsd.)	106.775	105.513	– 1.262	– 1,2
Verwässertes Ergebnis je Aktie (in EUR)	0,08	0,55	0,47	>100
Gewichtete verwässerte Anzahl der ausgegebenen Aktien (in Tsd.)	107.285	106.023	– 1.262	– 1,2

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

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 2
Grundlagen des Konzerns 2
Wirtschaftsbericht 11
Weitere rechtliche Angaben 32
Chancen und Risiken 54
Prognosebericht 64
BILANZ 66
GEWINN- UND VERLUST-RECHUNG 68
ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2021 69
ANTEILBESITZLISTE 88
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS-PRÜFERS 92
ANLAGENSPIEGEL 100
IMPRESSUM 102

ENTWICKLUNG DER WESENTLICHEN POSITIONEN DER GEWINN- UND -VERLUSTRECHNUNG

Im Geschäftsjahr 2021 erzielte der DEMIRE-Konzern **Mieterträge** von insgesamt EUR 82,3 Millionen (Vorjahr: EUR 87,5 Millionen). Der Rückgang geht erwartungsgemäß auf die zahlreichen Verkäufe im Jahr 2020 zurück; entgegenstehende Effekte aus dem Ankauf des Objekts Cielo in Frankfurt im Juli 2021 werden nicht in den Mieterträgen, sondern aufgrund der at-Equity-Bilanzierung im Beteiligungsergebnis und im Finanzergebnis verbucht. Trotzdem übertreffen die Mieterträge das obere Ende der im November 2021 veröffentlichten Prognose von EUR 80,0 bis 82,0 Millionen leicht.

Die **Erträge aus Nebenkostenumlagen** in Höhe von EUR 20,2 Millionen (Vorjahr: EUR 21,3 Millionen) umfassen die gezahlten Betriebskosten der Mieter. Mietnebenkosten wurden als Aufwendungen zur Erzielung von Mieterträgen und werterhaltende Maßnahmen erfasst und betragen im Berichtsjahr EUR 35,4 Millionen (Vorjahr: EUR 38,6 Millionen). Insgesamt ist das Ergebnis aus der Vermietung von Immobilien im Geschäftsjahr um 4,3 % auf EUR 67,2 Millionen (Vorjahr: EUR 70,2 Millionen) zurückgegangen und damit weniger stark gesunken als die Mieterträge.

Das **Ergebnis aus der Veräußerung** von Immobilien betrug im Geschäftsjahr 2021 EUR 1,4 Millionen (Vorjahr: EUR – 1,1 Millionen), resultierend aus Verkäufen von elf Objekten mit einem Volumen von EUR 104,1 Millionen. Wesentliche Treiber der Verkaufserlöse waren dabei die Objekte in Regensburg (EUR 38,4 Millionen) und Ansbach (EUR 18,0 Millionen), zudem wurden zahlreiche kleine, nicht strategiekonforme Einheiten veräußert. Dabei wurden die Buchwerte der Objekte in der Regel erzielt oder übertroffen. Im Saldo enthalten sind zudem die mit den Verkäufen verbundenen notwendigen Aufwendungen für Makler und Berater.

Das **Ergebnis aus der Fair-Value-Anpassung** der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien (Bewertungsergebnis) belief sich auf EUR 48,8 Millionen oder 3,4 % des Portfoliowerts (Vorjahr: EUR -22,1 Millionen). Eine Vielzahl der Objekte des Portfolios erfuhren Aufwertungen, insbesondere das Logistikobjekt in Leipzig wurde nach einer starken Vermietungsleistung und analog zur starken Nachfrage nach dieser Assetklasse nennenswert aufgewertet. Auch Assets im Bereich Einzelhandel und Hotel konnten die pandemiebedingte Abwertung des Vorjahres überwiegend wieder aufholen.

Die **Wertminderungen** von Forderungen betragen in der Berichtsperiode EUR 3,5 Millionen (Vorjahr: EUR 6,2 Millionen). Im Vorjahr waren pandemiebedingt unter anderem EUR 1,9 Millionen von Mietern von Handelsimmobilien, die im Zuge der COVID-19-Pandemie ein sog. Schutzschirmverfahren bzw. ein Insolvenzverfahren durchlaufen haben, sowie EUR 1,5 Millionen von zwei Mietern von Hotels, welche ebenfalls aufgrund der Pandemie entweder insolvent oder insolvenzgefährdet waren, wertberichtig worden.

Die **sonstigen betrieblichen Erträge** haben sich gegenüber dem Vorjahr (Vorjahr: EUR 1,5 Millionen) um EUR 0,3 Millionen auf EUR 1,2 Millionen reduziert. Darin enthalten sind vor allem Versicherungsentschädigungen.

Die **allgemeinen Verwaltungsaufwendungen** reduzierten sich 2021 mit EUR 11,2 Millionen (Vorjahr: EUR 13,4 Millionen) deutlich. Dies spiegelt die zu Beginn der Pandemie 2020 getroffenen Effizienzmaßnahmen auf annualisierter Basis wider und verdeutlicht das Ergebnispotenzial der Gesellschaft und die Fähigkeit, aufgrund von Kostendisziplin die operativen Ergebnisse zu verbessern.

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 2
Grundlagen des Konzerns 2
Wirtschaftsbericht 11
Weitere rechtliche Angaben 32
Chancen und Risiken 54
Prognosebericht 64
BILANZ 66
GEWINN- UND VERLUST-RECHUNG 68
ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2021 69
ANTEILBESITZLISTE 88
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS-PRÜFERS 92
ANLAGENSPIEGEL 100
IMPRESSUM 102

Die **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** sind mit EUR 2,0 Millionen aufgrund von prozessualen Rückstellungen im Vergleich zum Vorjahr leicht gestiegen (Vorjahr: EUR 1,4 Millionen).

Als Folge all dessen beläuft sich das **Ergebnis vor Zinsen und Steuern** (EBIT) auf EUR 101,9 Millionen, nach EUR 27,7 Millionen im Vorjahr.

Das **Finanzergebnis** blieb 2021 mit EUR – 21,1 Millionen nahezu konstant (Vorjahr: EUR – 21,2 Millionen). Während sich sowohl die Finanzerträge (plus EUR 2,1 Millionen auf EUR 3,2 Millionen) durch die Beteiligung am Objekt Cielo als auch die Finanzaufwendungen (plus EUR 0,8 Millionen auf 18,3 Millionen) deutlich verbesserten, stieg insbesondere infolge des positiven Bewertungsergebnisses auch der Ergebnisanteil von Minderheitsgesellschaftern um EUR 3,6 Millionen auf EUR 7,0 Millionen.

Das **Periodenergebnis** (Ergebnis nach Steuern) belief sich im Geschäftsjahr 2021 auf EUR 61,6 Millionen, nach EUR 9,2 Millionen im Vorjahr.

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 2
Grundlagen des Konzerns 2
Wirtschaftsbericht 11
Weitere rechtliche Angaben 32
Chancen und Risiken 54
Prognosebericht 64
BILANZ 66
GEWINN- UND VERLUST-RECHUNG 68
ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2021 69
ANTEILBESITZLISTE 88
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS 92
ANLAGENSPIEGEL 100
IMPRESSUM 102

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.

FFO-BERECHNUNG

in TEUR	2020	2021	Veränderung	in %
Ergebnis vor Steuern	6.482	80.815	74.333	>100
Ergebnisanteile von Minderheitsgesellschaftern	3.371	6.972	3.601	>100
Ergebnis vor Steuern (EBT)	**9.853**	**87.787**	**77.934**	**>100**
± Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	1.046	– 1.441	– 2.487	>100
± Ergebnis aus der Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	22.134	– 48.777	– 70.911	>100
± Ergebnis aus der Bewertung derivativer Finanzinstrumente	0	0	0	–
± Sonstige Bereinigungen*	8.052	6.033	– 2.019	– 25,1
FFO I vor Steuern	**41.085**	**43.602**	**2.517**	**6,1**
± Laufende Ertragsteuern	– 1.919	– 3.773	– 1.854	96,6
FFO I nach Steuern	**39.166**	**39.829**	**663**	**1,7**
davon Anteilseigner des Mutterunternehmens	33.805	35.018	1.213	3,6
davon nicht beherrschende Anteilseigner	5.361	4.810	– 551	– 10,3
± Ergebnis aus der Veräußerung von Immobiliengesellschaften/Immobilien (nach Steuern)	– 1.738	– 2.903	– 1.165	67,1
FFO II nach Steuern	**37.428**	**36.925**	**– 503**	**– 1,3**
davon Anteilseigner des Mutterunternehmens	31.698	32.416	718	2,3
davon nicht beherrschende Anteilseigner	5.730	4.509	– 1.221	– 21,3
FFO I nach Steuern je Aktie				
Unverwässertes Ergebnis je Aktie (in EUR)	0,37	0,38	0,01	2,0
Gewichtete Anzahl der ausgegebenen Aktien (in Tsd.)	106.775	105.513	– 1.262	– 1,2
Verwässertes Ergebnis je Aktie (in EUR)	0,37	0,38	0,01	1,5
Gewichtete verwässerte Anzahl der ausgegebenen Aktien (in Tsd.)	107.285	106.023	– 1.262	– 1,2

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 2
Grundlagen des Konzerns 2
Wirtschaftsbericht 11
Weitere rechtliche Angaben 32
Chancen und Risiken 54
Prognosebericht 64
BILANZ 66
GEWINN- UND VERLUST-RECHUNG 68
ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2021 69
ANTEILBESITZLISTE 88
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS 92
ANLAGENSPIEGEL 100
IMPRESSUM 102

FFO-BERECHNUNG

in TEUR	2020	2021	Veränderung	in %
FFO II nach Steuern je Aktie				
Unverwässertes Ergebnis je Aktie (in EUR)	0,35	0,35	0,00	0,0
Gewichtete Anzahl der ausgegebenen Aktien (in Tsd.)	106.775	105.513	– 1.262	– 1,2
Verwässertes Ergebnis je Aktie (in EUR)	0,35	0,35	0,00	– 0,5
Gewichtete verwässerte Anzahl der ausgegebenen Aktien (in Tsd.)	107.285	106.023	– 1.262	– 1,2

* Sonstige Bereinigungen beinhalten:
— Einmalige Refinanzierungskosten (EUR 2,4 Millionen, Vorjahr: EUR 3,8 Millionen, inkl. sonstiger Effekte aus Refinanzierungen)
— Einmalige Transaktions-, Rechts- und Beratungskosten (EUR 2,7 Millionen, Vorjahr: EUR 0,6 Millionen)
— Einmalige Verwaltungskosten (EUR 0,7 Millionen, Vorjahr: EUR 2,0 Millionen)
— Periodenfremde Aufwendungen (EUR 0,2 Millionen, Vorjahr: EUR 1,7 Millionen)

Die FFO I (nach Steuern, vor Minderheiten) konnten im Geschäftsjahr 2021 erneut gesteigert werden und beliefen sich auf EUR 39,8 Millionen (Geschäftsjahr 2020: EUR 39,2 Millionen), nach Minderheiten und Steuern betrugen die FFO I EUR 35,0 Millionen (Geschäftsjahr 2020: EUR 33,8 Millionen). Unter Berücksichtigung des Ergebnisses aus dem Verkauf von Immobilien lagen die Funds from Operations (FFO II) nach Steuern und vor Minderheiten bei EUR 36,9 Millionen (Geschäftsjahr 2020: EUR 37,4 Millionen), nach Steuern und nach Minderheiten bei EUR 32,4 Millionen (Geschäftsjahr 2020: EUR 31,7 Millionen). Die sonstigen Bereinigungen der FFOs beliefen sich im Berichtszeitraum auf EUR 6,0 Millionen, nach EUR 8,1 Millionen im Vorjahr. Im Vorjahr waren EUR 1,6 Millionen für die ergebniswirksame Auflösung von linearisierten mietfreien Zeiten aufgrund des Insolvenzvorgangs eines Mieters und der damit einhergehenden Kündigung eines Mietvertrags enthalten.

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.

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 2
Grundlagen des Konzerns 2
Wirtschaftsbericht 11
Weitere rechtliche Angaben 32
Chancen und Risiken 54
Prognosebericht 64
BILANZ 66
GEWINN- UND VERLUST-RECHUNG 68
ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2021 69
ANTEILBESITZLISTE 88
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS-PRÜFERS 92
ANLAGENSPIEGEL 100
IMPRESSUM 102

Im Jahr 2021 entwickelten sich die wesentlichen Segmentdaten wie folgt:

AUSGEWÄHLTE ANGABEN AUS DER KONZERNBILANZ

	Bestandsportfolio		Fair Value REIT		Zentralbereich/Sonstiges		Konzern	
in TEUR	2020	**2021**	2020	**2021**	2020	**2021**	2020	**2021**
Außenumsätze	144.340	168.116	53.382	38.521	0	0	197.722	206.637
Umsatzerlöse gesamt	144.340	168.116	53.382	38.521	0	0	197.722	206.637
Ergebnis aus der Fair-Value-Anpassung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	– 19.900	42.325	– 2.234	6.452	0	0	– 22.134	48.777
Sonstige Erträge	486	470	412	586	592	132	1.490	1.188
Segmenterlöse	**124.926**	**210.911**	**51.560**	**45.559**	**592**	**132**	**177.078**	**256.601**
Aufwendungen aus der Veräußerung von Immobilien	– 59.775	– 88.806	– 30.157	– 13.859	0	0	– 89.932	– 102.665
Sonstige Aufwendungen	– 37.677	– 32.398	– 13.750	– 9.903	– 8.065	– 9.768	– 59.492	– 52.71
Segmentaufwendungen	**– 97.452**	**– 121.205**	**– 43.907**	**– 23.762**	**– 8.065**	**– 9.768**	**– 149.424**	**– 154.736**
EBIT	**27.474**	**89.706**	**7.652**	**21.797**	**– 7.473**	**– 9.636**	**27.654**	**101.866**
Finanzerträge	260	217	4	0	1.022	2.950	1.286	3.167
Finanzaufwendungen	– 17.118	– 17.028	– 1.629	– 1.148	– 340	– 154	– 19.086	– 18.331
Ergebnis aus den at-equity bewerteten Unternehmen	0	1.084	0	0	0	0	0	1.084
Ergebnisanteile von Minderheitsgesellschafter	0	0	– 3.371	– 6.972	0	0	– 3.371	– 6.972
Ertragsteuern	5.347	– 5.476	– 1.628	– 747	– 1.034	– 13.004	2.685	– 19.227
Periodenergebnis	**15.963**	**68.502**	**1.028**	**12.930**	**– 7.824**	**– 19.845**	**9.166**	**61.587**
Wesentliche zahlungsunwirksame Positionen	**14.743**	**– 37.221**	**4.638**	**– 7.825**	**1.160**	**13.111**	**20.541**	**– 31.934**
Wertminderungen im Periodenergebnis	**4.564**	**1.336**	**1.127**	**85**	**459**	**2.055**	**6.150**	**3.475**

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 2
Grundlagen des Konzerns 2
Wirtschaftsbericht 11
Weitere rechtliche Angaben 32
Chancen und Risiken 54
Prognosebericht 64
BILANZ 66
GEWINN- UND VERLUST-RECHUNG 68
ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2021 69
ANTEILBESITZLISTE 88
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS-PRÜFERS 92
ANLAGENSPIEGEL 100
IMPRESSUM 102

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 2021 Umsätze von EUR 168,1 Millionen, nach EUR 144,3 Millionen im Vorjahr. Das Periodenergebnis 2021 belief sich auf EUR 68,5 Millionen, nach EUR 16,0 Millionen im Vorjahr.

Das Segment „Fair Value REIT“ erzielte 2021 Umsätze von EUR 38,5 Millionen, nach EUR 53,4 Millionen im Vorjahr. Das Periodenergebnis 2021 belief sich auf EUR 12,9 Millionen, nach EUR 1,0 Millionen im Vorjahr.

Das Segment „Zentralbereich/Sonstiges“ erzielte 2021 keine Umsätze, ebenso wie im Vorjahr. Das Periodenergebnis 2020 belief sich auf EUR – 19,8 Millionen, nach EUR – 7,8 Millionen im Vorjahr.

Im Konzern wurden 2021 Umsätze von EUR 206,6 Millionen erzielt, nach EUR 197,7 Millionen im Vorjahr. Das Periodenergebnis des Konzerns belief sich 2021 auf EUR 61,6 Millionen, nach EUR 9,2 Millionen im Jahr 2020.

Weitere Informationen zur Segmentberichterstattung finden Sie im Konzernanhang des Geschäftsberichts ab Seite 160.

Vermögenslage

NETTOVERMÖGENSWERT (NAV)

Der NAV (früher EPRA-NAV) ist der Wert aller materiellen und immateriellen Vermögenswerte des Unternehmens abzüglich der Verbindlichkeiten, bereinigt um die Marktwerte derivativer Finanzinstrumente, latente Steuern sowie den Firmenwert aus latenten Steuern.

NET ASSET VALUE (NAV/NNNAV)

in TEUR	31.12.2020	31.12.2021	Veränderung	in %
Nettovermögenswert (NAV)	557.956	549.023	– 8.933	– 1,6
Latente Steuern	72.122	84.692	12.570	17,4
Firmenwert aus latenten Steuern	– 4.738	– 4.738	0	0,0
NAV (unverwässert)	**625.340**	**628.976**	**3.636**	**0,6**
Anzahl der ausgegebenen Aktien (unverwässert) (in Tsd.)	105.772	105.513	– 260	– 0,2
NAV je Aktie (unverwässert) (in EUR)	5,91	5,96	0,05	0,8
Effekt aus der Ausübung von Wandelschuldverschreibungen und weiteren Eigenkapitalinstrumenten	510	510	0	0,0
NAV (verwässert)	625.850	629.486	3.636	0,6
Anzahl der ausgegebenen Aktien (verwässert) (in Tsd.)	106.282	106.023	– 260	– 0,2
NAV je Aktie (verwässert) (in EUR)	**5,89**	**5,94**	**0,05**	**0,8**

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 2
Grundlagen des Konzerns 2
Wirtschaftsbericht 11
Weitere rechtliche Angaben 32
Chancen und Risiken 54
Prognosebericht 64
BILANZ 66
GEWINN- UND VERLUST-RECHUNG 68
ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2021 69
ANTEILBESITZLISTE 88
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS-PRÜFERS 92
ANLAGENSPIEGEL 100
IMPRESSUM 102

Im Jahr 2021 erhöhte sich der verwässerte NAV um 0,6 % auf EUR 629,5 Millionen, nach EUR 625,9 Millionen Ende 2020. Die erneute Ausschüttung einer Dividende konnte durch das positive Periodenergebnis des Berichtszeitraums überkompensiert wird. Bezogen auf die Anzahl der ausgegebenen Aktien von EUR 106,0 Millionen ergibt sich ein verwässerter NAV je Aktie von EUR 5,94, nach EUR 5,89 Ende 2021. Die Anzahl der zugrundeliegenden Aktien hat sich gegenüber dem Vorjahr um 0,3 Millionen reduziert, da die unterjährig zurückgekauften Anteile zeitanteilig abgezogen werden.

Bilanzsumme steigt um 4,9%

Die Bilanzsumme des DEMIRE-Konzerns belief sich zum 31. Dezember 2021 auf EUR 1.705,6 Millionen (31. Dezember 2020: EUR 1.625,3 Millionen) und ist im Jahresvergleich um 4,9 % gestiegen.

Für die Bestandsimmobilien (als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien) wurden zum Bilanzstichtag durch den externen Immobiliengutachter Savills Immobilien Beratungs-GmbH Marktwerte von insgesamt EUR 1.412,5 Millionen (31. Dezember 2020: EUR 1.441,5 Millionen) ermittelt. Die Differenz zum bilanziellen Immobilienwert ergibt sich durch buchhalterische Abgrenzungen und Aktivierungen und wird im Anhang des Geschäftsberichts unter Ziffer E.1.1.3 erläutert.

AUSGEWÄHLTE ANGABEN AUS DER KONZERNBILANZ

KONZERNBILANZ – AKTIVA

in TEUR	31.12.2020	31.12.2021	Veränderung	in %
Vermögenswerte				
Summe langfristige Vermögenswerte	1.451.125	1.543.819	92.694	6,4
Summe kurzfristige Vermögenswerte	143.186	161.775	18.589	13,0
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	31.000	0	– 31.000	– 100,0
SUMME VERMÖGENSWERTE	**1.625.311**	**1.705.594**	**80.283**	**4,9**

Zum 31. Dezember 2021 erhöhten sich die langfristigen Vermögenswerte um EUR 92,7 Millionen auf EUR 1.543,8 Millionen (31. Dezember 2020: EUR 1.451,1 Millionen). Größten Anteil hieran hatten die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien mit einem Anstieg von EUR 6,8 Millionen. Dieser Anstieg ist im Wesentlichen auf das Nettobewertungsergebnis (EUR 47,0 Millionen) und aktivierte, wertsteigernde Ausbaumaßnahmen und Mietanreize (EUR 28,5 Millionen) zurückzuführen, Verkäufe (EUR – 68,7 Millionen) wirken gegenläufig.

Die Ausleihungen an at-equity bilanzierte Unternehmen wurden erstmals mit EUR 26,5 Millionen (Vorjahr: EUR 0 Millionen) ausgewiesen. Dabei handelt es sich um ein verzinsliches Gesellschafterdarlehen an das Joint Venture im Zusammenhang mit dem Ankauf des Cielo. Auch die Ausleihungen und finanzielle Vermögenswerte stiegen um EUR 56,7 Millionen auf EUR 64,3 Millionen, maßgeblich getrieben durch ein Darlehen an den Verkäufer im Zusammenhang mit der Cielo-Transaktion.

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 2
Grundlagen des Konzerns 2
Wirtschaftsbericht 11
Weitere rechtliche Angaben 32
Chancen und Risiken 54
Prognosebericht 64
BILANZ 66
GEWINN- UND VERLUST-RECHUNG 68
ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2021 69
ANTEILBESITZLISTE 88
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS-PRÜFERS 92
ANLAGENSPIEGEL 100
IMPRESSUM 102

Zum 31. Dezember 2021 stiegen die kurzfristigen Vermögenswerte des DEMIRE-Konzerns um EUR 18,6 Millionen auf EUR 161,8 Millionen (31. Dezember 2020: EUR 143,2 Millionen). Der Anstieg resultiert insbesondere aus dem Anstieg der Zahlungsmittel, die sich nunmehr auf EUR 139,6 Millionen belaufen (Vorjahr: EUR 101,6 Millionen).

Zum 31. Dezember 2021 wurden keine Vermögenswerte zum Verkauf gehalten (31. Dezember 2020: EUR 31,0 Millionen).

KONZERNBILANZ – PASSIVA

in TEUR	31.12.2020	31.12.2021	Veränderung	in %
Eigenkapital und Schulden				
Eigenkapital				
Den Anteilseignern des Mutterunternehmens zurechenbares Eigenkapital	557.956	549.023	– 8.933	– 1,6
Anteile der nicht beherrschenden Anteilseigner	40.085	43.339	3.254	8,1
Summe Eigenkapital	**598.041**	**592.362**	**– 5.679**	**– 0,9**
Schulden				
Summe langfristige Schulden	987.235	1.066.581	79.346	8,0
Summe kurzfristige Schulden	40.035	46.651	6.616	16,5
Summe Schulden	**1.027.270**	**1.113.232**	**85.962**	**8,4**
SUMME EIGENKAPITAL UND SCHULDEN	**1.625.311**	**1.705.594**	**80.283**	**4,9**

Eigenkapitalquote mit 34,7 % weiter stark

Das Konzerneigenkapital sank im Geschäftsjahr 2021 mit EUR 592,4 Millionen (Vorjahr: EUR 598,0 Millionen) leicht, das Periodenergebnis von EUR 61,6 Millionen konnte die Dividendenausschüttung im Jahr 2021 in Höhe von EUR 65,4 Millionen nahezu ausgleichen. Die Eigenkapitalquote betrug aufgrund der gestiegenen Bilanzsumme 34,7 % nach 36,8 % am Ende 2020. Darüber hinaus wurden im Konzernfremdkapital ausgewiesene nicht beherrschende Minderheitenanteile in Höhe von EUR 82,9 Millionen aufgrund der Rechtsform als Personengesellschaft gemäß IFRS unter den langfristigen Schulden und nicht im Eigenkapital ausgewiesen. Das entsprechend angepasste Konzerneigenkapital summierte sich demzufolge auf EUR 675,2 Millionen bzw. auf 39,6 % der Konzernbilanzsumme (31. Dezember 2020: EUR 676,9 Millionen bzw. 41,6 %).

Die langfristigen Schulden beliefen sich Ende 2021 auf EUR 1.066,6 Millionen (31. Dezember 2020: EUR 987,2 Millionen) und die kurzfristigen Schulden auf EUR 46,7 Millionen (31. Dezember 2020: EUR 40,0 Millionen). Die Summe der Schulden stieg somit im DEMIRE-Konzern zum 31. Dezember 2021 auf EUR 1.113,2 Millionen (31. Dezember 2020: EUR 1.027,3 Millionen).

In den gesamten Finanzschulden in Höhe von EUR 890,5 Millionen (31. Dezember 2020: EUR 829,7 Millionen) sind die im Jahr 2019 emittierte Anleihe über EUR 600 Millionen, die zum Stichtag mit einem Buchwert von EUR 594,0 Millionen ausgewiesen wird, und Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und Dritten in Höhe von rund EUR 296,5 Millionen (31. Dezember 2020: EUR 237,7 Millionen) enthalten. Der Anteil der unbesicherten Immobilien zum 31. Dezember 2021 beträgt 48,4 % (31. Dezember 2020: 61,5 %). Zum Bilanzstichtag bestanden keine variablen Zinsvereinbarungen. Der durchschnittliche nominale Zinssatz der Finanzverbindlichkeiten reduzierte sich aufgrund erfolgreicher Finanzierungsaktivitäten im Berichtszeitraum zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2021 um fünf Basispunkte auf 1,66 % p. a., nach 1,71 % p. a. Ende 2020. Die durchschnittliche Restlaufzeit der Verbindlichkeiten reduzierte sich von 3,7 Jahren Ende 2020 auf 3,0 Jahre Ende 2021.

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 2
Grundlagen des Konzerns 2
Wirtschaftsbericht 11
Weitere rechtliche Angaben 32
Chancen und Risiken 54
Prognosebericht 64
BILANZ 66
GEWINN- UND VERLUST-RECHUNG 68
ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2021 69
ANTEILBESITZLISTE 88
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS-PRÜFERS 92
ANLAGENSPIEGEL 100
IMPRESSUM 102

Zum 31. Dezember 2021 reduzierten sich die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten auf EUR 17,7 Millionen (31. Dezember 2020: EUR 20,2 Millionen).

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

Die Haftungsverhältnisse zum Ende der Berichtsperiode bestehen aus Grundschulden nach § 1191 BGB in Höhe von EUR 346,9 Millionen (Vorjahr: EUR 275,0 Millionen). Der Haftungshöchstbetrag bei diesen Immobilien ist hierbei beschränkt auf den als Buchwert am Bilanzstichtag erfassten Betrag in Höhe von EUR 346,9 Millionen (Vorjahr: EUR 275,0 Millionen).

FINANZLAGE

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

Regelmäßige Informationen über die Finanzlage an den Aufsichtsrat sind wesentlicher Bestandteil des Risikomanagementsystems der DEMIRE. Die Grundsätze und Ziele von Kapitalmanagement und -steuerung sind im Anhang des Geschäftsberichts zum Konzernjahresabschluss dargestellt. Die Zahlungsmittel in Höhe von TEUR 139.619 (Vorjahr: TEUR 101.620) beinhalten Kassenbestände und Guthaben bei Kreditinstituten, die zum Nennwert bilanziert werden. Hiervon sind zum 31. Dezember 2021 Mittel in Höhe von TEUR 3.286 (Vorjahr: TEUR 6.735) für Instandhaltungskosten zweckgebunden und unterliegen Verfügungsbeschränkungen.

Darüber hinaus werden in den sonstigen Forderungen verpfändete Bankguthaben in Höhe von TEUR 200 ausgewiesen (Vorjahr: TEUR 200).

AUSGEWÄHLTE ANGABEN AUS DER KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG

KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG

in TEUR	2020	2021	Veränderung	in %
Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit	– 24.101	– 2.441	21.660	– 89,9
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	34.983	– 238	– 35.220	–
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	– 11.400	40.678	52.078	–
Nettoveränderung der Zahlungsmittel	**– 519**	**37.999**	**38.518**	**–**
Zahlungsmittel am Ende der Periode	**101.620**	**139.619**	**37.999**	**37,4**

Der Liquiditätsspielraum bleibt komfortabel
Die Entwicklung des Cashflows im Geschäftsjahr 2021 ist insgesamt positiv. Während der operative Cashflow von der Dividendenauszahlung einerseits und dem Rückgang der sonstigen Forderungen andererseits beeinflusst ist, spiegeln sich im Ausweis der Investitionstätigkeit die Auswirkungen aus den Objektverkäufen sowie gegenläufig die Auszahlungen im Zusammenhang mit dem Ankauf von Cielo wider. Der Cashflow aus Finanzierungstätigkeiten enthält die Aufnahme zweier neuer Darlehen im Berichtszeitraum, im Vorjahr wurden die Darlehensauszahlungen mit Darlehenstilgungen und dem Rückkauf eigener Aktien weitestgehend ausgeglichen.

Der Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit betrug zum Ende des Geschäftsjahres 2021 EUR – 2,4 Millionen (Vorjahr: EUR – 24,1 Millionen) und enthält neben zurückgeführten sonstigen Forderungen (EUR 14,4 Millionen, Vorjahr: EUR – 11,6 Millionen) vor allem Dividendenausschüttung von EUR 67,7 Millionen (Vorjahr: EUR 60,1 Millionen).

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 2
Grundlagen des Konzerns 2
Wirtschaftsbericht 11
Weitere rechtliche Angaben 32
Chancen und Risiken 54
Prognosebericht 64
BILANZ 66
GEWINN- UND VERLUST-RECHUNG 68
ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2021 69
ANTEILBESITZLISTE 88
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS-PRÜFERS 92
ANLAGENSPIEGEL 100
IMPRESSUM 102

Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit belief sich im Jahr 2021 auf EUR – 0,2 Millionen nach EUR 35,0 Millionen im Jahr 2020. Darin sind Auszahlungen für Ausleihungen an at-equity bilanzierte Unternehmen von EUR – 29,1 Millionen (Vorjahr: EUR 0 Millionen) und Auszahlungen aus der Gewährung von Darlehen (EUR 60,0 Millionen, Vorjahr: EUR 0 Millionen), beides im Zusammenhang mit dem Ankauf von Cielo enthalten. Gegenläufig wirken Verkaufserlöse von EUR 103,1 Millionen (Vorjahr: EUR 100,5 Millionen).

Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit belief sich auf EUR 40,7 Millionen (Vorjahr: EUR – 11,4 Millionen). Hierin enthalten sind Einzahlungen aus der Aufnahme von Fremdkapital von EUR 69,7 Millionen (Vorjahr: EUR 89,9 Millionen) von zwei besicherten Hypothekenfinanzierungen. Gegenläufig ist die Auszahlung für die Tilgung von Finanzschulden in Höhe von EUR 10,6 Millionen (Vorjahr: 69,4 Millionen). Die Nettoveränderung der Zahlungsmittel betrug zum Geschäftsjahresende 2021 EUR 38,0 Millionen (Vorjahr: EUR – 0,5 Millionen). Die Zahlungsmittel zum Ende der Berichtsperiode beliefen sich auf EUR 139,6 Millionen (Vorjahr: EUR 101,6 Millionen).

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

Die ausführliche Konzernkapitalflussrechnung ist dem Konzernanhang vorangestellt.

Nettoverschuldungsgrad erhöht sich leicht

Der Verschuldungsgrad des DEMIRE-Konzerns (Net-Loan-to-Value [Net-LTV]) ist definiert als Verhältnis der Nettofinanzschulden 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.	31.12.2020	31.12.2021
Finanzschulden und Leasingverbindlichkeiten	848.438	914.986
Zahlungsmittel	101.620	139.619
Nettoverschuldung	**746.818**	**775.367**
Summe Vermögenswerte	**1.625.311**	**1.705.594**
Immaterielle Vermögenswerte	**6.880**	**6.783**
Total Assets abzgl. immaterieller Vermögenswerte	**1.618.431**	**1.698.811**
Net-LTV (in %)	**49,2**	**49,7**

Der Nettoverschuldungsgrad ist mit 49,7 % gegenüber dem Vorjahr mit 49,2 % praktisch konstant geblieben. Die Finanzschulden und Leasingverbindlichkeiten stiegen gegenüber dem Vorjahr um EUR 66,5 Millionen auf EUR 915,0 Millionen.

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 2
Grundlagen des Konzerns 2
Wirtschaftsbericht 11
Weitere rechtliche Angaben 32
Chancen und Risiken 54
Prognosebericht 64
BILANZ 66
GEWINN- UND VERLUST-RECHUNG 68
ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2021 69
ANTEILBESITZLISTE 88
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS-PRÜFERS 92
ANLAGENSPIEGEL 100
IMPRESSUM 102

Die Fälligkeiten der vorhandenen Darlehensvereinbarungen sind zeitlich breit gestreut. Während in den nächsten zwei Jahren keine Anschlussfinanzierungen anfallen und lediglich planmäßige Tilgungen zu leisten sind, fällt 2024 ein Refinanzierungsbedarf in Höhe von EUR 769,5 Millionen an. Der Liquiditätsbedarf für Anschlussfinanzierungen und Tilgungen stellt sich in den nächsten Jahren wie folgt dar:

FÄLLIGKEITEN

in EUR Mio.	2022	2023	2024	2025	2026	ab 2027
	11,9	12,0	769,5	56,3	21,8	19,0

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 31.12.2021

	NET-LTV	NET-SECURED LTV	ICR
Covenant	max. 60 %	max. 40 %	min. 2,00
Wert	49,7%	9,9 %	4,33

Zum 31. Dezember 2021 hat die DEMIRE alle Covenants der Anleihe 19/24 eingehalten. Zudem geht die Planung für das Jahr 2022 und darüber hinaus davon aus, dass alle Covenants jederzeit eingehalten werden können.

Sonstige finanzielle Verpflichtungen und Eventualverbindlichkeiten

Zum Bilanzstichtag bestehen die folgenden sonstigen finanziellen Verpflichtungen: Aus Kaufverträgen von Immobilien im Geschäftsjahr 2021, deren Vollzug zum Bilanzstichtag noch ausstand, resultieren zum 31. Dezember 2021 keine finanziellen Verpflichtungen. Auch im Vorjahr bestanden zum Bilanzstichtag keine finanziellen Verpflichtungen aus den Kaufverträgen.

Es bestehen Verpflichtungen für Um- und Ausbaumaßnahmen sowie Instandhaltungen und Modernisierungsmaßnahmen an den Immobilienobjekten insgesamt in Höhe von EUR 33,2 Millionen (Vorjahr: EUR 20,5 Millionen). Diese sind in ihrem Umfang festgelegt. Das Bestellobligo aus in Auftrag gegebenen Instandhaltungen beläuft sich zum Bilanzstichtag auf EUR 12,0 Millionen (Vorjahr: EUR 5,5 Millionen).

Zum 31. Dezember 2021 stehen nicht ausgenutzte Kreditlinien in Höhe von EUR 5,0 Millionen (Vorjahr: EUR 5,0 Millionen) zur allgemeinen Unternehmensfinanzierung inkl. zur Finanzierung von Capex und Wiedervermietungsmaßnahmen zur Verfügung.

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 2
Grundlagen des Konzerns 2
Wirtschaftsbericht 11
Weitere rechtliche Angaben 32
Chancen und Risiken 54
Prognosebericht 64
BILANZ 66
GEWINN- UND VERLUST-RECHUNG 68
ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2021 69
ANTEILBESITZLISTE 88
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS-PRÜFERS 92
ANLAGENSPIEGEL 100
IMPRESSUM 102

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 2021 Umsatzerlöse aus erbrachten Managementleistungen für die Projektgesellschaften. Die Anzahl der Mitarbeiter ohne Vorstand ist im Berichtsjahr mit durchschnittlich 30 konstant geblieben (Geschäftsjahr 2020: 30 Mitarbeiter).

Der Jahresabschluss der DEMIRE zum 31. Dezember 2021 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 2021 ist nach einem schwachen Jahresbeginn infolge des pandemiebedingten Lockdowns mit einer zunehmenden Erholung des wirtschaftlichen Umfelds und mit einem positiven, gegenüber 2020 leicht steigenden Jahresergebnis gerechnet worden. Diese Prognose wurde erreicht. Planmäßig reduzierten sich die Erträge aus Beteiligungen im Berichtszeitraum, konnten aber durch gestiegene Erträge aus Gewinnabführungsverträgen überkompensiert werden. Da im Berichtszeitraum – anders als im Vorjahr – keine Entnahme aus der freien Kapitalrücklage vorgenommen wurde, reduzierte sich der Bilanzgewinn der DEMIRE AG gegenüber dem Vorjahr.

ERTRAGSLAGE

GEWINN- UND -VERLUSTRECHNUNG (AUSZUG)

in TEUR	2020	2021	Veränderung	in %
Umsatzerlöse	4.024	4.206	182	4,5
Sonstige betriebliche Erträge	1.095	1.049	– 46	– 4,2
Personalaufwand	– 5.561	– 4.937	– 624	– 11,2
Sonstige betriebliche Aufwendungen und Abschreibungen	– 5.015	– 5.320	305	6,1
Erträge aus Beteiligungen	22.198	3.872	– 18.325	– 82,6
Erträge aus Gewinn-abführungsverträgen	7.620	35.039	27.419	> 100
Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	18.709	19.534	825	4,4
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	647	512	– 135	– 20,9
Abschreibungen auf Finanzanlagen	– 448	– 650	202	45,2
Aufwendungen aus Verlustübernahme	– 1.044	– 450	– 594	– 56,9
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	– 12.320	– 13.588	1.268	10,3
Aufwendungen aus Ausgleichszahlungen an Minderheitsgesellschafter	– 142	– 142	0	0
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	**29.763**	**39.126**	**9.363**	**31,5**
Steuern von Einkommen und vom Ertrag	– 595	– 6.283	– 5.688	> 100
Jahresüberschuss	**29.168**	**32.843**	**3.675**	**12,6**
Gewinnvortrag	459	950	490	> 100
Entnahme aus der Kapitalrücklage und Verrechnung mit zur Einziehung erworbener Aktien	36.740	880	– 35.860	– 100
Bilanzgewinn	**66.368**	**32.912**	**– 34.855**	**– 50,4**

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 2
Grundlagen des Konzerns 2
Wirtschaftsbericht 11
Weitere rechtliche Angaben 32
Chancen und Risiken 54
Prognosebericht 64
BILANZ 66
GEWINN- UND VERLUST-RECHUNG 68
ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2021 69
ANTEILBESITZLISTE 88
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS-PRÜFERS 92
ANLAGENSPIEGEL 100
IMPRESSUM 102

Die **Umsatzerlöse** der Gesellschaft resultieren hauptsächlich aus Managementgebühren im Zusammenhang mit der Erbringung konzerninterner Dienstleistungen für die Tochter- und Enkelgesellschaften der DEMIRE. Da sich dieser Kreis von Tochter- und Enkelgesellschaften nicht wesentlich verändert hat, haben sich auch die Umsatzerlöse der DEMIRE nur leicht um EUR 0,2 Millionen auf EUR 4,2 Millionen erhöht.

Die **sonstigen betrieblichen Erträge** haben sich leicht um EUR 0,1 Millionen von EUR 1,1 Millionen im Jahr 2020 auf EUR 1,0 Millionen reduziert.

Der **Personalaufwand** hingegen reduzierte sich um EUR 0,6 Millionen auf EUR 4,9 Millionen, nach EUR 5,6 Millionen im Vorjahr.

Die **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** erhöhten sich von EUR 5,0 Millionen um EUR 0,3 Millionen auf EUR 5,3 Millionen.

Im Geschäftsjahr 2021 wurde auf Basis der bestehenden **Beherrschungs- und Gewinnabführungsverträge** ein Gewinn in Höhe von insgesamt EUR 35,0 Millionen (Geschäftsjahr 2020: EUR 7,6 Millionen) sowie ein Verlust von EUR 0,5 Millionen (Geschäftsjahr 2020: EUR 1,0 Millionen) übernommen. Durch den Verkauf der Objekte in Regensburg und Ansbach in jeweils einer Gesellschaft des steuerlichen Organkreises ist im Berichtszeitraum dieser hohe Ertrag angefallen.

Die Erträge aus Beteiligungen enthielten im Vorjahr in Form von Ausschüttungen von Tochtergesellschaften die Erlöse aus dem Verkauf einer Immobilie in Unterschleißheim deutlich über ihrem Buchwert, im Berichtszeitraum wurden keine so lukrativen Verkäufe realisiert.

Die Erträge aus **Ausleihungen des Finanzanlagevermögens** in Höhe von EUR 19,5 Millionen (Vorjahr: EUR 18,7 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 2021 EUR – 13,6 Millionen (Geschäftsjahr 2020: EUR – 12,3 Millionen). Die Abschreibungen auf Finanzanlagen betrugen im Geschäftsjahr 2021 EUR 0,7 Millionen (Geschäftsjahr 2020: EUR 0,4 Millionen). Die Aufwendungen aus Ausgleichszahlungen an Minderheitsgesellschafter betrugen wie im Vorjahr EUR – 0,1 Millionen.

Das **Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit** belief sich im Jahr 2021 auf EUR 39,1 Millionen, nach EUR 29,8 Millionen im Jahr 2020.

Das **Ergebnis nach Steuern** beträgt 2021 EUR 32,8 Millionen (Geschäftsjahr 2020: EUR 29,2 Millionen). Aus der freien Kapitalrücklage wurde im Jahr 2021 keine Entnahme getätigt und in den Bilanzgewinn eingestellt (Vorjahr: EUR 36,7 Millionen), dafür wurden EUR 0,9 Millionen zur Verrechnung mit zur Einziehung erworbener Aktien verbucht (Vorjahr: EUR 0). Der Bilanzgewinn beläuft sich demzufolge auf EUR 32,9 Millionen (Vorjahr: EUR 66,4 Millionen).

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 2
Grundlagen des Konzerns 2
Wirtschaftsbericht 11
Weitere rechtliche Angaben 32
Chancen und Risiken 54
Prognosebericht 64
BILANZ 66
GEWINN- UND VERLUST-RECHUNG 68
ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2021 69
ANTEILBESITZLISTE 88
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS-PRÜFERS 92
ANLAGENSPIEGEL 100
IMPRESSUM 102

VERMÖGENSLAGE

BILANZ – AKTIVA (AUSZUG)

in TEUR	31.12.2020	31.12.2021	Veränderung	in %
Aktiva				
Anlagevermögen	864.581	878.129	13.548	1,6
Umlaufvermögen/ Rechnungsabgrenzungsposten	119.382	93.104	– 26.279	– 22,0
AKTIVA GESAMT	**983.963**	**971.233**	**– 12.730**	**– 1,3**

BILANZ – PASSIVA (AUSZUG)

in TEUR	31.12.2020	31.12.2021	Veränderung	in %
Passiva				
Eigenkapital	332.020	298.305	– 33.715	– 10,2
Rückstellungen	6.291	11.203	4.912	76,5
Verbindlichkeiten	645.652	661.724	16.072	2,5
PASSIVA GESAMT	**983.963**	**971.233**	**– 12.730**	**– 1,3**

Die Bilanzsumme der Gesellschaft lag zum Stichtag 31. Dezember 2021 bei EUR 971,2 Millionen. Das entspricht einem moderaten Rückgang von 1,3 % gegenüber dem Vorjahreswert von EUR 984,0 Millionen.

Das Anlagevermögen blieb im Geschäftsjahr mit EUR 878,1 Millionen gegenüber dem Vorjahr ebenfalls weitestgehend konstant (Vorjahr: EUR 864,6 Millionen). Das Umlaufvermögen inklusive Rechnungsabgrenzungsposten reduzierte sich um 22,0 % auf EUR 93,1 Millionen, nach EUR 119,4 Millionen zum Vorjahresstichtag. Die liquiden Mittel belaufen sich auf EUR 7,3 Millionen (Vorjahr: EUR 54,3 Millionen).

Auf der Passivseite der Bilanz reduzierte sich das Eigenkapital der Gesellschaft von EUR 332,0 Millionen zum 31. Dezember 2020 durch die Dividendenausschüttung einerseits und den Jahresüberschuss 2021 andererseits auf EUR 298,3 Millionen zum 31. Dezember 2021.

Die Eigenkapitalquote reduzierte sich entsprechend von 33,7 % am 31. Dezember 2020 auf 30,7 % zum 31. Dezember 2021.

Die Rückstellungen in Höhe von EUR 11,2 Millionen zum 31. Dezember 2021 (31. Dezember 2020: EUR 6,3 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 durch die Aufnahme eines Darlehens bei einer Tochtergesellschaft von EUR 645,7 Millionen zum 31. Dezember 2020 auf EUR 661,7 Millionen zum 31. Dezember 2021.

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 2
Grundlagen des Konzerns 2
Wirtschaftsbericht 11
Weitere rechtliche Angaben 32
Chancen und Risiken 54
Prognosebericht 64
BILANZ 66
GEWINN- UND VERLUST-RECHUNG 68
ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2021 69
ANTEILBESITZLISTE 88
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS-PRÜFERS 92
ANLAGENSPIEGEL 100
IMPRESSUM 102

FINANZLAGE

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

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

KAPITALFLUSSRECHNUNG (AUSZUG)

in TEUR	2020	2021	Veränderung	in %
Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit	29.458	16.332	– 13.126	– 44,6
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	13.864	– 14.274	– 28.138	–
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	– 50.274	– 49.073	1.201	– 2,4
Nettoveränderung der Zahlungsmittel	**– 6.952**	**– 47.015**	**– 40.062**	**> 100**
Zahlungsmittel am Ende der Periode	**54.315**	**7.299**	**– 47.015**	**– 86,6**

Aus der betrieblichen Geschäftstätigkeit ergab sich im Jahr 2021 ein Mittelzufluss von EUR 16,3 Millionen, nach einem Mittelabfluss von EUR 29,5 Millionen im Vorjahr.

Der Cashflow aus Investitionstätigkeit beläuft sich auf EUR – 14,3 Millionen, nach EUR 13,9 Millionen im Jahr 2020. Im Vorjahr sind die über Tochtergesellschaften getätigten Ankäufe enthalten.

Aus Finanzierungstätigkeit erwirtschaftete die DEMIRE AG im Geschäftsjahr 2021 einen Cashflow von EUR – 49,1 Millionen, nach EUR -50,3 Millionen im Jahr 2020.

Die DEMIRE war im Geschäftsjahr 2021 jederzeit in der Lage, allen Zahlungsverpflichtungen nachzukommen.

PROGNOSEBERICHT

Der für 2021 prognostizierte, gegenüber 2020 leicht steigende Jahresüberschuss ist eingetreten. Für das Geschäftsjahr 2022 wird insbesondere aufgrund höherer Kosten im Zusammenhang mit einem Projekt mit einem gegenüber 2021 leicht sinkenden Jahresergebnis gerechnet.

EREIGNISSE NACH DEM STICHTAG

Nach dem Stichtag gab es keine berichtspflichtigen Ereignisse.

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 eine Dividende in Höhe von EUR 0,62 je Aktie für das Geschäftsjahr 2020 ausgeschüttet. Für das Geschäftsjahr 2021 schlagen Vorstand und Aufsichtsrat vor, den Bilanzgewinn auf neue Rechnung vorzutragen und keine Dividende auszuschütten.

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 2
Grundlagen des Konzerns 2
Wirtschaftsbericht 11
Weitere rechtliche Angaben 32
Chancen und Risiken 54
Prognosebericht 64
BILANZ 66
GEWINN- UND VERLUSTRECHUNG 68
ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2021 69
ANTEILBESITZLISTE 88
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS 92
ANLAGENSPIEGEL 100
IMPRESSUM 102

WEITERE RECHTLICHE ANGABEN

Angaben gem. § 289a/315a HGB

ZUSAMMENSETZUNG DES GEZEICHNETEN KAPITALS

a) per 31. Dezember 2021

Die Gesellschaft verfügte per 31. Dezember 2021 über ein voll eingezahltes gezeichnetes Kapital in Höhe von EUR 107.777.324,00, das in 107.777.324 Inhaber-Stückaktien mit einem rechnerischen Nominalwert von EUR 1,00 eingeteilt war; von diesen werden zum Stichtag 2.264.728 Stück von der DEMIRE AG selbst gehalten. Die Aktien der DEMIRE sind zum Handel im Prime Standard der Frankfurter Wertpapierbörse zugelassen.

b) Entwicklung nach dem 31. Dezember 2021

Nach dem Stichtag haben sich keine Änderungen ergeben.

BESCHRÄNKUNGEN, DIE STIMMRECHTE ODER DIE ÜBERTRAGUNG VON AKTIEN BETREFFEN

Beschränkungen, die Stimmrechte oder die Übertragung von Aktien betreffen, existieren nicht.

DIREKTE ODER INDIREKTE BETEILIGUNGEN AM KAPITAL, DIE 3 % DER STIMMRECHTE ÜBERSCHREITEN

a) per 31. Dezember 2021

Im Jahr 2021 ist der Gesellschaft eine Stimmrechtsmitteilung der BRH Holdings GP, Ltd. zugegangen, die auf der englischsprachingen Homepage der DEMIRE veröffentlicht ist. Per 31. Dezember 2021 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 2021

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. Ohne Veränderung des Aktienanteils hat es innerhalb der bestehenden Aktionärsstruktur eine gesellschaftsrechtliche Reorganisation gegeben, die die Gesellschaft am 7. Januar 2022 gemeldet hat. Demnach ist nicht mehr die BRH Holding GP, Ltd., sondern Apollo Global Management, Inc. die beteiligungshaltende Gesellschaft des AEPF III 15 S.á.r.l.

INHABER VON AKTIEN MIT SONDERRECHTEN, DIE KONTROLLBEFUGNISSE VERLEIHEN

Derartige Aktien sind nicht vorhanden.

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

Derartige Beteiligungen sind nicht vorhanden.

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

Ernennung und Abberufung des Vorstands

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

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 2
Grundlagen des Konzerns 2
Wirtschaftsbericht 11
Weitere rechtliche Angaben 32
Chancen und Risiken 54
Prognosebericht 64
BILANZ 66
GEWINN- UND VERLUST-RECHUNG 68
ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2021 69
ANTEILBESITZLISTE 88
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS-PRÜFERS 92
ANLAGENSPIEGEL 100
IMPRESSUM 102

Änderungen der Satzung

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

BEFUGNISSE DES VORSTANDS, AKTIEN AUSZUGEBEN ODER ZURÜCKZUKAUFEN

Genehmigtes Kapital

a) per 31. Dezember 2021

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 2021 wurde das Genehmigte Kapital 2019/I nicht genutzt.

b) Entwicklung nach dem 31. Dezember 2021

Bis zur Veröffentlichung des Geschäftsberichts hat es keine Veränderungen gegenüber dem 31. Dezember 2021 gegeben.

Bedingtes Kapital

a) per 31. Dezember 2021

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

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 2
Grundlagen des Konzerns 2
Wirtschaftsbericht 11
Weitere rechtliche Angaben 32
Chancen und Risiken 54
Prognosebericht 64
BILANZ 66
GEWINN- UND VERLUST-RECHUNG 68
ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2021 69
ANTEILBESITZLISTE 88
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS 92
ANLAGENSPIEGEL 100
IMPRESSUM 102

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

Bis zum 31. Dezember 2021 wurde das Bedingte Kapital 2020/I nicht genutzt.

b) Entwicklung nach dem 31. Dezember 2021
Bis zur Veröffentlichung des Geschäftsberichts hat es keine Veränderungen gegenüber dem 31. Dezember 2021 gegeben.

Ermächtigung zur Ausgabe von Wandel- oder Optionsschuldverschreibungen
a) per 31. Dezember 2021
Die mit Beschluss der Hauptversammlung vom 27. Juni 2018 unter Tagesordnungspunkt 8 erteilte Ermächtigung zur Ausgabe von Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen, Genussrechten und/oder Gewinnschuldverschreibungen im Gesamtnennbetrag von bis zu EUR 125.000.000,00 wurde durch den Beschluss der Hauptversammlung vom 11. Februar 2019 aufgehoben, und der Vorstand wurde ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 10. Februar 2024 einmalig oder mehrmals, auch gleichzeitig in verschiedenen Tranchen, nachrangige oder nicht nachrangige auf den Inhaber oder auf den Namen lautende Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen, Genussrechte und/oder Gewinnschuldverschreibungen (bzw. Kombinationen dieser Instrumente; zusammen „Schuldverschreibungen“) mit oder ohne Laufzeitbegrenzung im Gesamtnennbetrag von bis zu EUR 325.000.000,00 zu begeben und den Inhabern bzw. Gläubigern von Schuldverschreibungen Wandlungs- bzw. Optionsrechte und Wandlungs- bzw. Optionspflichten auf insgesamt bis zu 53.328.662 auf den Inhaber lautende Stückaktien der Gesellschaft mit einem anteiligen Betrag des Grundkapitals von insgesamt bis zu EUR 53.328.662,00 nach näherer Maßgabe der Anleihebedingungen der Schuldverschreibungen zu gewähren bzw. aufzuerlegen.

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

Bis zum Stichtag wurde von dieser Ermächtigung kein Gebrauch gemacht.

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

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 2
Grundlagen des Konzerns 2
Wirtschaftsbericht 11
Weitere rechtliche Angaben 32
Chancen und Risiken 54
Prognosebericht 64
BILANZ 66
GEWINN- UND VERLUST-RECHUNG 68
ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2021 69
ANTEILBESITZLISTE 88
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS-PRÜFERS 92
ANLAGENSPIEGEL 100
IMPRESSUM 102

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

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

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

Bei einem öffentlichen Kaufangebot bzw. einer öffentlichen Aufforderung zur Abgabe eines Verkaufsangebots dürfen der gebotene Kaufpreis oder die Grenzwerte der Kaufpreisspanne je Aktie (ohne Erwerbsnebenkosten) den Mittelwert der Schlusskurse für Aktien der Gesellschaft gleicher Ausstattung im Xetra-Handel (oder einem vergleichbaren Nachfolgesystem) an den letzten fünf Handelstagen der Frankfurter Wertpapierbörse vor dem Tag der Veröffentlichung des Angebots bzw. der öffentlichen Aufforderung zur Abgabe eines Verkaufsangebots um nicht mehr als 10 % über- bzw. um nicht mehr als 20 % unterschreiten.

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

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

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

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 2
Grundlagen des Konzerns 2
Wirtschaftsbericht 11
Weitere rechtliche Angaben 32
Chancen und Risiken 54
Prognosebericht 64
BILANZ 66
GEWINN- UND VERLUSTRECHUNG 68
ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2021 69
ANTEILBESITZLISTE 88
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS 92
ANLAGENSPIEGEL 100
IMPRESSUM 102

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

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

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

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

Erklärung zur Unternehmensführung

Der Vorstand der Gesellschaft hat mit Datum vom 18. Januar 2022 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.

Vergütungsbericht 2021

Der Vergütungsbericht im Sinne des § 162 Aktiengesetz (AktG) enthält Erläuterungen hinsichtlich der individuellen Vergütungen der gegenwärtigen und ehemaligen Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrats der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG („DEMIRE AG“) im Geschäftsjahr 2021.

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

Überblick über das Geschäftsjahr 2021

VERGÜTUNGSSYSTEM DER VORSTÄNDE IM GESCHÄFTSJAHR 2021

Im Rahmen der Hauptversammlung vom 28. April 2021 wurde ein neues Vergütungssystem (**„Vergütungssystem neu“**) für die Mitglieder des Vorstands der DEMIRE AG mit einer Mehrheit von 99,71 % des vertretenen Kapitals gebilligt (siehe: www.demire.ag/hauptversammlung).

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

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

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

Anpassungen der Zielvergütungen der Vorstandsmitglieder im Geschäftsjahr 2021 gegenüber dem Vorjahr haben nicht stattgefunden.

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 2
Grundlagen des Konzerns 2
Wirtschaftsbericht 11
Weitere rechtliche Angaben 32
Chancen und Risiken 54
Prognosebericht 64
BILANZ 66
GEWINN- UND VERLUST-RECHUNG 68
ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2021 69
ANTEILBESITZLISTE 88
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS-PRÜFERS 92
ANLAGENSPIEGEL 100
IMPRESSUM 102

Zudem wurden durch den Aufsichtsrat Leistungskriterien in Bezug auf die erfolgsabhängigen, variablen Vergütungsbestandteile für das Geschäftsjahr 2021 festgelegt. Erläuterungen hinsichtlich der Tantieme der Vorstände, welche im Geschäftsjahr 2021 erdient wurde, sind dem Vergütungsbericht für das Geschäftsjahr 2022 vorbehalten. Auf deren Darstellung wird mithin im hiesigen Vergütungsbericht verzichtet.

Von Vorgaben des „Vergütungssystems alt“ ist der Aufsichtsrat im Geschäftsjahr 2021 nicht abgewichen.

VERGÜTUNGSSYSTEM DER AUFSICHTSRÄTE IM GESCHÄFTSJAHR 2021

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

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

Die Vorstandsvergütung im Geschäftsjahr 2021 im Detail

ÜBERSICHT „VERGÜTUNGSSYSTEM ALT“

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

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

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

Zur besseren Übersicht findet sich untenstehend eine entsprechende Tabelle, welche die wesentlichen Eckpunkte des „Vergütungssystems alt“ zusammenfasst.

Wesentliche Eckpunkte des im Geschäftsjahr 2021 geltenden Vergütungssystems („Vergütungssystem alt“)

VERGÜTUNGSBESTANDTEIL

Erfolgsunabhängige Vergütung	Bemessungsgrundlage/Parameter
Grundvergütung	Fixe vertraglich vereinbarte Vergütung, die in zwölf monatlichen Raten ausbezahlt wird.
Nebenleistungen	Bereitstellung eines Dienstwagens, die Fortführung der bestehenden Vermögensschadenhaftpflichtversicherung (D&O-Versicherung), der Abschluss einer Unfall- und Invaliditätsversicherung im Rahmen einer Gruppenunfallversicherung sowie eine Vergütungsfortzahlung bei Krankheit oder Unfall und ein Sterbegeld. Zudem erstattet die Gesellschaft dem Vorstandsmitglied Kosten einer privaten Altersvorsorge bis zur Höhe des maximalen freiwilligen monatlichen Beitrages in der gesetzlichen Rentenversicherung.
Versorgungsaufwand	Der Versorgungsaufwand setzt sich aus einer Beteiligung an Beiträgen zu einer freiwilligen gesetzlichen oder privaten Krankenversicherung und der Pflegeversicherung in entsprechender Anwendung des § 257 SGB V und § 61 SGB XI zusammen.

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 2
Grundlagen des Konzerns 2
Wirtschaftsbericht 11
Weitere rechtliche Angaben 32
Chancen und Risiken 54
Prognosebericht 64
BILANZ 66
GEWINN- UND VERLUST-RECHUNG 68
ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2021 69
ANTEILBESITZLISTE 88
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS-PRÜFERS 92
ANLAGENSPIEGEL 100
IMPRESSUM 102

VERGÜTUNGSBESTANDTEIL

Erfolgsabhängige Vergütung	Bemessungsgrundlage/Parameter
	Die einjährige, variable Vergütung besteht aus einem Zielbetrag, der abhängig von der Erfüllung bestimmter Leistungskriterien ausbezahlt wird.
	Begrenzung/Cap: das Doppelte des Zielbetrags
	Leistungskriterien: **Für Herrn Tim Brückner:** 1. Qualitative Ziele — Ausbau der Digitalisierung im Unternehmen, auch in Bezug auf Reporting und Treasury Management System — Weitere Stabilisierung des Teams auch unter COVID-19 Bedingungen; — Start des EPRA Sustainability Rating Projekts mit dem Ziel, in Zukunft ein Nachhaltigkeitsrating zu erhalten — Optimierung der Dienstleister- und Kostenstruktur — Optimierung des Accountings — Optimierung der Gesellschafterstrukturen 2. Quantitative Ziele — Steigerung des FFO gegenüber 2019 um mind. 10 % — Reduzierung der Finanzierungskosten der DEMIRE AG
Tantieme (Short-Term Incentive)	

VERGÜTUNGSBESTANDTEIL

Erfolgsabhängige Vergütung	Bemessungsgrundlage/Parameter
	Leistungskriterien: **Für Herrn Ingo Hartlief:** 1. Qualitative Ziele — Implementierung eines wirksamen COVID-19 Krisen-Managements (z. B. konstantes Monitoring der Mietverhältnisse) — Optimierung Kostenstruktur (Immobilien-, Finanzierungs-, Struktur- und Verwaltungskostenebene) — Weiterentwicklung des Forderungsmanagements — Verbesserung des Risikomanagements und Zertifizierung nach ICG — Erfolgreiche Repositionierung von Single-Tenant-Objekten 2. Quantitative Ziele — Steigerung des FFO gegenüber 2019 um mind. 10 % — Weiterentwicklung des Unternehmens mit dem Ziel einer Dividendenfähigkeit — Schaffung von Liquidität i. H. v. mind. EUR 200 Mio. — Vermietungen in einer Größenordnung von mind. 100.000 qm (Neuabschlüsse und Verlängerung von Altmietverträgen)
	Auszahlung: Am Ende des Monats, in dem der Jahresabschluss der Gesellschaft des Vorjahres festgestellt wird.
Tantieme (Short-Term Incentive)	

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 2
Grundlagen des Konzerns 2
Wirtschaftsbericht 11
Weitere rechtliche Angaben 32
Chancen und Risiken 54
Prognosebericht 64
BILANZ 66
GEWINN- UND VERLUST-RECHUNG 68
ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2021 69
ANTEILBESITZLISTE 88
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS-PRÜFERS 92
ANLAGENSPIEGEL 100
IMPRESSUM 102

VERGÜTUNGSBESTANDTEIL

Erfolgsabhängige Vergütung	Bemessungsgrundlage/Parameter
	Tranche 2019 (LTI 2019/2023) **Begrenzung/Cap:** Wird durch einen im Vertrag festgeschriebenen jährlichen Zuteilungsbetrag begrenzt. Zudem ist der tatsächliche Auszahlungsbetrag von der langfristigen Entwicklung des Aktienkurses der Gesellschaft abhängig und wird auf einen für das jeweilige Vorstandsmitglied individuell festgelegten Maximalbetrag begrenzt (für Herrn Ingo Hartlief auf einen Maximalbetrag von EUR 220.000 brutto und für Herrn Tim Brückner auf einen Maximalbetrag von EUR 75.000 brutto).
	Leistungskriterien: Für das Teilziel jährliche Aktienkurssteigerung gilt eine Hürde von 7 % p. a. und ein Maximal-wert von 14 % p. a. Für das Teilziel relativer Total Shareholder Return ein Maximalwert von 10 Prozentpunkten und eine Hürde von Minus 10 Prozentpunkten.
Virtuelles Aktienoptionsprogramm (Long-Term Incentive)	**Auszahlung:** Nach Ablauf von vier Jahren in Abhängigkeit von dem Erreichen vorab festgelegter Performance-Ziele und des Aktienkurses.

VERGÜTUNGSBESTANDTEIL

Erfolgsabhängige Vergütung	Bemessungsgrundlage/Parameter
	Tranchen ab 2020 (LTI 2020/2024) (LTI 2021/2025) **Begrenzung/Cap:** Wird durch einen im Vertrag festgeschriebenen jährlichen Zuteilungsbetrag begrenzt. Eine Erdienung von mehr als 100 % der gewährten Aktienoptionen (=auch als Performance Share Units (PSUs) bezeichnet) ist nicht vorgesehen. Unabhängig von der Zielerreichung bzw. der Anzahl an erdienten PSUs ist die maximale Auszahlung pro PSU auf 250 % des Kurses bei Gewährung begrenzt.
	Leistungskriterien: — 50 % jährliche Aktienkurssteigerung — 50 % Relative Total Shareholder Return Für das Teilziel jährliche Aktienkurssteigerung gilt eine Hürde von 7 % p. a. und ein Maximalwert von 14 % p. a. Für das Teilziel relativer Total Shareholder Return ein Maximalwert von 10 Prozentpunkten und eine Hürde von minus 10 Prozentpunkten.
Virtuelles Aktienoptionsprogramm (Long-Term Incentive)	**Auszahlung:** Nach Ablauf von vier Jahren in Abhängigkeit von dem Erreichen vorab festgelegter Performance-Ziele und des Aktienkurses.

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 2
Grundlagen des Konzerns 2
Wirtschaftsbericht 11
Weitere rechtliche Angaben 32
Chancen und Risiken 54
Prognosebericht 64
BILANZ 66
GEWINN- UND VERLUST-RECHUNG 68
ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2021 69
ANTEILBESITZLISTE 88
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS-PRÜFERS 92
ANLAGENSPIEGEL 100
IMPRESSUM 102

VERGÜTUNGSBESTANDTEIL

Erfolgsabhängige Vergütung	Bemessungsgrundlage/Parameter
Virtuelles Aktienoptionsprogramm (Long-Term Incentive)	**Tranchen ab 2020 (LTI 2020/2024) (LTI 2021/2025)** **Begrenzung/Cap:** Wird durch einen im Vertrag festgeschriebenen jährlichen Zuteilungsbetrag begrenzt. Eine Erdienung von mehr als 100 % der gewährten Aktienoptionen (= auch als Performance Share Units (PSUs) bezeichnet) ist nicht vorgesehen. Unabhängig von der Zielerreichung bzw. der Anzahl an erdienten PSUs ist die maximale Auszahlung pro PSU auf 250 % des Kurses bei Gewährung begrenzt. **Leistungskriterien:** — 50 % jährliche Aktienkurssteigerung — 50 % Relative Total Shareholder Return Für das Teilziel jährliche Aktienkurssteigerung gilt eine Hürde von 7 % p. a. und ein Maximalwert von 14 % p. a. Für das Teilziel relativer Total Shareholder Return ein Maximalwert von 10 Prozentpunkten und eine Hürde von minus 10 Prozentpunkten. **Auszahlung:** Nach Ablauf von vier Jahren in Abhängigkeit von dem Erreichen vorab festgelegter Performance-Ziele und des Aktienkurses.

VERGÜTUNGSBESTANDTEIL

Sonstige Vergütungsregelungen	Bemessungsgrundlage/Parameter
Maximalvergütung	Erst im Rahmen der Änderungsvereinbarungen vom 26. Mai 2021 vorgesehen.
Abfindungs-Cap	Die Abfindung darf den Betrag von zwei Jahresvergütungen nicht überschreiten und nicht mehr als die Restlaufzeit des Vertrages vergüten („Abfindungs-Cap“). Für die Berechnung des Abfindungs-Caps wird auf die Gesamtvergütung des abgelaufenen Geschäftsjahres sowie gegebenenfalls die voraussichtliche Gesamtvergütung für das laufende Geschäftsjahr abgestellt.
Malus- und Clawback Regelung	Teilweise oder vollständige Reduzierung bzw. Rückforderung der variablen Vergütung ist möglich.
Vergütung für weitere Mandate innerhalb und außerhalb der DEMIRE-Gruppe	Etwaige für die Wahrnehmung konzerninterner Aufsichtsratsmandate oder ähnlichen Ämtern bezogene Vergütungsleistungen werden auf das feste Jahresgehalt angerechnet. Eine gesonderte Vergütung für die Übernahme eines Vorstandsmandats bei der Fair Value REIT-AG ist nicht vorgesehen.

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 2
Grundlagen des Konzerns 2
Wirtschaftsbericht 11
Weitere rechtliche Angaben 32
Chancen und Risiken 54
Prognosebericht 64
BILANZ 66
GEWINN- UND VERLUST-RECHUNG 68
ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2021 69
ANTEILBESITZLISTE 88
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS-PRÜFERS 92
ANLAGENSPIEGEL 100
IMPRESSUM 102

DIE ERFOLGSUNABHÄNGIGEN VERGÜTUNGSELEMENTE IM DETAIL IM GESCHÄFTSJAHR 2021

Grundvergütung im Geschäftsjahr 2021
Die Grundvergütung der Vorstandsmitglieder wird in zwölf gleichen Teilbeträgen am Schluss eines jeden Kalendermonats gezahlt und stellt für die Vorstandsmitglieder ein fixes Einkommen dar. Die jährliche Grundvergütung 2021 betrug für den Vorstandsvorsitzenden Ingo Hartlief EUR 400.000,00 brutto p. a. und für den Finanzvorstand Tim Brückner EUR 240.000,00 brutto p. a.

Nebenleistungen im Geschäftsjahr 2021
Zusätzlich zur Grundvergütung stehen den Vorstandsmitgliedern Nebenleistungen zu. Zu nennen sind in diesem Zusammenhang die Bereitstellung eines Dienstwagens zur dienstlichen und privaten Nutzung.

Die Gesellschaft führt zudem für die Vorstände eine Vermögensschadenhaftpflichtversicherung (D&O-Versicherung) fort. Die D&O-Versicherung enthält den gesetzlich vorgeschriebenen Mindestselbstbehalt von 10 % des Schadens bis jährlich zur Höhe des Eineinhalbfachen der festen jährlichen Vergütung im Sinne des § 93 Abs. 2 Satz 3 AktG.

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

Zudem erstattet die Gesellschaft dem Vorstandsmitglied Tim Brückner Kosten einer privaten Altersvorsorge bis zur Höhe des maximalen freiwilligen monatlichen Beitrages in der gesetzlichen Rentenversicherung.

Bei einer vorrübergehenden Arbeitsunfähigkeit, die durch Krankheit, Unfall oder aus einem anderen vom Vorstandsmitglied nicht verschuldeten Grund eintritt, wird das feste Jahresgehalt für die Dauer von bis zu sechs Monaten seit Beginn der Arbeitsunfähigkeit weitergewährt, längstens jedoch bis zur Beendigung des Vorstandsdienstvertrages. Das Vorstandsmitglied muss sich auf diese Zahlungen anrechnen lassen, was es von Kranken-, Rentenkassen oder sonstigen Versicherungen oder Versorgungswerken an Krankengeld, Krankentagegeld oder Renten erhält, soweit die Leistungen nicht ausschließlich auf den Beiträgen des Vorstandsmitglieds beruhen.

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

Versorgungsaufwand im Geschäftsjahr 2021
Der Versorgungsaufwand setzt sich aus einer Beteiligung an Beiträgen zu einer freiwilligen gesetzlichen oder privaten Krankenversicherung und der Pflegeversicherung in entsprechender Anwendung des § 257 SGB V und § 61 SGB XI zusammen.

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 2
Grundlagen des Konzerns 2
Wirtschaftsbericht 11
Weitere rechtliche Angaben 32
Chancen und Risiken 54
Prognosebericht 64
BILANZ 66
GEWINN- UND VERLUST-RECHUNG 68
ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2021 69
ANTEILBESITZLISTE 88
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS-PRÜFERS 92
ANLAGENSPIEGEL 100
IMPRESSUM 102

DIE ERFOLGSABHÄNGIGEN VERGÜTUNGSELEMENTE IM DETAIL IM GESCHÄFTSJAHR 2021

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

Einjährige, erfolgsabhängige Vergütung, welche im Geschäftsjahr 2021 ausgezahlt wurde (Tantieme 2020)

Grundsätzliche Ausgestaltung

Die Tantieme (Short Term Incentive) dient als variables Vergütungselement mit kurzfristiger Anreizwirkung. Die Laufzeit ist daher auf ein Jahr begrenzt. Wie ausgeführt, wird im Rahmen dieses Vergütungsberichts ausschließlich auf die im Geschäftsjahr 2020 erdiente Tantieme abgestellt, welche im Geschäftsjahr 2021 ausgezahlt wurde.

Das Short Term Incentive Programm enthält eine Regelung hinsichtlich des auszuzahlenden Maximalbetrages, wonach der Betrag der Auszahlung auf jeweils insgesamt 200 % des Zielwerts begrenzt ist. Bei Nichterfüllung der Leistungskriterien kann dieses variable Vergütungselement auch vollständig entfallen.

Leistungskriterien

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

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

Für das Vorstandsmitglied Ingo Hartlief wurde hierbei im Geschäftsjahr 2020 in Bezug auf die Tantieme eine Zielvergütung in Höhe von EUR 190.000 brutto festgesetzt. Für das Vorstandsmitglied Tim Brückner wurde im Geschäftsjahr 2020 in Bezug auf die Tantieme eine Zielvergütung in Höhe von EUR 115.000 brutto festgesetzt.

Über die wirtschaftlichen Aspekte hinaus sollen diese weiteren Leistungskriterien auch für die Mitarbeiter des Unternehmens als sinnstiftendes Element dienen. Hierdurch soll sichergestellt werden, dass die Unternehmensinteressen von Seiten der Führungsebene vollumfänglich gewahrt und verfolgt werden.

Der Aufsichtsrat hat die Zielvorgaben für das laufende Geschäftsjahr zu beschließen.

Die im Geschäftsjahr 2020 erdiente Tantieme wurde am Ende des Monats, in dem der Jahresabschluss des Geschäftsjahres 2020 festgestellt wurde, an die Vorstandsmitglieder ausgezahlt – namentlich Ende April 2021. Daher ist sie der gewährten Vergütung des Geschäftsjahres 2021 im Sinne des § 162 Abs. 1 AktG zuzurechnen.

Die Tantieme für das Geschäftsjahr 2020 basiert auf dem „Vergütungssystem alt“. Im Zuge der Beurteilung der Zielerreichung wurden im Geschäftsjahr 2020 unter anderem folgende Leistungskriterien herangezogen:

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 2
Grundlagen des Konzerns 2
Wirtschaftsbericht 11
Weitere rechtliche Angaben 32
Chancen und Risiken 54
Prognosebericht 64
BILANZ 66
GEWINN- UND VERLUST-RECHUNG 68
ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2021 69
ANTEILBESITZLISTE 88
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS-PRÜFERS 92
ANLAGENSPIEGEL 100
IMPRESSUM 102

FÜR HERRN TIM BRÜCKNER:

1. Qualitative Ziele

— Ausbau der Digitalisierung im Unternehmen, auch in Bezug auf Reportings und Treasury Management System

— Weitere Stabilisierung des Teams auch unter COVID-19 Bedingungen

— Start des EPRA Sustainability Rating Projekts mit dem Ziel, in Zukunft ein Nachhaltigkeitsrating zu erhalten

— Optimierung der Dienstleister- und Kostenstruktur

— Optimierung des Accountings

— Optimierung der Gesellschafterstrukturen

2. Quantitative Ziele

— Steigerung des FFO gegenüber 2019 um mind. 10 %

— Reduzierung der Finanzierungskosten der DEMIRE

FÜR HERRN INGO HARTLIEF:

1. Qualitative Ziele

— Implementierung eines wirksamen COVID-19 Krisen-Managements (z. B. konstantes Monitoring der Mietverhältnisse)

— Optimierung Kostenstruktur (Immobilien-, Finanzierungs-, Struktur- und Verwaltungskostenebene)

— Weiterentwicklung des Forderungsmanagements

— Verbesserung des Risikomanagements und Zertifizierung nach ICG

— Erfolgreiche Repositionierung von Single-Tenant-Objekten

2. Quantitative Ziele

— Steigerung des FFO gegenüber 2019 um mind. 10 %

— Weiterentwicklung des Unternehmens mit dem Ziel einer Dividendenfähigkeit

— Schaffung von Liquidität i. H. v. mind. EUR 200 Mio.

— Vermietungen in einer Größenordnung von mind. 100.000 qm (Neuabschlüsse und Verlängerung von Altmietverträgen)

Die Zielerreichung wurde von dem Aufsichtsrat in einer Gesamtschau festgelegt. Die Geschäftsentwicklung der DEMIRE AG war im Geschäftsjahr 2020 von den Auswirkungen der Corona-Pandemie mit bestimmt Ungeachtet dessen wurden die seinerzeit vereinbarten Ziele nicht nur erfüllt, sondern sogar deutlich übertroffen, was insbesondere die Steigung der FFO, die Vermietungsleistung sowie die deutlich gesenkten Finanzierungskosten betrifft. Nach Auffassung des Aufsichtsrats ist es dem Vorstand hervorragend gelungen, das Unternehmen erfolgreich weiterzuentwickeln, was gerade in ungewöhnlichen Pandemiezeiten eine außerordentliche Herausforderung dargestellt hatte. Alle gesetzten Ziele wurden daher nicht nur erreicht, sondern weit übertroffen, die daraus erzielte Zielerrechnung beläuft sich somit auf 200 %. Die Vorstandsmitglieder haben daher im April 2021 eine Tantiemeauszahlung zu 200 % für das Geschäftsjahr 2020 erhalten.

Sowohl die gewährte Tantieme als auch die gewährten PSU entsprechen dem maßgeblichen Vergütungssystem, das den Vorstand sowohl kurz wie langfristig incentiviert. Es trägt dabei dazu bei, die langfristige Entwicklung der Gesellschaft zu fördern, Wachstum zu generieren, operative und finanzielle Kennzahlen zu verbessern und den Unternehmenswert langfristig zu steigern.

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 2
Grundlagen des Konzerns 2
Wirtschaftsbericht 11
Weitere rechtliche Angaben 32
Chancen und Risiken 54
Prognosebericht 64
BILANZ 66
GEWINN- UND VERLUST-RECHUNG 68
ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2021 69
ANTEILBESITZLISTE 88
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS-PRÜFERS 92
ANLAGENSPIEGEL 100
IMPRESSUM 102

VIRTUELLES AKTIENOPTIONSPROGRAMM (LONG-TERM INCENTIVE) 2021 IM GESCHÄFTSJAHR 2021

Grundsätzliche Ausgestaltung (Tranche 2021/2025)

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

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

Die gewährten PSUs werden jeweils nach einer Performanceperiode von vier Jahren nach dem Tag der Gewährung (**„Zeitpunkt der etwaigen Erdienung“** auch als **„Vesting“** bezeichnet) in Abhängigkeit von dem Erreichen vorab festgelegter Performance-Ziele erdient. Dabei kann sich die Anzahl der ursprünglich gewährten PSUs innerhalb eines Korridors von 0 % bis 100 % je nach erreichter Performance entwickeln. Liegt die Performance unterhalb einer definierten Hürde in den jeweils beschriebenen Zielen, sollen 0 % der gewährten PSUs erdient werden. Ab Erreichung der jeweiligen Hürde erfolgt die Erdienung von 50 % bis 100 % der gewährten PSUs.

Die Auszahlung der erdienten PSUs erfolgt in bar als Eurobetrag jeweils am 31. März des Jahres nach Vesting. Die Höhe der Auszahlung ermittelt sich aus der Anzahl der erdienten PSUs multipliziert mit dem durchschnittlichen Aktienkurs der DEMIRE AG 60 Handelstage vor „Vesting“. Mithilfe der langfristigen variablen Vergütung in Form des Performance-Share-Plans sollen die Interessen der Mitglieder des Vorstands und der Anteilseigner im Hinblick auf eine nachhaltige Steigerung des Unternehmenswertes noch deutlicher aufeinander ausgerichtet werden. Zudem gewährleistet der Performance Share Plan eine langfristige Bindung des Vorstands an das Unternehmen und steigert dessen Motivation.

Leistungskriterien des Performance-Share-Plans für die Tranche 2021/2025

Die Erfolgsziele des virtuellen Aktienoptionsplans bilden zu 50 % die jährliche Aktienkurssteigerung sowie zu 50 % der „Relative Total Shareholde Return“ („relativer TSR“), jeweils gemessen über die vierjährige Performanceperiode.

Nach Ablauf der vierjährigen Performanceperiode erfolgt durch den Aufsichtsrat eine Überprüfung, inwiefern die Ziele erreicht wurden. An der individuellen Zielerreichung bemisst sich sodann, ob und wie viele virtuelle Aktien tatsächlich erdient wurden. Die Erdienung der maximal möglichen Anzahl an PSUs (100 % der gewährten Anzahl an PSUs) erfolgt bei der Erreichung des vom Aufsichtsrat für jede Tranche vorab definierten Maximalwerts des Kurssteigerungsziels und des Maximalwerts des relativen TSR-Ziels. Die Erdienung von mindestens 50 % der gewährten PSUs erfolgt bei Erreichung der vom Aufsichtsrat für jede Tranche vorab definierten Kurssteigerungshürde und der relativen TSR-Hürde.

Jede Plantranche unterliegt einer Performanceperiode von vier Jahren. Die jährliche Aktienkurssteigerung wird als „Compound Annual Growth Rate“ über die vierjährige Performanceperiode berechnet. Der relative TSR vergleicht die Entwicklung des DEMIRE Total Shareholde Return mit der Entwicklung der Rendite des EPRA/NAREIT Developed Europe Index ex UK über die vierjährige Periode.

Zu Beginn eines jeden Jahres – zum Zeitpunkt der Gewährung (s. o.) – werden der Maximalwert und die Hürde für die jährliche Aktienkurssteigerung der DEMIRE AG durch den Aufsichtsrat festgelegt. Für die Tranche 2021 beträgt der Maximalwert 14 % per annum und die entsprechende Hürde 7 % per annum.

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 2
Grundlagen des Konzerns 2
Wirtschaftsbericht 11
Weitere rechtliche Angaben 32
Chancen und Risiken 54
Prognosebericht 64
BILANZ 66
GEWINN- UND VERLUST-RECHUNG 68
ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2021 69
ANTEILBESITZLISTE 88
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS-PRÜFERS 92
ANLAGENSPIEGEL 100
IMPRESSUM 102

Ebenso werden der Maximalwert und die Hürde für die relative TSR-Performance im Vorfeld durch den Aufsichtsrat festgelegt. Der Maximalwert für den relativen TSR beträgt für die Tranche 2021 10 Prozentpunkten, die entsprechende Hürde beträgt minus 10 Prozentpunkte.

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

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

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

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

Führt die DEMIRE AG während der Laufzeit des LTI Kapitalmaßnahmen durch, die einen Einfluss auf den Wert der realen Aktien haben, wird das Vorstandsmitglied hinsichtlich der ihm gewährten PSUs wie die Inhaber realer Aktien behandelt. Wird während der Laufzeit des LTI ein Aktiensplit durchgeführt oder werden Aktien zusammengelegt, erhöht oder mindert sich die Anzahl der PSUs entsprechend den jeweiligen Regeln für den Aktiensplit bzw. Aktienzusammenlegung. Werden während der Laufzeit des LTI aus Mitteln der Gesellschaft den Aktionären Aktien („Gratisaktien“) gewährt, erhöht sich die Anzahl der PSUs entsprechend den Bezugsregelungen für die realen Gratisaktien.

Die Einbeziehung einer an den Aktienkurs gekoppelten Vergütungskomponente harmonisiert die Ziele und Interessen der Führungskräfte und Aktionäre.

Der den Vorständen hiermit gesetzte Anreiz, den Unternehmenswert – auch im eigenen Interesse – solide und nachhaltig zu erhöhen, wirkt sich somit zum Vorteil aller aus.

Ferner trägt die Anwendung des relativen Total Shareholder Return zur Objektivierung bei, da dieses Leistungskriterium an den Kapitalmarkt anknüpft und auch einen Vergleich mit Peers ermöglicht.

Gewährte PSUs im Geschäftsjahr 2021 (Tranche 2021/2025)
Den Vorstandsmitgliedern wurden im Geschäftsjahr 2021 insgesamt 121.027 (75.795 + 45.232) PSUs vorläufig gewährt (vertraglich vereinbarter jährlicher Zuteilungsbetrag, geteilt durch den durch den durchschnittlichen Aktienkurs 60 Handelstage vor dem Zeitpunkt der Gewährung [Erläuterung „Zeitpunkt der Gewährung“ s. o.]):

GEWÄHRTE PSUS IM DETAIL

	Vertraglich vereinbarter jährlicher Zuteilungsbetrag	Zuteilungskurs (ø Kurs der DEMIRE-Aktie 60 Handelstage vor dem Zeitpunkt der Gewährung)	Anzahl vorläufig zugeteilter PSUs
Ingo Hartlief	EUR 310.000 brutto	EUR 4,09	75.795
Tim Brückner	EUR 185.000 brutto	EUR 4,09	45.232

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 2
Grundlagen des Konzerns 2
Wirtschaftsbericht 11
Weitere rechtliche Angaben 32
Chancen und Risiken 54
Prognosebericht 64
BILANZ 66
GEWINN- UND VERLUSTRECHUNG 68
ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2021 69
ANTEILBESITZLISTE 88
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS 92
ANLAGENSPIEGEL 100
IMPRESSUM 102

WEITERE VERGÜTUNGSREGELUNGEN IM GESCHÄFTSJAHR 2021

Details zu festgelegten Maximalvergütungen der Vorstände und deren Einhaltung im Geschäftsjahr 2021

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

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

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

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

Hinsichtlich der Tranchen 2020/2024 und 2021/2025 wird nicht nur der Zuteilungsbetrag durch eine im Vertrag festgeschriebene jährliche Größenordnung begrenzt. Es ist zudem auch eine Erdienung von mehr als 100 % der gewährten PSUs nicht vorgesehen. Zum dritten ist die maximale Auszahlung pro PSU – unabhängig von der Zielerreichung bzw. der Anzahl an erdienten PSUs – auf 250 % des Kurses bei Gewährung begrenzt.

Im Rahmen der nachfolgenden Darstellung wird aufgezeigt, dass die hiesigen Höchstgrenzen in Bezug auf die im Geschäftsjahr 2021 gewährten und geschuldeten variablen Vergütungen sämtlich eingehalten wurden:

Einhaltung der vorgegebenen Maximalbeträge hinsichtlich der variablen Vergütungsbestandteile im Geschäftsjahr 2021

INGO HARTLIEF – VORSTANDSVORSITZENDER SEIT 20.12.2018

in EUR brutto		Zielvergütung	Max.	Auszahlung
Einjährige variable Vergütung	Tantieme 2021 (STI)	190.000	380.000	380.000 (Tantieme für das GJ 2020 s. o.)
Mehrjährige variable Vergütung	Virtuelles APO (LTI) (Tranche 2021/2025) Wert der gewährten PSUs (Tranche 2021/2025) = 310.000	310.000	775.000 (Obergrenze 2,5-fach bei Auszahlung)	–

TIM BRÜCKNER – FINANZVORSTAND SEIT 01.02.2019

in EUR brutto		Zielvergütung	Max.	Auszahlung
Einjährige variable Vergütung	Tantieme 2021 (STI)	115.000	230.000	230.000 (Tantieme für das GJ 2020 s. o.)
Mehrjährige variable Vergütung	Virtuelles APO (LTI) (Tranche 2021/2025) Wert der gewährten PSUs (Tranche 2021/2025) = 185.000	185.000	462.500 (Obergrenze 2,5-fach bei Auszahlung)	–

Für das Geschäftsjahr 2021 wurde keine Gesamt-Maximalvergütung für den Vorstand festgelegt.

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 2
Grundlagen des Konzerns 2
Wirtschaftsbericht 11
Weitere rechtliche Angaben 32
Chancen und Risiken 54
Prognosebericht 64
BILANZ 66
GEWINN- UND VERLUSTRECHUNG 68
ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2021 69
ANTEILBESITZLISTE 88
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS 92
ANLAGENSPIEGEL 100
IMPRESSUM 102

Da auch eine Gesamt-Maximalvergütung für das Geschäftsjahr 2021 nicht festgelegt worden ist, kann eine solche Überprüfung für das Geschäftsjahr 2021 nicht erfolgen.

VERGÜTUNGEN BEI VERTRAGSBEENDIGUNG IM GESCHÄFTSJAHR 2021

Abfindungsregelungen

Im Falle des wirksamen Widerrufs der Bestellung zum Vorstandsmitglied im Sinne des § 84 Abs. 3 AktG, ohne dass zugleich ein wichtiger Grund im Sinne des § 626 Abs. 1 BGB vorliegt, der die Gesellschaft zur außerordentlichen Kündigung berechtigt, und ohne dass dem Widerruf eine grobe Pflichtverletzung oder die Unfähigkeit zur ordnungsgemäßen Geschäftsleitung im Sinne des § 84 Abs. 3 AktG zugrunde liegt, können die Vorstandsdienstverträge eine Abfindung zur Abgeltung der Restvergütungsansprüche für die Zeit bis zum regulären Ende des Vorstandsdienstvertrages vorsehen. Dabei wird höchstens eine Vertragsrestlaufzeit von zwei Jahren berücksichtigt. Die Abfindung darf den Betrag von zwei Jahresvergütungen einschließlich Nebenleistungen nicht überschreiten und nicht mehr als die Restlaufzeit vergüten („Abfindungs-Cap“). Für die Berechnung des Abfindungs-Caps wird auf die Gesamtvergütung des abgelaufenen Geschäftsjahres sowie gegebenenfalls die voraussichtliche Gesamtvergütung für das laufende Geschäftsjahr abgestellt. Es werden hierbei ausschließlich die folgenden Komponenten zur Berechnung berücksichtigt:

— das feste jährliche Grundgehalt

— 100 % der Tantieme (STI)

— 100 % des Zuteilungsbetrages des virtuellen Aktienoptionsprogramms (LTI)

Sollte das jeweilige Vorstandsmitglied aus „guten/wichtigen Gründen“ gekündigt haben, keine Verlängerung seines Vorstandsdienstvertrages erhalten haben oder sollte die Vorstandstätigkeit aufgrund von Behinderung (Invalidität), des Renteneintritts oder des Todes enden („Good Leaver“), so differenziert der Performance Share Plan wie folgt.

Im Falle der Behinderung (Invalidität) oder des Todes werden alle gewährten und erdienten PSUs unmittelbar zum dann gültigen Aktienkurs der DEMIRE AG ausbezahlt, unabhängig vom Grad der Zielerreichung. In den übrigen Fällen des „Good Leavers“ ist eine beschleunigte ratierliche Erdienung der ausstehenden bzw. gewährten PSUs vorgesehen. Es erfolgen keine Gewährungen aus weiteren Tranchen. Die Auszahlung erfolgt zum ursprünglich vorgesehenen Zeitpunkt und unabhängig vom Grad der Zielerreichung. In berechtigten Einzelfällen kann der Aufsichtsrat von diesen Regelungen abweichen.

Nachvertragliches Wettbewerbsverbot

In den Anstellungsverträgen werden keine nachvertraglichen Wettbewerbsverbote vereinbart. Daher ist die Zahlung einer Karenzentschädigung im Vergütungssystem nicht vorgesehen.

Change of Control

Im Falle (a) des direkten oder indirekten Erwerbs der Kontrolle der Stimmrechte der Gesellschaft von mindestens 50 % der Stimmrechte oder (b) einer vergleichbaren Situation, die die Leitungsbefugnis des Vorstands der Gesellschaft vergleichbar einschränkt, kann der Aufsichtsrat über das Fortlaufen oder die vorzeitige Beendigung des virtuellen Aktienplans sowie die Abwicklung dieser vorzeitigen Beendigung nach eigenem Ermessen entscheiden. Entscheidet der Aufsichtsrat zugunsten einer vorzeitigen Auszahlung der PSUs im Zuge eines Kontrollwechsels erfolgt diese wenn möglich unmittelbar, jedoch in keinem Fall später als drei Monate nach der Meldung des Kontrollwechsels oder einer vergleichbaren Situation. Kommt es innerhalb von zwölf Monaten nach einem Kontrollwechsel und bei Fortlaufen des virtuellen Aktienplans zu einer Einschränkung der Leitungsbefugnisse des Vorstandsmitglieds oder zu einer Reduzierung der dem Vorstandsmitglied vertraglich zugesagten Leistungen, so wird das Vorstandsmitglied im Falle einer Kündigung innerhalb von zwölf Monaten nach dem Kontrollwechsel hinsichtlich der Abgeltung gewährter und noch zu erdienender Instrumente als „Good Leaver“ behandelt (siehe unter Abfindungsregelungen des Geschäftsberichts).

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 2
Grundlagen des Konzerns 2
Wirtschaftsbericht 11
Weitere rechtliche Angaben 32
Chancen und Risiken 54
Prognosebericht 64
BILANZ 66
GEWINN- UND VERLUST-RECHUNG 68
ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2021 69
ANTEILBESITZLISTE 88
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS-PRÜFERS 92
ANLAGENSPIEGEL 100
IMPRESSUM 102

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

Malus/Clawback

Nach dem „Vergütungssystem alt“ hat der Aufsichtsrat nach Maßgabe des § 87 Abs. 2 AktG die Möglichkeit, die Bezüge oder sonstigen Leistungen herabzusetzen.

Darüber hinaus kann der Aufsichtsrat auch nach billigem Ermessen (§ 315 BGB) im Falle eines nachweislich wissentlichen groben Verstoßes des Vorstandsmitglieds in seiner Funktion als Mitglied des Vorstands gegen eine seiner wesentlichen Sorgfaltspflichten im Sinne des § 93 AktG oder eine seiner sonstigen wesentlichen dienstvertraglichen Pflichten die für das Geschäftsjahr, in dem der Verstoß stattgefunden hat, gewährte Tantieme und die für das Geschäftsjahr gewährten PSUs teilweise oder vollständig auf null reduzieren.

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

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

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

Etwaige Schadenersatzansprüche der Gesellschaft gegen das Vorstandsmitglied insbesondere aus § 93 Abs. 2 AktG sowie das Recht der Gesellschaft zum Ausspruch einer Kündigung aus wichtigem Grund im Sinne des § 626 Abs. 1 BGB bleiben hiervon unberührt.

Im Falle, dass das Vorstandsmitglied im jeweiligen Geschäftsjahr insgesamt länger als 90 Kalendertage arbeitsunfähig ist („Schwellenwert“), werden die Tantieme und der LTI für das jeweilige Geschäftsjahr für jeden Tag einer im jeweiligen Geschäftsjahr über den Schwellenwert hinaus andauernden oder weiteren Arbeitsunfähigkeit um 1/365stel gekürzt. Sollte das Dienstverhältnis nicht während des gesamten Geschäftsjahres bestanden haben, wird der Schwellenwert von 90 Tagen entsprechend zeitanteilig gekürzt.

Bestimmte Umstände des Ausscheidens können einen Verfall der PSUs nach sich ziehen. Im Falle von „Bad Leavers“ ist vorgesehen, dass alle gewährten PSUs ersatzlos entfallen. „Bad Leavers“ in diesem Sinne sind Vorstandsmitglieder deren Kündigung nicht auf „guten/wichtigen Gründen“ beruht oder deren Vorstandsvertrag aufgrund von wichtigen Gründen gekündigt wurde (z. B. § 626 BGB).

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 2
Grundlagen des Konzerns 2
Wirtschaftsbericht 11
Weitere rechtliche Angaben 32
Chancen und Risiken 54
Prognosebericht 64
BILANZ 66
GEWINN- UND VERLUST-RECHUNG 68
ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2021 69
ANTEILBESITZLISTE 88
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS-PRÜFERS 92
ANLAGENSPIEGEL 100
IMPRESSUM 102

Leistungen Dritter
Im Geschäftsjahr 2021 wurden keinem Vorstandsmitglied Leistungen von einem Dritten hinsichtlich seiner Tätigkeit als Vorstandsmitglied zugesagt oder gewährt.

Vergütung für Vorstands- und/oder Aufsichtsratsmandate innerhalb und außerhalb der DEMIRE-Gruppe
Vergütungsleistungen für die Wahrnehmung etwaiger, konzerninterner Aufsichtsratsmandate oder ähnlichen Ämtern werden auf das feste Jahresgehalt angerechnet. Eine gesonderte Vergütung für die Übernahme eines Vorstandsmandats bei der Fair Value REIT-AG ist nicht vorgesehen.

Herr Tim Brückner ist seit dem 20. Mai 2019 als Vorstandsvorsitzender der Fair Value REIT-AG bestellt. Herr Ingo Hartlief ist seit dem 20. Mai 2019 als stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender der Fair Value REIT-AG bestellt.

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

Konzernfremde Vorstands- oder Aufsichtsratsmandate wurden von den Herren Ingo Hartlief und Tim Brückner im Geschäftsjahr 2021 nicht begleitet.

Vergütung der Vorstandsmitglieder im Geschäftsjahr 2021 im Detail
Darstellung der gewährten und geschuldeten Vergütung (einschließlich des jeweiligen relativen Anteils) der Vorstandsmitglieder Ingo Hartlief und Tim Brückner im Geschäftsjahr 2021 nach § 162 AktG
Nachfolgend werden im Rahmen der untenstehenden Tabellen die gewährten und geschuldeten festen und variablen Vergütungsbestandteile der Vorstände Ingo Hartlief und Tim Brückner im Geschäftsjahr 2021 dargestellt. Die Darstellung enthält auch den jeweiligen relativen Anteil nach § 162 AktG. Es handelt sich dabei um die im Geschäftsjahr ausbezahlte Grundvergütung, die angefallenen Nebenleistungen, den ausbezahlten Versorgungsaufwand und die im Geschäftsjahr 2021 ausbezahlte Tantieme, welche im Geschäftsjahr 2020 erdient wurde.

Zudem wird das virtuelle Aktienoptionsprogramm der Vollständigkeit halber dargestellt. Da der Vierjahreszeitraum noch nicht abgelaufen ist, sind aber im Geschäftsjahr 2021 keine diesbezüglichen Beträge gewährt oder geschuldet.

GEWÄHRTE UND GESCHULDETE VERGÜTUNG GEMÄß § 162 AKTG IM GJ 2021

Ingo Hartlief – Vorstandsvorsitzender seit 20. Dezember 2018

		in EUR brutto	in %
Erfolgsunabhängige Vergütungskomponenten			
Erfolgsunabhängige Vergütung	Grundvergütung 2021	400.000,00	50,66
	Nebenleistungen 2021	4.622,04	0,59
	Versorgungsaufwand 2021	4.976,88	0,63
Summe		**409.598,92**	**51,88**
Erfolgsabhängige Vergütungskomponenten			
Einjährige variable Vergütung	Tantieme 2020 (Auszahlung im März 2021)	380.000,00	48,13
Mehrjährige variable Vergütung	LTI 2019/2023	–	–
	LTI 2020/2024	–	–
	LTI 2021/2025	–	–
Summe		**380.000,00**	
Gesamt			
GESAMTVERGÜTUNG		**789.598,92**	**100,00**

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 2
Grundlagen des Konzerns 2
Wirtschaftsbericht 11
Weitere rechtliche Angaben 32
Chancen und Risiken 54
Prognosebericht 64
BILANZ 66
GEWINN- UND VERLUST-RECHUNG 68
ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2021 69
ANTEILBESITZLISTE 88
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS-PRÜFERS 92
ANLAGENSPIEGEL 100
IMPRESSUM 102

GEWÄHRTE UND GESCHULDETE VERGÜTUNG GEMÄß § 162 AKTG IM GJ 2021

Tim Brückner – Finanzvorstand seit dem 1. Februar 2019

		in EUR brutto	in %
Erfolgsunabhängige Vergütungskomponenten			
	Grundvergütung 2021	240.000,00	46,25
	Nebenleistungen 2021	18.000,00	3,47
Erfolgsunabhängige Vergütung	Versorgungsaufwand 2021	30.905,28	5,96
Summe		**288.905,28**	**55,68**
Erfolgsabhängige Vergütungskomponenten			
Einjährige variable Vergütung	Tantieme 2020 (Auszahlung im März 2021)	230.000,00	44,32
	LTI 2019/2023	–	–
	LTI 2020/2024	–	–
Mehrjährige variable Vergütung	LTI 2021/2025	–	–
Summe		**230.000,00**	
Gesamt			
GESAMTVERGÜTUNG		**518.905,28**	**100,00**

Gewährte und geschuldeten Vergütung ehemaliger Vorstandsmitglieder im Geschäftsjahr 2021

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

Für das Vorstandsmitglied Herr Ralf Kind wurden seinerzeit im Jahr 2017 und 2018 virtuelle Aktienoptionsprogramme aufgesetzt. In Höhe der eventuell noch zustehenden Restvergütung wurde eine Rückstellung gebildet, da sich die Parteien diesbezüglich noch in einer streitigen Auseinandersetzung befinden.

Ehemalige Vorstandsmitglieder haben im Geschäftsjahr 2021 keine Vergütungen erhalten.

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 2
Grundlagen des Konzerns 2
Wirtschaftsbericht 11
Weitere rechtliche Angaben 32
Chancen und Risiken 54
Prognosebericht 64
BILANZ 66
GEWINN- UND VERLUST-RECHUNG 68
ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2021 69
ANTEILBESITZLISTE 88
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS-PRÜFERS 92
ANLAGENSPIEGEL 100
IMPRESSUM 102

DIE AUFSICHTSRATSVERGÜTUNG IM GESCHÄFTSJAHR 2021

Grundsätzliche Ausgestaltung der Aufsichtsratsvergütung

Das Vergütungssystem für den Aufsichtsrat ist in § 16 der Satzung geregelt. Insofern wird sichergestellt, dass die Vergütung der Aufsichtsratsmitglieder stets dem von der Hauptversammlung beschlossenen Vergütungssystem entspricht. Im Sinne des § 16 der Satzung haben die Aufsichtsratsmitglieder entweder einen Anspruch auf eine feste Vergütungskomponente oder alternativ auf Sitzungsgeld. Darüber hinaus kann für Mitglieder von Ausschüssen ein Sitzungsgeld festgelegt werden. Für die Mitglieder des Aufsichtsrats kann eine jährliche, zahlbare Vergütung festgelegt werden, über deren Höhe die Hauptversammlung entscheidet. Die zuletzt beschlossene Vergütung bleibt so lange gültig, bis die Hauptversammlung eine geänderte Vergütung beschließt. Für Mitglieder von Ausschüssen kann neben der jährlich zahlbaren Vergütung ein Sitzungsgeld festgelegt werden, über dessen Höhe die Hauptversammlung entscheidet. Alternativ zu der jährlich zahlbaren Vergütung kann für die Aufsichtsratsmitglieder ein Sitzungsgeld festgelegt werden, über dessen Höhe ebenfalls die Hauptversammlung entscheidet. Der Vorsitzende erhält den dreifachen, der Stellvertreter den doppelten Betrag der jährlich zahlbaren Vergütung eines ordentlichen Aufsichtsratsmitglieds. Aufsichtsratsmitglieder, die nur während eines Teils eines Geschäftsjahres dem Aufsichtsrat angehört haben, erhalten die Vergütung zeitanteilig.

Die Vergütung ist zahlbar binnen eines Monats nach Ablauf des jeweiligen Geschäftsjahrs. Die Mitglieder des Aufsichtsrats erhalten ferner Ersatz aller ihnen durch die Ausübung ihres Amtes entstehenden Auslagen sowie Ersatz der etwa auf ihre Vergütung und Auslagen zu entrichtender Umsatzsteuer. Die Aufsichtsratsmitglieder werden in eine im Interesse der Gesellschaft von dieser in angemessener Höhe unterhaltene Vermögensschaden-Haftpflichtversicherung für Organmitglieder und bestimmte Mitarbeiter einbezogen, soweit eine solche besteht. Die Prämien hierfür entrichtet die Gesellschaft. Im Rahmen der ordentlichen Hauptversammlung vom 28. April 2021 wurde wegen des deutlich gestiegenen Arbeitsumfangs der Aufsichtsratsmitglieder, der insbesondere auf die komplexen regulatorischen Rahmenbedingungen zurückzuführen ist, sowie der damit einhergehenden zeitlichen Belastung die Aufsichtsratsvergütung mit Wirkung zum Beginn des Geschäftsjahres 2021 von bislang EUR 30.000,00 auf EUR 40.000,00 je ordentliches Aufsichtsratsmitglied festgesetzt. Der Vorsitzende des Aufsichtsrats erhält hierbei das Dreifache und der stellvertretende Vorsitzende das Doppelte des vorgenannten Betrages. Eine gegebenenfalls anfallende Mehrwertsteuer auf diese Beträge wird ebenfalls gezahlt.

Details hinsichtlich der konkreten Aufsichtsratsvergütung im Geschäftsjahr 2021

Nachfolgend wird im Rahmen der untenstehenden Tabelle die den gegenwärtigen Aufsichtsratsmitgliedern im Geschäftsjahr 2021 gewährte Vergütung einschließlich des jeweiligen relativen Anteils nach § 162 AktG dargestellt. Auf eine Einbeziehung ehemaliger Aufsichtsratsmitglieder wird verzichtet, da diese im Geschäftsjahr 2021 keine Vergütung erhalten haben. Im Sinne des § 16 Abs. 3 der Satzung der Gesellschaft ist die Aufsichtsratsvergütung binnen eines Monats nach Ablauf des Geschäftsjahres fällig. Die untenstehende Darstellung umfasst die im Geschäftsjahr 2021 ausbezahlte feste jährliche Vergütung für die Aufsichtsratstätigkeit im Geschäftsjahr 2020. Die Zahlung von Sitzungsgeld ist nach der hiesig gewählten Vergütungsalternative nur für Mitglieder von Ausschüssen vorgesehen. Ein Sitzungsgeld ist weder im Geschäftsjahr 2020 noch im Geschäftsjahr 2021 angefallen.

GEWÄHRTE VERGÜTUNG DER AUFSICHTSRATSMITGLIEDER IM GESCHÄFTSJAHR 2021

	Festvergütung		Gesamtvergütung	
Gegenwärtige Mitglieder des Aufsichtsrats	in EUR	in %	in EUR	in %
Prof. Dr. Alexander Goepfert	90.000	100	90.000	100
Frank Hölzle	60.000	100	60.000	100
Dr. Kerstin Hennig	30.000	100	30.000	100
INSGESAMT	**180.000**	**100**	**180.000**	**100**

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 2
Grundlagen des Konzerns 2
Wirtschaftsbericht 11
Weitere rechtliche Angaben 32
Chancen und Risiken 54
Prognosebericht 64
BILANZ 66
GEWINN- UND VERLUST-RECHUNG 68
ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2021 69
ANTEILBESITZLISTE 88
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS-PRÜFERS 92
ANLAGENSPIEGEL 100
IMPRESSUM 102

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

Nachfolgend wird im Rahmen der untenstehenden Tabelle die jährliche Veränderung der gewährten und geschuldeten Vergütung der gegenwärtigen und früheren Vorstands- und Aufsichtsratsmitglieder, der Ertragsentwicklung der Gesellschaft und der Vergütung von Arbeitnehmern auf Vollzeitäquivalenzbasis dargestellt, wobei für Letztere auf die durchschnittlichen Löhne und Gehälter der Mitarbeiter der DEMIRE AG im jeweiligen Geschäftsjahr abgestellt wird, und zwar einschließlich von etwaigen Sachbezügen, Boni, PkW, DRV-Zuschuss, Mutterschaftsgeld, Wohnkostenzuschuss usw.

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

	Gewährte und geschuldete Vergütung 2021	Gewährte und geschuldete Vergütung 2020	Veränderung 2021 gegenüber 2020		Veränderung 2020 gegenüber 2019		Veränderung 2019 gegenüber 2018		Veränderung 2018 gegenüber 2017	
Gegenwärtige Mitglieder des Vorstands	in EUR	in EUR	in EUR	in %	in EUR	in %	in EUR	in %	in EUR	in %
Ingo Hartlief	789.598,92	1.104.221,36	– 314.622,44	– 28	770.027	230	323.727,17	–	–	–
Tim Brückner	518.905,28	339.143,18	179.762,10	53	111.213	49	–	–	–	–
Frühere Mitglieder des Vorstands										
Ralf Kind	–	–	–	–	– 3.418,08	– 100	– 667.207,76	– 99	146.625,84	28
Arbeitnehmer										
Ø Arbeitnehmer	106.702,89	95.656,46	11.046,43	12	– 10.662,43	– 10	5.628,61	6	– 9.233,38	– 8
Ertragsentwicklung										
Jahresüberschuss der DEMIRE-Gruppe (in TEUR)	61.587	9.167	52.420	572	– 70.571	– 89	10.685	15	49.621	255
Jahresüberschuss der DEMIRE AG (in TEUR)	32.843	29.168	3.675	13	26.472	982	– 90.630	– 97	139.095	n.a.

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 2
Grundlagen des Konzerns 2
Wirtschaftsbericht 11
Weitere rechtliche Angaben 32
Chancen und Risiken 54
Prognosebericht 64
BILANZ 66
GEWINN- UND VERLUST-RECHUNG 68
ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2021 69
ANTEILBESITZLISTE 88
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS-PRÜFERS 92
ANLAGENSPIEGEL 100
IMPRESSUM 102

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

	Gewährte und geschuldete Vergütung 2021	Gewährte und geschuldete Vergütung 2020	Veränderung 2021 gegenüber 2020		Veränderung 2020 gegenüber 2019		Veränderung 2019 gegenüber 2018		Veränderung 2018 gegenüber 2017	
Gegenwärtige Mitglieder des Aufsichtsrats	in EUR	in EUR	in EUR	in %	in EUR	in %	in EUR	in %	in EUR	in %
Alexander Goepfert	90.000	90.000	0,00	0	0,00	0	0,00	0	–	–
Frank Hölzle	60.000	60.000	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0
Kerstin Hennig	30.000	30.000	0,00	0	0,00	0	–	–	–	–
Frühere Mitglieder des Aufsichtsrats										
Hermann Wagner	–	–	–	–	–	–	0,00	0	0,00	0
Thomas Wetzel	–	–	–	–	–	–	0,00	0	0,00	0
Arbeitnehmer										
Ø Arbeitnehmer	106.702,89	95.656,46	11.046,43	12	– 10.662,43	– 10	5.628,61	6	– 9.233,38	– 8
Ertragsentwicklung										
Jahresüberschuss der DEMIRE-Gruppe (in TEUR)	61.587	9.167	52.420	572	– 70.571	– 89	10.685	15	49.621	255
Jahresüberschuss der DEMIRE AG (in TEUR)	32.843	29.168	3.675	13	26.472	982	– 90.630	– 97	139.095	n.a.

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 2
Grundlagen des Konzerns 2
Wirtschaftsbericht 11
Weitere rechtliche Angaben 32
Chancen und Risiken 54
Prognosebericht 64
BILANZ 66
GEWINN- UND VERLUST-RECHUNG 68
ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2021 69
ANTEILBESITZLISTE 88
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS-PRÜFERS 92
ANLAGENSPIEGEL 100
IMPRESSUM 102

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 erstmals in den Jahren 2020 und 2021 mithilfe eines externen Dienstleisters eine Revisionsprüfung durchgeführt, welche künftig in regelmäßigen Abständen stattfinden soll.

Das Risikofrüherkennungssystem wird kontinuierlich weiterentwickelt. Im Jahr 2020 erfolgte diese Weiterentwicklung in Zusammenarbeit mit einer renommierten Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, die im Jahr 2021 fortgesetzt wurde. In diesem Projekt wurde zunächst insbesondere die Methodik zur Risikobewertung vollständig überarbeitet, um die Nachvollziehbarkeit und die Qualität der Risikoquantifizierung zu schärfen. Im Jahr 2021 lag der Schwerpunkt auf der Umsetzung der neuen Anforderungen des neuen IDW PS 340 n.F. In diesem Zuge wurde u. a. das Maßnahmenmanagement überarbeitet und auf Basis der vorhandenen quantifizierten Risiken ein Prozess zur Ermittlung der Risikotragfähigkeit implementiert.

RISIKOIDENTIFIKATION UND -BEWERTUNG

Die Risikoidentifikation bildet die Grundlage für den angemessenen und effektiven Umgang mit Risiken. Unsere Mitarbeiter sind grundsätzlich zu einem verantwortungsbewussten Umgang mit Risiken und Chancen im Rahmen ihrer Kompetenzen aufgefordert. Die Risiken sind den jeweiligen Geschäftsbereichen gemäß Verantwortlichkeit zugewiesen. Sie werden auf prozentuale Eintrittswahrscheinlichkeit hin beurteilt und auf das potenzielle Schadensausmaß hin bewertet. Hierbei werden der beste, der wahrscheinlichste und der schlechteste Fall zunächst brutto und – nach erfolgter Risikosteuerung – netto ausgewiesen.

RISIKOSTEUERUNG

Die Risikoverantwortlichen entscheiden – falls notwendig gemeinsam mit dem Vorstand – über eine angemessene Risikosteuerung durch Entwicklung geeigneter Steuerungsmaßnahmen und deren regelmäßige Überwachung. Wie bereits erwähnt wurde das Maßnahmenmanagement im Jahr 2021 überarbeitet, sodass nun alle Steuerungsmaßnahmen einzeln ausgewiesen und mit terminlicher Überprüfung hinterlegt sind.

Risikotragfähigkeit

Komplett neu wurde im Jahr 2021 ein Prozess zur Ermittlung der Risikotragfähigkeit erstellt. Hierbei wurde für die Risikoaggregation die Monte-Carlo-Methode ausgewählt. Hierdurch ist es möglich, sehr aussagekräftige Ergebnisse bezüglich der tatsächlichen Tragfähigkeit von Risiken durch die Gesellschaft – auch bei Extremszenarien – zu erzielen.

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 2
Grundlagen des Konzerns 2
Wirtschaftsbericht 11
Weitere rechtliche Angaben 32
Chancen und Risiken 54
Prognosebericht 64
BILANZ 66
GEWINN- UND VERLUST-RECHUNG 68
ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2021 69
ANTEILBESITZLISTE 88
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS 92
ANLAGENSPIEGEL 100
IMPRESSUM 102

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 oder stark negativen Veränderungen bestehender Risiken erfolgt eine Ad-hoc-Berichterstattung an den Aufsichtsrat.

Internes Kontroll- und Risikomanagementsystem

IT-SYSTEME

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

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 Jahresabschlusses, 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.

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 2
Grundlagen des Konzerns 2
Wirtschaftsbericht 11
Weitere rechtliche Angaben 32
Chancen und Risiken 54
Prognosebericht 64
BILANZ 66
GEWINN- UND VERLUSTRECHUNG 68
ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2021 69
ANTEILBESITZLISTE 88
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS 92
ANLAGENSPIEGEL 100
IMPRESSUM 102

Weitere wesentliche Instrumentarien bilden:

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

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

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

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

Allgemeine Risikosituation

Im Geschäftsjahr 2021 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 Vermietungserfolge konnten die Mieteinnahmen des Konzerns, trotz der vollzogenen Objektverkäufe, stabilisiert werden. Ein konsequentes Kostenmanagement auf Immobilien- und Gesellschaftsebene hat dazu beigetragen, dass die wesentlichen Kennzahlen verbessert werden konnten. Neben den weiter reduzierten durchschnittlichen Finanzierungskosten führt dies voraussichtlich auch 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. Das gute Vermietungsergebnis, insbesondere im Logistikobjekt in Leipzig, führte maßgeblich zu einem Bewertungsergebnis, das an die Vorjahre, vor Ausbruch der Covid-19-Pandemie, anknüpft.

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 des Geschäftsberichts im Kapitel ‚Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien'.

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 2
Grundlagen des Konzerns 2
Wirtschaftsbericht 11
Weitere rechtliche Angaben 32
Chancen und Risiken 54
Prognosebericht 64
BILANZ 66
GEWINN- UND VERLUST-RECHUNG 68
ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2021 69
ANTEILBESITZLISTE 88
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS-PRÜFERS 92
ANLAGENSPIEGEL 100
IMPRESSUM 102

Die Bewertung der Einzelrisiken erfolgt auf Basis der Schadenshöhe („sehr niedrig" = 0,2 bis 1 Millionen EUR, „niedrig" = 1 bis 2,5 Millionen EUR, „mittel" = 2,5 bis 5 Millionen EUR, „hoch" = 5 bis 10 Millionen EUR, „sehr hoch" = über 10 Millionen EUR) und der Eintrittswahrscheinlichkeit („sehr unwahrscheinlich" = 0 % bis 5 %, „unwahrscheinlich" = 5 % bis 25 %, „möglich" = 25 % bis 50 %, „wahrscheinlich" = 50 % bis 75 %, „sehr wahrscheinlich" = 75 % bis 100 %). Die nachfolgende Zuordnung der Risikokategorie weist das Nettorisiko unter Berücksichtigung der Eintrittswahrscheinlichkeit aus (Nettoschadenserwartungswert).

GESAMTWIRTSCHAFTLICHE SOWIE MARKT- UND BRANCHENRISIKEN

Gesamtwirtschaftliche Veränderungen können sich positiv und negativ auf unsere Vermögens-, Finanz- und Ertragslage auswirken. Im Jahr 2021 sorgte die fortgesetzte COVID-19-Pandemie für Verluste im Bereich der Mieteinnahmen und erschwerte Bedingungen bei Neuvermietungen. Trotzdem konnten die Jahresziele übertroffen werden. Für 2022 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, Einzelhandel und Hotels auswirken. Trotz der mittlerweile erreichten Impfquote bleibt die wirtschaftliche Entwicklung aber bis auf Weiteres 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. Zudem besteht im Handel mit Gewerbeimmobilien ein starker Wettbewerb, der das Risiko beinhaltet, dass sich die Gesellschaft möglicherweise nicht ausreichend durchsetzen könnte.

Risiken gesamtwirtschaftlicher Veränderungen und aus einer negativen Entwicklung des Immobilienmarkts und anderer Umfeld- und Branchenrisiken mit mittelbaren Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage werden derzeit im Durchschnitt als **niedrig** eingestuft.

FINANZWIRTSCHAFTLICHE RISIKEN

Finanzierungs- und Liquiditätsrisiken

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

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

Die zum Bilanzstichtag vorhandenen Mittel und der geplante Cashflow im Jahr 2022 reichen für die derzeitigen Bedürfnisse der laufenden Geschäftstätigkeit aus. Zudem stehen 2022 und 2023 keine Endfälligkeiten von Finanzverbindlichkeiten in relevantem Umfang 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,

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 2
Grundlagen des Konzerns 2
Wirtschaftsbericht 11
Weitere rechtliche Angaben 32
Chancen und Risiken 54
Prognosebericht 64
BILANZ 66
GEWINN- UND VERLUST-RECHUNG 68
ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2021 69
ANTEILBESITZLISTE 88
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS-PRÜFERS 92
ANLAGENSPIEGEL 100
IMPRESSUM 102

„ISCR“) oder die Kapitaldienstfähigkeit verschlechtern, was zu einer Verletzung der Covenant-Verpflichtungen aus den verschiedenen Fremdfinanzierungen führen könnte. In der Folge könnte die DEMIRE mit der Stellung zusätzlicher Sicherheiten, zusätzlichen Tilgungsleistungen oder Einzahlungen auf verpfändete Guthabenkonten als weitere Kreditsicherheit oder letztendlich mit der außerordentlichen Kündigung einzelner Finanzierungen oder sogar der Akkumulation von außerordentlichen Kündigungen konfrontiert sein. Dies könnte zu erheblichen negativen Auswirkungen auf die Liquiditätslage der DEMIRE führen.

Alle Finanzverbindlichkeiten des Konzerns weisen zum Bilanzstichtag jeweils einen unter dem durch die jeweilige Finanzierungsvereinbarung 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 2021 für die Unternehmensanleihe, wird auf Seite 62 des Geschäftsberichts verwiesen. Die international renommierte Ratingagentur Moody’s hat im April 2021 das Rating für die Unternehmensanleihe auf Ba3 gesenkt. Dies geschah insbesondere im Zusammenhang mit der geplanten und später durchgeführten Dividendenzahlung für das Geschäftsjahr 2020. 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 **sehr niedrig** ein.

Zinsrisiken
Zur Finanzierung deutscher Gewerbeimmobilien setzt der DEMIRE-Konzern Fremdkapital ein. Hierbei handelt es sich ausschließlich um Darlehen mit fester Verzinsung – mit Immobilien besicherte Bankfinanzierungen und um handelbare Instrumente, die zuvor beschriebene Unternehmensanleihe. Die Evaluierung der Zinspolitik erfolgt in regelmäßigen Abständen und in enger Abstimmung mit dem Aufsichtsrat. Aufgrund der Festzinsvereinbarungen werden keine Derivate eingesetzt. Das Zinsniveau hat auch Auswirkungen auf die Einstandspreise neu erworbener Immobilien. Der Vorstand schätzt das Zinsrisiko für den Konzern 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. Maklercourtagen oder Mieterincentives wie etwa 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 Verzögerungen bei der Durchführung, beispielsweise durch spätere Erteilung der Baugenehmigung, anfallen, sodass es zu entsprechenden

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 2
Grundlagen des Konzerns 2
Wirtschaftsbericht 11
Weitere rechtliche Angaben 32
Chancen und Risiken 54
Prognosebericht 64
BILANZ 66
GEWINN- UND VERLUST-RECHUNG 68
ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2021 69
ANTEILBESITZLISTE 88
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS 92
ANLAGENSPIEGEL 100
IMPRESSUM 102

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 2021 entfielen 40,0 % (31. Dezember 2020: 39,05 %; 31. Dezember 2019: 43,2 %) der Vertragsmieten auf die zehn größten Mieter. Hier handelt es sich um namhafte Mieter vor allem aus dem öffentlichen Sektor, Telekommunikation und Handel. Es besteht jedoch eine Abhängigkeit von einigen wenigen Mietern, die einen wesentlichen Anteil an den Mieterträgen haben. Größter Mieter, mit einem kumulierten Anteil an den gesamten Vertragsmieten des Immobilienportfolios von 14,5 % (31. Dezember 2020: 15,3 %; 31. Dezember 2019: 19,1 %) über mehrere Mietvertragsverhältnisse und 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 im Durchschnitt als **mittel** ein.

Bewertungsrisiken
Die im Konzernabschluss als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien werden im Rahmen der Folgebewertung mit ihrem beizulegenden Wert nach IFRS 13 bilanziert. Dieser beizulegende Zeitwert basiert auf Wertgutachten, die mindestens einmal pro Jahr von unabhängigen Wertgutachtern erstellt werden. Dabei spielen verschiedene Faktoren eine Rolle: 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 mehreren Lockdowns in den Jahren 2020 und 2021. Durch staatliche Anordnung wurden eine Vielzahl von Geschäften, Hotels, Freizeiteinrichtungen etc. zur Schließung der Geschäfte aufgefordert. Mieter haben ihre Miete nicht oder nur verspätet gezahlt. Trotz der aktuell hohen Zahl an täglichen Neuinfektionen und damit verbundenen Beschränkungen (etwa: Zutrittsbeschränkungen für Geschäfte und Gastronomie) findet das Wirtschaftsleben wieder weitgehend ungestört statt.

Die Pandemie beeinträchtigt die deutsche Wirtschaft und die einzelnen Unternehmen jedoch weiterhin nachhaltig, so etwa durch gestörte globale Lieferketten. Es drohen Mietausfälle, Insolvenzen und Risiken in der Nachvermietung von Flächen.

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 2
Grundlagen des Konzerns 2
Wirtschaftsbericht 11
Weitere rechtliche Angaben 32
Chancen und Risiken 54
Prognosebericht 64
BILANZ 66
GEWINN- UND VERLUST-RECHUNG 68
ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2021 69
ANTEILBESITZLISTE 88
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS-PRÜFERS 92
ANLAGENSPIEGEL 100
IMPRESSUM 102

Dies gilt aktuell insbesondere für Einzelhandelsflächen. 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 **mittel** 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, aufweisen. Diese können einen negativen Effekt auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft haben.

Der Vorstand schätzt aufgrund des relativ geringen Umfangs von Desinvestitionen – in 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.

Rechtrisiken
Im Hinblick auf das Geschäftsmodell der DEMIRE können Risiken insbesondere aus Änderungen der rechtlichen Rahmenbedingungen und Vorschriften entstehen. Zudem könnte DEMIRE für derzeit nicht erkannte Altlasten, Umweltverunreinigungen und gesundheitsschädliche Bausubstanzen aufkommen müssen oder für die Nichterfüllung baurechtlicher Anforderungen entsprechend der geltenden Rechtslage in Anspruch genommen werden.

Weitere Rechtsrisiken können grundsätzlich aus verschiedenartigen Auseinandersetzungen, beispielsweise in Miet- oder Personalangelegenheiten, resultieren. Mietstreitigkeiten gehören dabei zum unvermeidlichen geschäftlichen Alltag von Immobilienunternehmen, mit dem entsprechend geschäftsmäßig umgegangen wird. Die COVID-19-Pandemie kann aufgrund neu eingeführter gesetzlicher Regelungen wie auch einer geänderten Rechtsprechung dazu führen, dass der Vermieter eine Mietreduzierung insbesondere während der Dauer einer behördlich angeordneten Schließung akzeptieren muss. Die im Januar 2022 erfolgte BGH-Rechtsprechung (XII ZR 8/21) stellt jedoch klar, dass eine Anpassung der Miete wegen „Störung der Geschäftsgrundlage“ zwar in Betracht kommt, Mieter jedoch den jeweiligen konkreten Schaden, unter Einbeziehung aller wirtschaftlich relevanten Sachverhalte, im Einzelfall belegen müssen. Wesentliche rechtliche Auseinandersetzungen, die ein erhebliches Risiko darstellen können, sind derzeit nicht anhängig oder absehbar. Für laufende Rechtsstreitigkeiten ist ausreichende Vorsorge getroffen.

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

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

Ein Compliance Officer ist Ansprechpartner für Fragen zu Compliance und für Hinweise auf Non-Compliance. Unsere bestehenden Compliance-Prozesse und -Kontrollen könnten trotzdem nicht ausreichend sein, bewusstes rechtswidriges Verhalten durch Beschäftigte des DEMIRE-Konzerns zu verhindern, sodass der Ruf der DEMIRE und das Vertrauen in unser Geschäft geschädigt werden könnten. Wenn DEMIRE nicht in der Lage sein sollte, rechtswidriges Verhalten aufzudecken und adäquate organisatorische und disziplinarische Maßnahmen zu ergreifen, könnte

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 2
Grundlagen des Konzerns 2
Wirtschaftsbericht 11
Weitere rechtliche Angaben 32
Chancen und Risiken 54
Prognosebericht 64
BILANZ 66
GEWINN- UND VERLUST-RECHUNG 68
ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2021 69
ANTEILBESITZLISTE 88
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS 92
ANLAGENSPIEGEL 100
IMPRESSUM 102

es zudem zu Sanktionen und Geldbußen kommen, die sich negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft auswirken könnten.

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

Steuerrisiken
Die steuerlichen Strukturen der DEMIRE sind komplex, da unterschiedliche Steuersubjekte (Organschaften und Besteuerungen auf Ebene von Einzelgesellschaften) sowie verschiedene Rechtsformen innerhalb des Konzerns bestehen. Zudem könnten Änderungen in den steuerrechtlichen Regelungen insbesondere zur (konzerninternen) Nutzung von Verlustvorträgen zu höheren Steueraufwendungen und -zahlungen führen. Die Gesellschaft ist der Ansicht, dass derzeit keine wesentlichen steuerlichen Risiken bestehen, 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 jedoch Steuerrisiken ergeben.

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

Risiken im Zusammenhang mit dem REIT-Status der Fair Value REIT-AG
In ihrer Eigenschaft als deutsche Real-Estate-Investment-Trust-Aktiengesellschaft (REIT) muss die Fair Value REIT-AG bestimmte gesetzliche Anforderungen erfüllen, damit sie von der Körperschaft- und der Gewerbesteuer befreit ist. Bei Nichterfüllung der Voraussetzungen drohen Strafzahlungen und 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 **niedrig** ein.

Personalrisiken
Kompetente, engagierte und motivierte Mitarbeiter sind eine wesentliche Voraussetzung für die erfolgreiche Entwicklung der DEMIRE. Der DEMIRE-Konzern könnte Mitglieder des Vorstands oder andere Leistungsträger verlieren bzw. nicht in der Lage sein, sie durch ausreichend qualifizierte Kräfte und zeitnah zu ersetzen. Der Vorstand ist überzeugt, dass mit der aktuellen Personalstruktur auch eine Längerfristigkeit der Stellenbesetzungen einhergeht. Dies hat sich im Geschäftsjahr erneut 2021 bestätigt. Es gab deutlich weniger personelle Veränderungen.

Zwar ist die Nachfrage nach gut qualifiziertem Personal sehr hoch, trotzdem schätzt der Vorstand das mit dem Verlust von Mitarbeitern verbundene Risiko und die daraus resultierenden Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage aufgrund der Erfahrungen der vergangenen Jahre als **sehr niedrig** ein.

IT-Risiken
Die IT-Systeme der DEMIRE und ihrer Tochterunternehmen sowie ihrer Dienstleister könnten wichtige Daten unwiederbringlich verlieren oder unberechtigte Datenzugriffe von außen erfahren. Beides könnte Störungen des Geschäftsbetriebs und Kosten verursachen und letztendlich zu Vermögensschäden führen. Die DEMIRE hat sich gegen IT-Risiken durch ein eigenes Netzwerk, moderne Hard- und Softwarelösungen sowie Maßnahmen gegen Angriffe von außen abgesichert, 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 2
Grundlagen des Konzerns 2
Wirtschaftsbericht 11
Weitere rechtliche Angaben 32
Chancen und Risiken 54
Prognosebericht 64
BILANZ 66
GEWINN- UND VERLUST-RECHUNG 68
ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2021 69
ANTEILBESITZLISTE 88
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS-PRÜFERS 92
ANLAGENSPIEGEL 100
IMPRESSUM 102

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

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

Zusammenfassende Betrachtung der Risikolage

Die Risikolage des DEMIRE-Konzerns und der Gesellschaft hat sich im Berichtszeitraum trotz der anhaltenden Corona-Pandemie im Gegensatz zum Vorjahr wieder verbessert. Die operativen Erfolge, die nachhaltige Verbesserung der entsprechenden Kennzahlen und die Refinanzierungen der Jahre 2019, 2020 und 2021 tragen dazu bei, dass die DEMIRE besser als in der Vergangenheit gegen externe Schocks gewappnet ist. Dies zeigt das Ergebnis des Geschäftsjahres 2021 eindrücklich. Zudem monitort der Vorstand die beschriebenen Risiken einzeln und kombiniert und bewertet die sich daraus ergebene Eintrittswahrscheinlichkeit regelmäßig. Die neu eingeführte Ermittlung der Risikotragfähigkeit unterstützt den Vorstand überdies bei der umfassenden Einschätzung der Risikolage der DEMIRE.

Dem Vorstand sind nach heutiger Einschätzung keine Risiken bekannt, die sich 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 2022 als tendenziell positiv. Die Auswirkungen der Pandemie und der sich daraus ergebenden Lockdowns auf die Entwicklung der gesamtwirtschaftlichen Lage wie auch zum Teil der Immobilienwirtschaft scheinen beherrschbar und klingen zunehmend ab.

Aus dem zu Jahresbeginn 2022 eskalierten Russland-Ukraine-Konflikt erwartet die Gesellschaft zunächst keine Auswirkungen. Einerseits bestehen keine direkten Beziehungen in die Ukraine oder nach Russland, andererseits bestehen innerhalb der Mieterschaft keine unmittelbaren Verbindungen.

So blickt die DEMIRE vorsichtig optimistisch ins Jahr 2022. Intern haben sich Strategie und Struktur im Jahr 2021 erneut und unter den besonderen Bedingungen der Corona-Pandemie bewährt. In Bezug auf den deutschen Immobilienmarkt könnten sich Opportunitäten sowohl für An- wie auch für Verkäufe 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.

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

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 2
Grundlagen des Konzerns 2
Wirtschaftsbericht 11
Weitere rechtliche Angaben 32
Chancen und Risiken 54
Prognosebericht 64
BILANZ 66
GEWINN- UND VERLUST-RECHUNG 68
ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2021 69
ANTEILBESITZLISTE 88
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS-PRÜFERS 92
ANLAGENSPIEGEL 100
IMPRESSUM 102

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 für das geplante Portfoliowachstum aufgestellt. Folglich wurden eine höhere Effizienz und wirtschaftliche Vorteile erreicht, die sich in den erneut gesunkenen immobilienspezifischen Kosten und laufenden Verwaltungskosten widerspiegeln. Für das Jahr 2022 rechnet die DEMIRE nunmehr nur noch mit geringen weiteren Einspareffekten. Erwartet wird aber, dass sich durch professionelle und engagierte Betreuung die Mietvertragslaufzeiten und die Chancen auf Anschlussvermietungen erhöhen lassen, während sich Mieterfluktuation und Leerstand gegenüber dem Niveau zum Stichtag verbessern.

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

Da es im Jahr 2022 keine planmäßigen Endfälligkeiten von Verbindlichkeiten gibt, 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 seit 2019 wesentliche Grundlagen dafür geschaffen, als Bestandshalter deutscher Gewerbeimmobilien mit einem ausgewogenen Chancen-Risiko-Profil und einem attraktiven Cashflow dauerhaft erfolgreich zu sein. Daher will das Unternehmen 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 2
Grundlagen des Konzerns 2
Wirtschaftsbericht 11
Weitere rechtliche Angaben 32
Chancen und Risiken 54
Prognosebericht 64
BILANZ 66
GEWINN- UND VERLUST-RECHUNG 68
ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2021 69
ANTEILBESITZLISTE 88
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS 92
ANLAGENSPIEGEL 100
IMPRESSUM 102

PROGNOSEBERICHT

Erwartete Entwicklung von Umfeld und Branche

WIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN UND BRANCHENAUSSICHTEN

Die COVID-19-Pandemie hat nach Prognosen des Internationalen Währungsfonds (IWF) auch im Jahr 2022 erhebliche negative Auswirkungen auf die Erholung der deutschen Wirtschaft. Das erwartete Wirtschaftswachstum gemessen am Bruttoinlandsprodukt wurde um 0,8 Prozentpunkte auf 3,8 % nach unten korrigiert. Als Grund wird die Sensibilität der deutschen Wirtschaft gegenüber den nach wie vor bestehenden Störungen der globalen Lieferketten angegeben. Kurzfristig rechnet der IWF zudem mit einer weiter anziehenden Inflation. Erst für 2023 wird ein Rückgang der Inflationsrate erwartet.

Der Verband BAUINDUSTRIE rechnet für die Bauwirtschaft mit einem realen Umsatzwachstum von 1,5 % (nominal 5,5 %). CUSHMAN & WAKEFIELD sieht den Gewerbeimmobilienmarkt trotz der anhaltenden COVID-19-Pandemie in guter Verfassung und prognostiziert für 2022 eine Steigerung des Flächenumsatzes.

Voraussichtliche Entwicklung des Umfelds

Makroökonomisches Umfeld

CUSHMAN & WAKEFIELD erwartet für den Gewerbeimmobilienmarkt ein Transaktionsvolumen auf Höhe des Vorjahresniveaus von knapp über EUR 60 Milliarden. Aufgrund der weiterhin hohen Liquidität und Nachfrage rechnen die Analysten mit einer weiterhin leicht sinkenden Spitzenrendite, insbesondere bei Büroimmobilien in Toplagen. CBRE sieht die Entwicklung des Hotelinvestmentmarktes als stark vom weiteren Pandemieverlauf abhängig. Erste Transaktionen scheinen sich jedoch bereits anzubahnen. Bei Einzelhandelsimmobilien rechnet Colliers International insbesondere bei Nahversorgern und Fachmarktzentren mit einer weiterhin hohen Nachfrage bei gleichzeitig geringer Produktverfügbarkeit.

Savills sieht für das laufende Jahr zunehmende Auswirkungen der ESG-Regulatorik. Etwaige Zinsänderungsrisiken beurteilt BNP PARIBAS REAL ESTATE als überschaubar und verweist auf die historisch weiterhin günstigen Finanzierungsbedingungen und das attraktive Chance-Risiko-Profil von Immobilieninvestitionen.

Voraussichtliche Entwicklung der Branche

Transaktionsmarkt für Gewerbeimmobilien

CUSHMAN & WAKEFIELD erwartet für den Gewerbeimmobilienmarkt ein Transaktionsvolumen auf Höhe des Vorjahresniveaus von knapp über EUR 60 Milliarden. Aufgrund der weiterhin hohen Liquidität und Nachfrage rechnen die Analysten mit einer weiterhin leicht sinkenden Spitzenrendite, insbesondere bei Büroimmobilien in Toplagen. CBRE sieht die Entwicklung des Hotelinvestmentmarktes als stark vom weiteren Pandemieverlauf abhängig. Erste Transaktionen scheinen sich jedoch bereits anzubahnen. Bei Einzelhandelsimmobilien rechnet Colliers International insbesondere bei Nahversorgern und Fachmarktzentren mit einer weiterhin hohen Nachfrage bei gleichzeitig geringer Produktverfügbarkeit.

Savills sieht für das laufende Jahr zunehmende Auswirkungen der ESG-Regulatorik. Etwaige Zinsänderungsrisiken beurteilt BNP PARIBAS REAL ESTATE als überschaubar und verweist auf die historisch weiterhin günstigen Finanzierungsbedingungen und das attraktive Chance-Risiko-Profil von Immobilieninvestitionen.

Vermietungsmarkt

BNP PARIBAS REAL ESTATE geht davon aus, dass sich der zuletzt positive Trend auf dem Bürovermietungsmarkt auch 2022 fortsetzt. Dies gelte umso mehr, wenn sich die COVID-19-Pandemie auf ihre endemische Phase zubewege. Im Zuge dessen erwarten die Experten deutliche Nachholeffekte.

Auf Seiten des Logistikvermietungsmarktes bleibt Flächenknappheit der bestimmende Faktor. Die Spezialisten von CBRE erwarten eine anhaltend hohe Nachfrage, tendenziell steigende Mieten und, damit einhergehend, sinkende Renditen.

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 2
Grundlagen des Konzerns 2
Wirtschaftsbericht 11
Weitere rechtliche Angaben 32
Chancen und Risiken 54
Prognosebericht 64
BILANZ 66
GEWINN- UND VERLUST-RECHUNG 68
ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2021 69
ANTEILBESITZLISTE 88
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS 92
ANLAGENSPIEGEL 100
IMPRESSUM 102

Erwartete Entwicklung des Konzerns

Gesamteinschätzung

GESAMTAUSSAGE ZUR VORAUSSICHTLICHEN ENTWICKLUNG DES DEMIRE-KONZERNS

Die DEMIRE erwartet für das Geschäftsjahr 2022 insgesamt stabile wirtschaftliche Rahmenbedingungen. Am Berichtstag geht die Gesellschaft davon aus, dass weder die Corona-Pandemie noch der Russland-Ukraine-Konflikt wesentliche Auswirkungen auf das Geschäft der DEMIRE haben.

Voraussichtliche Entwicklung des operativen Geschäfts

Im Fokus stehen das weitere Wachstum und die Dynamisierung des Portfolios bei sich gleichzeitig weiterhin positiv entwickelnden operativen Kennzahlen. Die DEMIRE plant mit der vorhandenen Liquidität 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 dem weiteren selektiven Verkauf von nicht-strategischen Immobilien optimiert werden. So erwartet die DEMIRE für 2022 aufgrund der Verkäufe der letzten beiden Jahre zwar eine zurückgehende Ertragsbasis, die jedoch teilweise durch weitere Zukäufe, Effizienzgewinne durch weitere Optimierung des Immobilienmanagements und der Kostenstrukturen sowie die Nutzung von Synergie- und Skaleneffekten ausgeglichen wird.

Voraussichtliche Entwicklung der wirtschaftlichen Eckdaten

ERWARTETE ENTWICKLUNG DER WESENTLICHEN LEISTUNGSINDIKATOREN DER DEMIRE

Vor dem Hintergrund der positiven Entwicklung im Jahr 2021 und der erfolgten Portfoliobereinigung erwartet die Gesellschaft für das Jahr 2022 Mieterträge zwischen EUR 78,0 und 80,0 Millionen und FFO I (nach Steuern, vor Minderheiten) zwischen EUR 38,5 und 40,5 Millionen. Damit werden die Werte aufgrund der zahlreichen Verkäufe in den letzten Jahren und trotz der erfolgreichen Vermietungsleistung leicht unter dem Niveau des Vorjahres erwartet.

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

PROGNOSE

in EUR Mio.	Prognose 17.03.2021	Prognose 23.11.2021	Ergebnis 2021	Prognose 2022
Mieterträge	80,0–82,0	oberer Rand von 80,0–82,0	82,3	78,0–80,0
FFO I (nach Steuern, vor Minderheiten)	34,5–36,5	über dem Vorjahreswert von 39,2	39.8	38,5–40,5

Frankfurt am Main, den 16. März 2022
Demire Deutsche Mittelstand Real Estate AG

Ingo Hartlief (FRICS)
(Vorstandsvorsitzender)

Tim Brückner
(Finanzvorstand)

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 2

BILANZ 66

GEWINN- UND VERLUST-RECHUNG 68

ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2021 69

ANTEILBESITZLISTE 88

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS-PRÜFERS 92

ANLAGENSPIEGEL 100

IMPRESSUM 102

BILANZ

zum 31. Dezember 2021

AKTIVA

in EUR	2020	2021
A. ANLAGEVERMÖGEN		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	4,00	4,00
	4,00	**4,00**
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	49.103,00	10.586,00
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung auf fremden Grundstücken	117.823,00	86.153,00
	166.926,00	**96.739,00**
III. Finanzanlagen		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	239.151.688,79	238.501.688,79
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	619.814.052,03	549.028.318,00
3. Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	0,00	25.150.000,00
4. Sonstige Ausleihungen	5.448.308,29	65.352.451,40
	864.414.049,11	**878.032.458,19**
	864.580.979,11	**878.129.201,19**
B. UMLAUFVERMÖGEN		
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	2.957.820,00	5.296.698,95
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	27.636.414,19	60.176.731,39
3. Sonstige Vermögensgegenstände	31.739.235,68	18.274.323,09
	62.333.469,87	**83.747.753,43**
II. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	**54.314.556,13**	**7.299.301,71**
	116.648.026,00	**91.047.055,14**
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN	**2.734.207,84**	**2.056.576,69**
	983.963.212,95	**971.232.833,02**

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 2

BILANZ 66

GEWINN- UND VERLUST-RECHUNG 68

ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2021 69

ANTEILBESITZLISTE 88

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS-PRÜFERS 92

ANLAGENSPIEGEL 100

IMPRESSUM 102

BILANZ

zum 31. Dezember 2021

PASSIVA

in EUR	2020	2021
A. EIGENKAPITAL		
I. Gezeichnetes Kapital	**107.777.324,00**	**107.777.324,00**
Eigene Anteile	**–2.004.999,00**	**–2.264.728,00**
Ausgegebenes Kapital	**105.772.325,00**	**105.512.596,00**
II. Kapitalrücklage	**159.880.547,45**	**159.880.547,45**
III. Bilanzgewinn	**66.367.632,83**	**32.912.457,40**
	332.020.505,28	**298.305.600,85**
B. RÜCKSTELLUNGEN		
1. Steuerrückstellungen	2.001.438,16	6.777.618,44
2. Sonstige Rückstellungen	4.289.222,87	4.425.119,85
	6.290.661,03	**11.202.738,29**
C. VERBINDLICHKEITEN		
1. Anleihen	600.000.000,00	600.000.000,00
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	108.659,54	269.907,43
3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	40.040.335,76	57.667.001,51
4. Sonstige Verbindlichkeiten	5.503.051,34	3.787.584,94
davon aus Steuern EUR 54.428,65 (Vorjahr: EUR 2.450.462,34)		
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit EUR 50.613,60 (Vorjahr: EUR 47.335,19)		
	645.652.046,64	**661.724.493,88**
	983.963.212,95	**971.232.833,02**

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 2

BILANZ 66

GEWINN- UND VERLUST-RECHUNG 68

ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2021 69

ANTEILBESITZLISTE 88

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS-PRÜFERS 92

ANLAGENSPIEGEL 100

IMPRESSUM 102

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2021 bis 31. Dezember 2021

in EUR	2020	**2021**
1. Umsatzerlöse	4.023.800,00	4.206.099,94
2. sonstige betriebliche Erträge	1.095.172,11	1.048.705,78
	5.118.972,11	**5.514.738,81**
3. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	5.169.041,44	4.493.460,40
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung davon für Altersversorgung EUR 26.747,02 (Vorjahr: EUR 30.969,47)	391.921,99	443.161,12
	5.560.963,43	**4.936.621,52**
4. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	87.044,24	72.746,69
5. Sonstige betriebliche Aufwendungen	4.928.372,35	5.247.561,69
6. Erträge aus Beteiligungen	22.197.796,08	3.872.327,33
7. Aufgrund eines Gewinnabführungsvertrags erhaltene Gewinne	7.620.331,11	35.038.983,05
8. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	18.709.149,88	19.534.489,85
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	646.569,00	511.626,26
10. Abschreibungen auf Finanzanlagen	447.809,00	650.000,00
11. Aufwendungen aus Verlustübernahme	1.043.579,07	449.967,02
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	12.320.079,44	13.587.598,08
13. Aufwendungen aus Ausgleichszahlungen an Minderheitsgesellschafter	141.968,04	141.968,04
14. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	594.512,51	6.260.379,38
davon Erträge aus der Auflösung latenter Steuern EUR 0,00 (Vorjahr: EUR 1.066.109,29)		
15. Ergebnis nach Steuern	29.168.490,10	32.865.389,79
16. sonstige Steuern	0,00	22.274,39
17. Jahresüberschuss	**29.168.490,10**	**32.843.115,40**
18. Gewinnvortrag	458.947,49	949.823,31
19. Entnahme aus der Kapitalrücklage	36.740.195,24	0,00
20. Verrechnung mit zur Einziehung erworbener Aktien	0,00	880.491,31
21. Bilanzgewinn	**66.367.632,83**	**32.912.457,40**

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 2

BILANZ 66

GEWINN- UND VERLUSTRECHUNG 68

ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2021 69

Allgemeine Angaben und Grundlagen zum Jahresabschluss 69

Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätzen 70

Erläuterungen zur Bilanz 73

Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung 82

Sonstige Angaben 84

ANTEILBESITZLISTE 88

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS 92

ANLAGENSPIEGEL 100

IMPRESSUM 102

ALLGEMEINE ANGABEN UND GRUNDLAGEN ZUM JAHRESABSCHLUSS

Der Jahresabschluss der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG, im Folgenden auch die DEMIRE AG oder Gesellschaft genannt, zum 31. Dezember 2021 wurde nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuchs über die Rechnungslegung von Kapitalgesellschaften und den ergänzenden Vorschriften des Aktiengesetzes aufgestellt. Ergänzende Bestimmungen aus der Satzung der Gesellschaft für die Rechnungslegung ergaben sich nicht. Der Jahresabschluss wurde in EUR aufgestellt, betragsmäßige Angaben erfolgen grundsätzlich in TEUR. Das Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

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

Die Gesellschaft weist zum Abschlussstichtag die Größenmerkmale einer kleinen Kapitalgesellschaft gemäß § 267 Abs. 1 HGB auf. Da die Gesellschaft durch von ihr ausgegebene Wertpapiere einen organisierten Markt im Sinne des § 264d HGB 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 Markts 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 2021 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 der DEMIRE Leipzig Am alten Flughafen 1 GmbH, Leipzig, der DEMIRE Holding III GmbH, Frankfurt am Main, der DEMIRE Holding IV GmbH, Frankfurt am Main, der DEMIRE Holding X GmbH, Frankfurt am Main, und der DEMIRE Holding XI GmbH, Frankfurt am Main, bestehen Beherrschungs- und Ergebnisabführungsverträge. Die Gesellschaft ist zudem Organträger der umsatzsteuerlichen Organschaft mit einem Teil der Tochtergesellschaften.

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 2

BILANZ 66

GEWINN- UND VERLUST-RECHUNG 68

ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2021 69

Allgemeine Angaben und Grundlagen zum Jahresabschluss 69

Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätzen 70

Erläuterungen zur Bilanz 73

Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung 82

Sonstige Angaben 84

ANTEILBESITZLISTE 88

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS 92

ANLAGENSPIEGEL 100

IMPRESSUM 102

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 drei bis 13 Jahren 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, Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht, sowie die sonstigen Ausleihungen sind grundsätzlich mit ihren Nominalwerten angesetzt.

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

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 2

BILANZ 66

GEWINN- UND VERLUST-RECHUNG 68

ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2021 69

Allgemeine Angaben und Grundlagen zum Jahresabschluss 69

Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätzen 70

Erläuterungen zur Bilanz 73

Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung 82

Sonstige Angaben 84

ANTEILBESITZLISTE 88

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS 92

ANLAGENSPIEGEL 100

IMPRESSUM 102

Umlaufvermögen

FORDERUNGEN UND SONSTIGE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE

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

KASSENBESTAND UND GUTHABEN BEI KREDITINSTITUTEN

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

RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN

Als Rechnungsabgrenzungsposten werden gemäß § 250 Abs. 1 HGB Ausgaben vor dem Bilanzstichtag, die Aufwand für eine bestimmte Zeit nach diesem Tag darstellen, aktiviert 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 Geschäftsjahr als auch im Vorjahr ergab sich insgesamt eine aktive latente Steuer.

Die Ermittlung der latenten Steuern erfolgt auf Basis des kombinierten Ertragsteuersatzes der Gesellschaft von 29,13 % (31. Dezember 2020: 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.

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 2

BILANZ 66

GEWINN- UND VERLUST-RECHUNG 68

ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2021 69

Allgemeine Angaben und Grundlagen zum Jahresabschluss 69

Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätzen 70

Erläuterungen zur Bilanz 73

Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung 82

Sonstige Angaben 84

ANTEILBESITZLISTE 88

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS 92

ANLAGENSPIEGEL 100

IMPRESSUM 102

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 2

BILANZ 66

GEWINN- UND VERLUST-RECHUNG 68

ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2021 69

Allgemeine Angaben und Grundlagen zum Jahresabschluss 69

Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätzen 70

Erläuterungen zur Bilanz 73

Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung 82

Sonstige Angaben 84

ANTEILBESITZLISTE 88

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS 92

ANLAGENSPIEGEL 100

IMPRESSUM 102

ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ

Anlagevermögen

Die Gliederung und Entwicklung des Anlagevermögens im Geschäftsjahr vom 1. Januar 2021 bis 31. Dezember 2021 ist unter Angabe der Abschreibungen auf Seite 101 des angefügten Anlagenspiegels ersichtlich.

FINANZANLAGEVERMÖGEN

Die Anteile an verbundenen Unternehmen betragen TEUR 238.502 (31. Dezember 2020: TEUR 239.152). Der leichte Rückgang resultiert überwiegend aus der außerplanmäßigen Abschreibung von Anteilen an verbundenen Unternehmen aufgrund dauerhafter Wertminderung.

Es wurden außerplanmäßige Abschreibungen auf Finanzanlagen in Höhe von TEUR 650 (Geschäftsjahr 2020: TEUR 448) vorgenommen, um eine Anpassung auf den beizulegenden Wert darzustellen. Im Geschäftsjahr erfolgten keine Zuschreibungen.

Die Ausleihungen an verbundene Unternehmen in Höhe von TEUR 549.028 (31. Dezember 2020: TEUR 619.814) betreffen weitergereichte Darlehen für die Finanzierung des Erwerbs von Immobiliengesellschaften und Immobilien durch Tochter- und Enkelgesellschaften der Gesellschaft, welche gemäß den gruppeninternen weitergereichten Finanzierungsvereinbarungen mit einem Zinssatz zuzüglich eines Verwaltungsaufschlags verzinst werden.

Der Rückgang der Ausleihungen an verbundene Unternehmen in Höhe von TEUR 70.786 ist im Wesentlichen auf die Tilgung von verbundenen Unternehmen zurückzuführen (unter anderem bei der DEMIRE AN BN R PM FR FL GmbH in Höhe von TEUR 31.960, DEMIRE GO HB GmbH in Höhe von TEUR 21.049 und DEMIRE Holding V GmbH in Höhe von TEUR 11.290). Gegenläufig wurden Ausleihungen gegenüber verbundenen Unternehmen erhöht im Rahmen des Erwerbs von Immobilien bzw. des Erwerbs von zusätzlichen Anteilen an verbundenen Unternehmen (DEMIRE Trier Simeonstraße 46 GmbH in Höhe von TEUR 3.033 oder DEMIRE Bad Vilbel Konrad Adenauer Allee 1-11 GmbH in Höhe von TEUR 1.965).

Bezüglich der Angaben zum Anteilsbesitz wird auf Seite 88 ff. auf die angefügte Anteilsbesitzliste nach § 285 Nr. 11, Nr. 11a und 11b HGB zum 31. Dezember 2021 verwiesen.

Die Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht, beinhalten in Höhe von TEUR 25.150 (31. Dezember 2020: TEUR 0) Darlehensforderungen gegen ein Unternehmen, an dem eine Beteiligung von unter 50 % besteht.

Die sonstigen Ausleihungen beinhalten Darlehensforderungen gegen Minderheitsgesellschafter von verbundenen Unternehmen in Höhe von TEUR 5.352 (31. Dezember 2020: TEUR 5.448). Im Jahr 2021 wurde ein Darlehen gewährt an einen Minderheitsgesellschafter in Höhe von TEUR 60.000, der zusammen mit einer Tochtergesellschaft der DEMIRE AG an einem Gemeinschaftsunternehmen zu fast 50 % beteiligt ist.

UMLAUFVERMÖGEN

Das Umlaufvermögen, d. h. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände, Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten, beträgt zum Bilanzstichtag TEUR 91.684 (31. Dezember 2020: TEUR 116.648).

Auf Forderungen gegen verbundene Unternehmen wurden außerplanmäßige Abschreibungen in Höhe von TEUR 142 (31. Dezember 2020: TEUR 141) vorgenommen, um die abgewerteten Vermögensgegenstände auf den niedrigeren beizulegenden Wert zu korrigieren.

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 2
BILANZ 66
GEWINN- UND VERLUST-RECHUNG 68
ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2021 69
Allgemeine Angaben und Grundlagen zum Jahresabschluss 69
Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätzen 70
Erläuterungen zur Bilanz 73
Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung 82
Sonstige Angaben 84
ANTEILBESITZLISTE 88
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS 92
ANLAGENSPIEGEL 100
IMPRESSUM 102

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände
Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen von TEUR 5.297 (31. Dezember 2020: TEUR 2.958) betreffen Ansprüche aus Geschäftsbesorgungsverträgen mit verbundenen Unternehmen.

Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen von TEUR 60.177 (31. Dezember 2020: TEUR 27.636) betreffen im Wesentlichen Forderungen aus Ergebnisabführungsverträgen, Verrechnungsverkehr, weiterbelastete Aufwendungen und kurzfristige Darlehensverhältnisse. Der Anstieg im Vergleich zum Vorjahr resultiert aus den Ergebnisabführungsverträgen von Organgesellschaften aufgrund von Veräußerungen von Immobilien mit Buchgewinn.

Die sonstigen Vermögensgegenstände in Höhe von TEUR 18.274 (31. Dezember 2020: TEUR 31.739) sind um TEUR 31.465 im Vergleich zum Vorjahr gesunken. Der Rückgang resultiert im Wesentlichen aus der Tilgung einer kurzfristigen Darlehensforderung zuzüglich Zinsforderung gegenüber einem Minderheitsgesellschafter an die DEMIRE AG Tochtergesellschaften (Rückgang im Vergleich zum Vorjahr von TEUR 9.196). Daneben haben Tochter- und Enkelgesellschaften der DEMIRE AG Zinsforderungen beglichen (Rückgang im Vergleich zum Vorjahr von TEUR 3.657).

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 14.505 enthalten.

Zahlungsmittel
Die Zahlungsmittel in Höhe von TEUR 7.299 (31. Dezember 2020: TEUR 54.315) betreffen Kassenbestände und laufende Bankguthaben.

Aktiver Rechnungsabgrenzungsposten

Der Rechnungsabgrenzungsposten in Höhe von TEUR 2.057 (31. Dezember 2020: TEUR 2.734) besteht größtenteils aus der unter Pari-Ausgabe der Unternehmensanleihe 2019/2024 i. H. v. TEUR 1.957 (31. Dezember 2020: TEUR 2.669), welche über die Restlaufzeit der Anleihe aufgelöst werden.

Eigenkapital

GEZEICHNETES KAPITAL

Die Gesellschaft verfügt per 31. Dezember 2021 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 2021 wurden eigene Anteile mit einem Nennwert in Höhe von TEUR 260 erworben (259.729 Stückaktien), die für alle gesetzlich zulässigen Zwecke verwendet werden und unter anderem auch eingezogen werden können. Ziel des Aktienrückkauf war es, den Aktienkurs zu steigern. Im Jahr 2020 wurden eigene Anteile in Höhe von TEUR 2.005 erworben (2.004.999 Stückaktien). Insgesamt hält die DEMIRE zum Stichtag 2.264.728 eigene Aktien mit einem Nennwert von TEUR 2.265.

Aus dem Bilanzgewinn wurde in der Berichtsperiode eine Dividende in Höhe von EUR 0,62 je dividendenberechtigter Aktie bzw. TEUR 65.417,8 ausgeschüttet, nach einer Dividende von EUR 0,54 je dividendenberechtigter Aktie bzw. von insgesamt TEUR 57.117,1 im Jahr 2020.

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 2

BILANZ 66

GEWINN- UND VERLUST-RECHUNG 68

ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2021 69

Allgemeine Angaben und Grundlagen zum Jahresabschluss 69

Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätzen 70

Erläuterungen zur Bilanz 73

Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung 82

Sonstige Angaben 84

ANTEILBESITZLISTE 88

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS 92

ANLAGENSPIEGEL 100

IMPRESSUM 102

GENEHMIGTES KAPITAL

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.

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

in TEUR	2020	2021
Stand zum 1. Januar	53.888,66	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

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 2

BILANZ 66

GEWINN- UND VERLUST-RECHUNG 68

ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2021 69

Allgemeine Angaben und Grundlagen zum Jahresabschluss 69

Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätzen 70

Erläuterungen zur Bilanz 73

Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung 82

Sonstige Angaben 84

ANTEILBESITZLISTE 88

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS 92

ANLAGENSPIEGEL 100

IMPRESSUM 102

kein Gewinnverwendungsbeschluss der Hauptversammlung gefasst worden ist, am Gewinn teilnehmen. Der Vorstand wird ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats die weiteren Einzelheiten der Durchführung einer bedingten Kapitalerhöhung festzusetzen. Bis zum Stichtag ist das bedingte Kapital 2020/I nicht in Anspruch genommen worden.

Ermächtigung zum Erwerb eigener Aktien

Die Gesellschaft wurde ermächtigt, vom Tag der Beschlussfassung am 22. September 2020 für fünf Jahre eigene Aktien bis zu insgesamt 10 % des zum Zeitpunkt der Beschlussfassung oder – falls dieser Wert niedriger ist – des zum Zeitpunkt der Ausübung der Ermächtigung bestehenden Grundkapitals zu erwerben. Die Ermächtigung kann ganz oder in Teilbeträgen, einmal oder mehrmals ausgeübt werden. Im Januar 2021 hat die Gesellschaft im Zuge eines öffentlichen Aktienrückkaufangebots insgesamt 259.729 Aktien zu einem Preis von EUR 4,39 je Aktie zurückgekauft.

Die ordentliche Hauptversammlung der Gesellschaft hat am 28. April 2021 den bestehenden Beschluss über die Ermächtigung zum Erwerb eigener Aktien vom 22. September 2020 aufgehoben und eine neue Ermächtigung zum Erwerb eigener Aktien beschlossen. Danach darf die Gesellschaft bis zum 27. April 2026 im Rahmen der gesetzlichen Grenzen eigene Aktien bis zu insgesamt 10 % des zum Zeitpunkt der Beschlussfassung oder – falls dieser Wert niedriger ist – des zum Zeitpunkt der Ausübung der Ermächtigung bestehenden Grundkapitals erwerben. Zusammen mit anderen eigenen Aktien, die die Gesellschaft erworben hat und die sich jeweils 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. Bis zum Stichtag hat die Gesellschaft von der Ermächtigung zum Erwerb eigener Aktien keinen weiteren Gebrauch gemacht.

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.

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 2

BILANZ 66

GEWINN- UND VERLUST-RECHUNG 68

ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2021 69

Allgemeine Angaben und Grundlagen zum Jahresabschluss 69

Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätzen 70

Erläuterungen zur Bilanz 73

Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung 82

Sonstige Angaben 84

ANTEILBESITZLISTE 88

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS 92

ANLAGENSPIEGEL 100

IMPRESSUM 102

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 zum Bilanzstichtag 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 0 erfasst.

Virtuelle Aktienoptionsprogramme 2017 und 2018

Die virtuellen Aktienoptionsprogramme (AOP) 2017 und 2018 betrafen ein ehemaliges Vorstandsmitglied. In Höhe der eventuell noch zustehenden Restvergütung, welche auch diese AOP beinhaltet, wurde eine Rückstellung in Höhe von TEUR 2.029 (Vorjahr: TEUR 1.920) gebildet.

Virtuelles Aktienoptionsprogramm 2019

Die Bilanzierung der im Konzern ausgegebenen aktienkursorientierten Vergütungen erfolgt im Einklang mit IFRS 2 „Anteilsbasierte Vergütung“. Bei den „virtuellen Aktienoptionen“ handelt es sich um aktienbasierte Vergütungstransaktionen mit Barausgleich, die zu jedem Bilanzstichtag mit dem Fair Value bewertet werden. Der Vergütungsaufwand wird unter Berücksichtigung der innerhalb der Wartezeit zeitanteilig erbrachten Arbeitsleistung ratierlich angesammelt und erfolgswirksam bis zur Unverfallbarkeit als Rückstellung erfasst.

Dieses Aktienoptionsprogramm wurde mit Wirkung zum 1. Januar 2019 für Herrn Ingo Hartlief (FRICS) und mit Wirkung zum 1. Februar 2019 für Herrn Tim Brückner ausgegeben. Bei diesem Aktienprogramm werden jedem Mitglied des Vorstands jeweils jährlich „Performance Share Units“ (PSUs) mit einem Zuteilungsbetrag von insgesamt von TEUR 810 für Herrn Ingo Hartlief (FRICS) und von TEUR 420 für Herrn Tim Brückner zum 31. Dezember 2021 gewährt. Die Anzahl der jährlich gewährten PSUs ermittelt sich aus dem Zuteilungsbetrag geteilt durch den durchschnittlichen Aktienkurs der DEMIRE AG 60 Handelstage vor dem Zeitpunkt der Gewährung. Die Gewährung erfolgt jährlich, erstmalig zum oben genannten Zeitpunkt.

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

Die Verpflichtungen aus anteilsbasierten Vergütungen mit Barausgleich werden als Rückstellungen angesetzt und an jedem Abschlussstichtag zum beizulegenden Zeitwert neu bewertet. Die Aufwendungen werden ebenfalls über den Erdienungszeitraum als Personalaufwand erfasst. Zum 31. Dezember 2021 beträgt die Rückstellung für das ab 2019 geltende virtuelle Aktienoptionsprogramm TEUR 627 (Vorjahr: TEUR 226). 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, der Tranche 2020 EUR 5,13 und der Tranche 2021 beträgt der Kurs EUR 4,09.

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 2

BILANZ 66

GEWINN- UND VERLUST-RECHUNG 68

ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2021 69

Allgemeine Angaben und Grundlagen zum Jahresabschluss 69

Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätzen 70

Erläuterungen zur Bilanz 73

Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung 82

Sonstige Angaben 84

ANTEILBESITZLISTE 88

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS 92

ANLAGENSPIEGEL 100

IMPRESSUM 102

KAPITALRÜCKLAGE

Die Kapitalrücklage beträgt zum 31. Dezember 2021 TEUR 159.881 (31. Dezember 2020: TEUR 159.881).

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

BILANZGEWINN

Der Bilanzgewinn der Gesellschaft zum Bilanzstichtag ermittelt sich wie folgt:

in TEUR	2020	2021
Bilanzgewinn aus dem Vorjahr	57.576	66.367
Dividendenausschüttung	– 57.117	– 65.418
Jahresergebnis	29.168	32.843
Auflösung Kapitalrücklage	36.740	0
Aktienrückkauf 2021	0	– 880
Stand Bilanzgewinn 31.12.	**66.367**	**32.912**

EIGENKAPITALENTWICKLUNG

Die Entwicklung der Eigenkapitalposten im Berichtsjahr ergibt sich wie folgt:

in TEUR	Gezeichnetes Kapital	Eigene Anteile	Kapitalrücklage	Bilanzgewinn
Stand zum 1.1.2021	**107.777**	**– 2.005**	**159.881**	**66.367**
Ausschüttung 2021				– 65.418
Erwerb eigene Anteile		– 260		– 880
Jahresergebnis 2021				32.483
Stand zum 31.12.2021	**107.777**	**– 2.265**	**159.881**	**32.912**

RÜCKSTELLUNGEN

Die Steuerrückstellungen beinhalten die ermittelte Steuerlast für das zu versteuernde Einkommen der DEMIRE zum 31. Dezember 2021. Für das Geschäftsjahr 2021 gab es Zuführungen für eine Körperschaftsteuerrückstellung in Höhe von TEUR 6.279 und Zuführungen in die Gewerbesteuerrückstellung in Höhe von TEUR 241.

Die sonstigen Rückstellungen betragen TEUR 4.425 (31. Dezember 2020: TEUR 4.289) und beinhalten im Wesentlichen Verpflichtungen für ausstehende Rechnungen, für Abschlusserstellung und -prüfung, Rechts- und Beratungskosten sowie für Personalkosten.

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 2

BILANZ 66

GEWINN- UND VERLUST-RECHUNG 68

ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2021 69

Allgemeine Angaben und Grundlagen zum Jahresabschluss 69

Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätzen 70

Erläuterungen zur Bilanz 73

Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung 82

Sonstige Angaben 84

ANTEILBESITZLISTE 88

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS 92

ANLAGENSPIEGEL 100

IMPRESSUM 102

Verbindlichkeiten

UNTERNEHMENSANLEIHE (2019/2024)

Zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2021 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. seit dem 1. April 2021 nicht weniger als 200 % betragen soll. Die Pflicht zur Überprüfung und Berechnung der Financial Covenants erfolgt ausschließlich im Zuge einer weiteren Aufnahme von Finanzverbindlichkeiten. Die Überwachung, Einhaltung und das Reporting der Financial Covenants erfolgten durch Corporate Finance, Treasury und Asset-Management der DEMIRE. Im gesamten Jahr 2021 und zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2021 wurde kein Financial Covenant verletzt, auch die Planung der DEMIRE lässt eine jederzeitige Einhaltung dieser Kennzahlen erwarten.

Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen

Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen belaufen sich am Bilanzstichtag auf TEUR 57.667 (31. Dezember 2020: TEUR 40.040). Der Anstieg im Vergleich zum Vorjahr resultiert im Wesentlichen aus einem Darlehen gegenüber einem verbundenen Unternehmen von TEUR 46.242 (31. Dezember 2021: TEUR 29.450). Ein Darlehen besteht gegen die DEMIRE Leipzig Am alten Flughafen 1 GmbH in Höhe von TEUR 23.134 (31. Dezember 2020: TEUR 29.450), ein weiteres Darlehen besteht gegen die DEMIRE AN BN R PM FR FL GmbH in Höhe von TEUR 23.108 (31. Dezember 2021: TEUR 0). Des Weiteren sind Verbindlichkeiten aus Ergebnisabführungen in Höhe von TEUR 10.045 enthalten.

Sonstige Verbindlichkeiten

Die sonstigen Verbindlichkeiten in Höhe von TEUR 3.788 (31. Dezember 2020: TEUR 5.503) beinhalten im Wesentlichen Zinsverbindlichkeiten aus dem Bond 2019/2024 in Höhe von TEUR 2.504 (31. Dezember 2020 aus dem Bond 201/2024: TEUR 2.508) sowie Verbindlichkeiten gegenüber Minderheitsgesellschaftern von verbundenen Unternehmen i. H. v. TEUR 142 (31. Dezember 2020: TEUR 142). In den sonstigen Verbindlichkeiten sind Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen in Höhe von TEUR 1.034 (31. Dezember 2020: TEUR 346) enthalten.

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

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 2

BILANZ 66

GEWINN- UND VERLUST-RECHUNG 68

ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2021 69

Allgemeine Angaben und Grundlagen zum Jahresabschluss 69

Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätzen 70

Erläuterungen zur Bilanz 73

Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung 82

Sonstige Angaben 84

ANTEILBESITZLISTE 88

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS 92

ANLAGENSPIEGEL 100

IMPRESSUM 102

31.12.2021 (31.12.2020)

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	269.907,43 (108.659,54)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	**269.907,43** (108.659,54)
3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	11.425.203,36 (40.040.335,76)	46.241.798,15 (0,00)	0,00 (0,00)	**57.667.001,51** (40.040.335,76)
4. Sonstige Verbindlichkeiten	3.787.584,94 (5.503.051,34)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	**3.787.584,94** (5.503.051,34)
SUMME	15.482.695,73 (45.652.046,64)	646.241.798,15 (600.000.000,00)	0,00 (0,00)	**661.724.493,88** (645.652.046,64)

Haftungsverhältnisse

Aus abgeschlossenen Kredit- und Darlehensvereinbarungen sind Pfandrechte und sonstige Sicherheiten 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 2020: 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 341 (31. Dezember 2020: TEUR 186) aus Miet- und Leasingverträgen und betragen je für die folgenden Perioden:

in TEUR	Gesamt	Bis 1 Jahr	Über ein Jahr	Davon mehr als 5 Jahre
Miet- und Leasingverträge	**341**	183	158	0
davon gegen verbundene Unternehmen	**294**	153	141	0

Miet- und Leasingverträge betreffen das angemietete Verwaltungsgebäude von einem Tochterunternehmen, geleaste Gegenstände 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.

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 2

BILANZ 66

GEWINN- UND VERLUST-RECHUNG 68

ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2021 69

Allgemeine Angaben und Grundlagen zum Jahresabschluss 69

Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätzen 70

Erläuterungen zur Bilanz 73

Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung 82

Sonstige Angaben 84

ANTEILBESITZLISTE 88

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS 92

ANLAGENSPIEGEL 100

IMPRESSUM 102

Latente Steuern

Zum Stichtag besteht ein Überhang an aktiven latenten Steuern.

Die Bewertung latenter Steuern erfolgt mit einem Steuersatz von 29,13 % (31. Dezember 2021: 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 1,46 % (5 % von 29,13 %) 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	– 1.245
Ausleihungen an verbundene Unternehmen	58
Anlagevermögen verbundener Unternehmen (Ergebnisabführungsvertrag)	7.811
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	15
Überhang aktiver latenter Steuern	**6.639**

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

BILANZPOSTEN

in TEUR	Latente Steuern
Aktive latente Steuern 1.1.2021	5.951
Beteiligungen an verbundenen Unternehmen	474
Ausleihungen an verbundene Unternehmen	-9
Anlagevermögen verbundener Unternehmen (Ergebnisabführungsvertrag)	225
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	-2
Aktive latente Steuern 31.12.2021	**6.639**

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

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 2

BILANZ 66

GEWINN- UND VERLUST-RECHUNG 68

ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2021 69

Allgemeine Angaben und Grundlagen zum Jahresabschluss 69

Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätzen 70

Erläuterungen zur Bilanz 73

Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung 82

Sonstige Angaben 84

ANTEILBESITZLISTE 88

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS 92

ANLAGENSPIEGEL 100

IMPRESSUM 102

ERLÄUTERUNGEN ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse in Höhe von TEUR 4.206 (Geschäftsjahr 2020: TEUR 4.024) betreffen Dienstleistungen in Höhe von TEUR 4.118 (Geschäftsjahr 2020: TEUR 3.946) an inländische Gesellschaften und i. H. v. TEUR 88 (Geschäftsjahr 2020: TEUR 78) 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 1.049 (Geschäftsjahr 2020: TEUR 1.095) umfassen im Wesentlichen Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen in Höhe von TEUR 509 (Geschäftsjahr 2020: TEUR 455), Erträge aus Umsatzsteuererstattungen in Höhe von TEUR 446 (Geschäftsjahr 2020: TEUR 0) und Zuschreibung von Forderungen gegen verbundene Unternehmen in Höhe von TEUR 0 (Geschäftsjahr 2020: TEUR 496).

Die sonstigen betrieblichen Erträge enthalten periodenfremde Erträge in Höhe von TEUR 1.215 (Geschäftsjahr 2020: TEUR 951).

Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen in Höhe von TEUR 5.248 (Geschäftsjahr 2020: TEUR 4.928) bestehen im Wesentlichen aus Abschreibungen auf Forderungen in Höhe von TEUR 1.349 (Geschäftsjahr 2020: TEUR 141), aus Rechts- und Beratungskosten in Höhe von TEUR 803 (Geschäftsjahr 2020: TEUR 1.489), Aufwendungen für Buchhaltung, Aufstellung und Prüfung des Jahres- und Konzernabschlusses in Höhe von TEUR 569 (Geschäftsjahr 2020: TEUR 577), Fremdleistungen und Fremdarbeiten in Höhe von TEUR 242 (Geschäftsjahr 2020: TEUR 332) sowie Nebenkosten des Geldverkehrs in Höhe von TEUR 229 (Geschäftsjahr 2020: TEUR 438).

Erträge aus Beteiligungen

Die Erträge aus Beteiligungen in Höhe von TEUR 3.872 (Geschäftsjahr 2020: TEUR 22.198) betreffen im Wesentlichen Ausschüttungen der DEMIRE Holding II GmbH in Höhe von TEUR 650 (Geschäftsjahr 2020: TEUR 12.500), der DEMIRE Holding XIII GmbH in Höhe von TEUR 300 (Geschäftsjahr 2020: TEUR 0), der DEMIRE HB HZ B HST GmbH in Höhe von TEUR 237 (Geschäftsjahr 2020: TEUR 7.118) und die Ergebniszurechnung der FVR Beteiligungsgesellschaft Erste bis Achte mbH & Co. KG in Höhe von TEUR 2.685 (Geschäftsjahr 2020: TEUR 2.580) und damit verbundene Unternehmen.

Erträge aus Ergebnisabführungsverträgen

Die Erträge aus Ergebnisabführungsverträgen in Höhe von TEUR 35.039 (Geschäftsjahr 2020: TEUR 7.620) ergeben sich aus den abgeschlossenen Ergebnisabführungsverträgen mit der DEMIRE Holding X GmbH, Frankfurt am Main, in Höhe von TEUR 30.879 (Geschäftsjahr 2020: TEUR 2.898), der DEMIRE Leipzig Am alten Flughafen 1 GmbH, Leipzig, in Höhe von TEUR 4.057 (Geschäftsjahr 2020: TEUR 2.485) und der DEMIRE Holding IV GmbH, Frankfurt am Main, in Höhe von TEUR 112 (Geschäftsjahr 2020: TEUR 0).

Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens

Die Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens in Höhe von TEUR 19.534 (Geschäftsjahr 2020: TEUR 18.709) betreffen im Wesentlichen Erträge aus gewährten Darlehen an verbundene Unternehmen für die Finanzierung des Erwerbs von Immobiliengesellschaften und Immobilien durch Tochter- und Enkelgesellschaften der Gesellschaft (TEUR 16.446) und Erträge aus sonstigen Ausleihungen (TEUR 2.946).

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 2

BILANZ 66

GEWINN- UND VERLUST-RECHUNG 68

ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2021 69

Allgemeine Angaben und Grundlagen zum Jahresabschluss 69

Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätzen 70

Erläuterungen zur Bilanz 73

Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung 82

Sonstige Angaben 84

ANTEILBESITZLISTE 88

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS 92

ANLAGENSPIEGEL 100

IMPRESSUM 102

Zinsergebnis

Zinserträge bestehen im Wesentlichen aus Finanzierungsverhältnissen der DEMIRE AG gegen Dritte i. H. v. TEUR 431 (Geschäftsjahr 2020: TEUR 647) gegen die Taurecon RE Consulting GmbH und die Taurecon Beteiligungsgesellschaft mbH (alle Berlin). Die sonstigen Zinsen und ähnliche Erträge enthalten Erträge gegen verbundene Unternehmen in Höhe von TEUR 6 (Geschäftsjahr 2020: TEUR 0).

Die Zinsen und ähnlichen Aufwendungen in Höhe von TEUR 13.588 (Geschäftsjahr 2020: TEUR 12.320) betreffen im Wesentlichen den Zinsdienst der bestehenden Unternehmensanleihe 2019/2024.

Die Zinsen und ähnlichen Aufwendungen an verbundene Unternehmen betragen TEUR 1.630 (Geschäftsjahr 2020: TEUR 346).

Abschreibungen auf Finanzanlagen

Die Abschreibungen auf Finanzanlagen betreffen außerplanmäßige Abschreibungen in Höhe von TEUR 650 (Geschäftsjahr 2020: TEUR 448) für Anteile an verbundenen Unternehmen.

Aufwendungen aus Verlustübernahme

Die Aufwendungen aus Verlustübernahme in Höhe von TEUR 450 (Geschäftsjahr 2020: TEUR 1.044) betreffen Verlustübernahmen aus bestehenden Beherrschungs- und Ergebnisabführungsverträgen mit Tochtergesellschaften. Auf die DEMIRE Holding XI GmbH, Frankfurt am Main, entfallen TEUR 444 (Geschäftsjahr 2020: TEUR 844), auf die DEMIRE Holding III GmbH, Frankfurt am Main, entfallen TEUR 6 (Geschäftsjahr 2020: TEUR 199) und auf die DEMIRE Holding IV GmbH, Frankfurt am Main, entfallen TEUR 0 (Geschäftsjahr 2020: TEUR 199).

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 0 (Geschäftsjahr 2020: TEUR 1.066).

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 2

BILANZ 66

GEWINN- UND VERLUST-RECHUNG 68

ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2021 69

Allgemeine Angaben und Grundlagen zum Jahresabschluss 69

Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätzen 70

Erläuterungen zur Bilanz 73

Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung 82

Sonstige Angaben 84

ANTEILBESITZLISTE 88

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS 92

ANLAGENSPIEGEL 100

IMPRESSUM 102

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

Ingo Hartlief (FRICS) ist seit 20. Mai 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 2021 wurden für den Vorstand der DEMIRE AG erfolgsabhängige Vergütungen in Höhe von TEUR 610 (Vorjahr: TEUR 333), erfolgsunabhängige Bezüge in Höhe von TEUR 699 (Vorjahr: TEUR 703) sowie anteilsbasierte Vergütungen in Höhe von TEUR 376 (Vorjahr: TEUR 67) erfasst. Zum Bilanzstichtag sind TEUR 244 (Vorjahr: TEUR 226) anteilsbasierte Vergütung und TEUR 610 (Vorjahr: TEUR 333) Bonuszahlungen ausstehend.

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

in TEUR	Erfolgsunabhängige Vergütung	Erfolgsabhängige Vergütung	Aktienbasierte Vergütung	Gesamt 2020	Gesamt 2021
Ingo Hartlief	410	380	153	623	943
Tim Brückner	289	230	91	480	610
Gesamt	**699**	**610**	**244**	**1.103**	**1.533**

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 Berichtsjahres 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 2.029 zurückgestellt.

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

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 2

BILANZ 66

GEWINN- UND VERLUSTRECHUNG 68

ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2021 69

Allgemeine Angaben und Grundlagen zum Jahresabschluss 69

Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätzen 70

Erläuterungen zur Bilanz 73

Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung 82

Sonstige Angaben 84

ANTEILBESITZLISTE 88

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS 92

ANLAGENSPIEGEL 100

IMPRESSUM 102

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 240 (Geschäftsjahr 2020: TEUR 180). Darüber hinaus wurden Reisekosten der Aufsichtsratsmitglieder im Zusammenhang mit Sitzungen des Aufsichtsrates in Höhe von TEUR 1 (Geschäftsjahr 2020: TEUR 1) von der Gesellschaft übernommen.

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

Name	Unternehmen	Funktion
Prof. Dr. Alexander Goepfert (Vorsitzender des Aufsichtsrats), Rechtsanwalt (seit 27. Juni 2018)	iddiw Institut der Deutschen Immobilienwirtschaft e. V., Frankfurt	Vizepräsident
	PROXIMUS Real Estate AG, Köln	einfaches Mitglied des Aufsichtsrats
	shareDnC GmbH, Köln	einfaches Mitglied des Beirats
	EBS Real Estate Management Institute, Wiesbaden	Vorsitzender des Kuratoriums
Frank Hölzle (stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrats), Geschäftsführer (seit 14. Februar 2017)	GreySky Properties AG, Basel/Schweiz	Mitglied des Verwaltungsrats
	Care4 AG, Basel	Vorstand (CEO)
	clickworker GmbH, Essen	Vorsitzender des Beirats
	Allmyhomes GmbH, Berlin	Mitglied des Beirats
	mobileObjects AG, Büren	Vorsitzender des Aufsichtsrats
	rankingCoach international GmbH, Köln	Vorsitzender des Beirats
	SIC invent AG, Basel/Schweiz	Mitglied des Verwaltungsrats
	Evana AG, Saarbrücken	Mitglied des Aufsichtsrats
	sevDesk GmbH, Offenburg	Mitglied des Beirats
	KUGU Home GmbH, Berlin	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
	ZIA Deutschland Mitte	Vorstandsmitglied
	iddiw Institut der Deutschen Immobilienwirtschaft e. V., Frankfurt	Mitglied des Präsidiums

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 2

BILANZ 66

GEWINN- UND VERLUST-RECHUNG 68

ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2021 69

Allgemeine Angaben und Grundlagen zum Jahresabschluss 69

Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätzen 70

Erläuterungen zur Bilanz 73

Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung 82

Sonstige Angaben 84

ANTEILBESITZLISTE 88

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS 92

ANLAGENSPIEGEL 100

IMPRESSUM 102

Arbeitnehmer

Die Gesellschaft beschäftigte im Geschäftsjahr 2021 im Durchschnitt 29 (Vorjahr: 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 Aufsichtsrats sowie die Anteilseigner und Organmitglieder von Tochtergesellschaften, jeweils einschließlich deren naher Familienangehöriger, sowie diejenigen Unternehmen, auf die der Vorstand oder die Aufsichtsratsmitglieder der Gesellschaft bzw. deren nahe Familienangehörige einen maßgeblichen Einfluss ausüben können oder an denen sie einen wesentlichen Stimmrechtsanteil haben. Darüber hinaus zählen zu den nahestehenden Personen diejenigen Unternehmen, an denen die Gesellschaft eine Beteiligung hält, die ihr eine maßgebliche Einflussnahme auf die Geschäftspolitik des Beteiligungsunternehmens ermöglicht, sowie die Hauptaktionäre der Gesellschaft.

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

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 2

BILANZ 66

GEWINN- UND VERLUST-RECHUNG 68

ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2021 69

Allgemeine Angaben und Grundlagen zum Jahresabschluss 69

Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätzen 70

Erläuterungen zur Bilanz 73

Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung 82

Sonstige Angaben 84

ANTEILBESITZLISTE 88

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS 92

ANLAGENSPIEGEL 100

IMPRESSUM 102

Angaben nach § 160 Abs. 1 Nr. 8 AktG

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

Ergebnisverwendungsvorschlag des Vorstandes

Der Vorstand schlägt vor den Jahresüberschuss auf neue Rechnung vorzutragen.

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

Es liegen keine wesentlichen Ereignisse nach dem Stichtag vor. Von dem Russland-Ukraine-Konflikt ist die Gesellschaft nicht betroffen.

Frankfurt am Main, am 16. März 2022

DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG

Ingo Hartlief (FRICS)
(Vorstandsvorsitzender)

Tim Brückner
(Finanzvorstand)

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 2

BILANZ 66

GEWINN- UND VERLUST-RECHUNG 68

ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2021 69

ANTEILBESITZLISTE 88

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS-PRÜFERS 92

ANLAGENSPIEGEL 100

IMPRESSUM 102

ANTEILSBESITZLISTE

gemäß § 285 Nr. 11, 11A und 11B HGB

DEUTSCHLAND

Gesellschaft	Anteil am Kapital in %	Eigenkapital 31.12.2021 in EUR	Jahresergebnis 2021 in EUR
DEMIRE Apolda Wurzen GmbH, Berlin	94,9	1.888.293,44	– 200.728,80
DEMIRE HB HZ B HST GmbH, Berlin	94,9	12.005.485,50	401.993,74
DEMIRE Leipzig Am alten Flughafen 1 GmbH, Leipzig	94,9	3.282.959,28	0,00
Panacea Property GmbH, Berlin*	51	2.778,77	– 3.342,37
Fair Value REIT-AG, Frankfurt am Main	84,35	90.963.609,36	6.034.071,43
IC Fonds & Co. SchmidtBank-Passage KG, München**	48,00	6.997.733,74	485.386,97
BBV Immobilien-Fonds Nr. 14 GmbH & Co. KG, München**	43,57	14.811.004,54	2.652.171,78
BBV Immobilien-Fonds Nr. 8 GmbH & Co. KG, München**	50,57	7.260.288,54	1.319.547,36
GP Value Management GmbH, München	84,35	41.531,60	17.417,24
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**	45,03	6.943.706,24	1.390.843,18
IC Fonds & Co. Gewerbeobjekte Deutschland 15. KG, München**	41,07	13.792.496,96	1.042.773,18
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
FVR Beteiligungsgesellschaft Neunte mbH & Co. KG, Frankfurt am Main	100	– 96.183,29	27.166,10
DEMIRE Holding II GmbH, Frankfurt am Main	100	43.787.472,95	1.561.951,16
DEMIRE Meckenheim Merl GmbH, Frankfurt am Main	100	10.171.667,71	0,00

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 2

BILANZ 66

GEWINN- UND VERLUST-RECHUNG 68

ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2021 69

ANTEILBESITZLISTE 88

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS-PRÜFERS 92

ANLAGENSPIEGEL 100

IMPRESSUM 102

DEUTSCHLAND

Gesellschaft	Anteil am Kapital in %	Eigenkapital 31.12.2021 in EUR	Jahresergebnis 2021 in EUR
Schwerin Margaretenhof 18 GmbH, Frankfurt am Main	94,9	185.556,73	344.153,78
DEMIRE Holding III GmbH, Frankfurt am Main	100	25.000,00	0,00
DEMIRE Worms Liebenauer Straße GmbH, Frankfurt am Main	100	282.850,93	– 28.293,52
DEMIRE Schwerin Am Margaretenhof 22– 24, Berlin	94	488.551,93	156.159,75
DEMIRE Holding IV GmbH, Frankfurt am Main	100	78.301,00	0,00
DEMIRE Holding V GmbH, Frankfurt am Main	100	53.300,00	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	731.967,51	619.293,74
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	480.886,90	558.950,81
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	231.151,27	51.421,67
DEMIRE Assekuranzmakler GmbH & Co. KG, Düsseldorf	47,5	2.000,00	0,00
G+Q Effizienz GmbH, Berlin	49	535.992,81	55.835,90
DEMIRE Kassel Kölnische Str. Mauerstr. Spohrstr. GmbH, Leipzig	94,9	823.261,63	0,00
DEMIRE Betriebsvorrichtungen Nr. 2 GmbH, Düsseldorf	100	211.660,28	138.020,09
DEMIRE Limbach Oberfrohna Moritzstraße 13 GmbH, Frankfurt am Main	94	25.000,00	0,00
DEMIRE Betriebsvorrichtungen Nr. 1 GmbH, Frankfurt am Main	100	– 240.348,81	– 46.518,41
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	– 7.962.261,93	– 1.580.154,25

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 2

BILANZ 66

GEWINN- UND VERLUST-RECHUNG 68

ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2021 69

ANTEILBESITZLISTE 88

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS-PRÜFERS 92

ANLAGENSPIEGEL 100

IMPRESSUM 102

DEUTSCHLAND

Gesellschaft	Anteil am Kapital in %	Eigenkapital 31.12.2021 in EUR	Jahresergebnis 2021 in EUR
DEMIRE Holding XIII GmbH, Frankfurt am Main	100	50.664,78	457.591,61
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	– 17.757.805,30	837.034,85
DEMIRE Kempten Bahnhofstr. Hirschstr. Alpenstr. GmbH, Frankfurt am Main	94	– 3.624.074,08	109.386,75
DEMIRE Köln Max-Glomsda-Straße 4 GmbH, Frankfurt am Main	100	98.876,77	179.273,00
DEMIRE Bad Vilbel Konrad Adenauer Allee 1 – 11 GmbH, Frankfurt am Main	100	– 2.848.882,94	– 34.826,71
DEMIRE Essen Hatzper Str. Theodor-Althoff-Str. GmbH, Frankfurt am Main	100	509.075,53	817.632,34
DEMIRE Aschheim Max-Planckstraße GmbH, Frankfurt am Main	100	– 1.412.027,56	– 708.622,38
DEMIRE Neuss Breslauer Straße GmbH, Frankfurt am Main	100	1.396.897,69	826.216,29
DEMIRE Frankfurt Gutleutstraße 85 GmbH, Frankfurt am Main	100	– 2.502.709,14	– 1.509.160,15
DEMIRE Trier Simeonstraße 46 GmbH (vorher DEMIRE Ankauf 7 GmbH), Frankfurt am Main	89,9	– 162.396,54	– 151.439,60
DEMIRE Ankauf 8 GmbH, Frankfurt am Main	100	– 23.288,73	– 12.331,79
DEMIRE Ankauf 9 GmbH, Frankfurt am Main	100	– 26.099,83	– 15.172,66
DEMIRE Ankauf 10 GmbH, Frankfurt am Main	100	– 24.508,60	– 13.581,79
DEMIRE Trier Celle GmbH, Frankfurt am Main	94,9	– 8.633.757,77	– 3.260.434,19
DEMIRE Goslar, Rosentorstraße 1 GmbH, Frankfurt am Main	94,9	168.316,66	351.679,98
DEMIRE Memmingen, Königsgraben 3 GmbH, Frankfurt am Main	94,9	– 170.974,74	230.192,81
DEMIRE Offenburg Lindenplatz 3 GmbH, Frankfurt am Main	94,9	10.751,36	418.945,47
DEMIRE BT HB DO H CLZ KS KO GmbH, Frankfurt am Main	94	– 2.637.919,91	537.783,41
DEMIRE Darmstadt Artillerie Str. 9 GmbH, Frankfurt am Main	94	– 207.046,82	30.508,75
DEMIRE Leonberg Neue Ramtelstraße GmbH, Frankfurt am Main	94	– 1.714.171,82	– 110.121,18
DEMIRE Ludwigsburg Uhlandstraße 21 GmbH, Frankfurt am Main	94	– 3.093.603,85	– 37.700,28
DEMIRE GO HB GmbH (vorher GO Bremen ApS, Kopenhagen), Frankfurt am Main	94	620.591,23	7.876.598,38
Cielo BVO GmbH, Frankfurt am Main	100	230.730,33	– 968,75
JV Theodor-Heuss-Allee GmbH, Frankfurt am Main	49,5	376.062,03	1.351.062,03

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 2
BILANZ 66
GEWINN- UND VERLUST-RECHUNG 68
ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2021 69
ANTEILBESITZLISTE 88
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS-PRÜFERS 92
ANLAGENSPIEGEL 100
IMPRESSUM 102

SCHWEIZ

Gesellschaft	Anteil am Kapital in %	Eigenkapital 31.12.2021 in EUR	Jahresergebnis 2021 in EUR
Sihlegg Investments Holding GmbH, Wollerau	94	– 2.301.571,25	112.492,19

ZYPERN

Denston Investments Ltd., Nikosia	94	– 2.576.683,47	– 728.999,44

NIEDERLANDE

MAGNAT Investment I B. V., Hardinxveld Giessendamm*,***	100	– 2.458.024,00	– 4.788.011,00

RUMÄNIEN

SC Victory International Consulting s. r. l., Bukarest*,****	100	867.269,00	– 28.190,60

* Keine Vollkonsolidierung, da aus Konzernsicht von untergeordneter Bedeutung
** Vollkonsolidiert, da faktische Beherrschung durch Präsenzmehrheit in der Hauptversammlung
*** Eigenkapital und Jahresergebnis zum 31.12.2019
**** Eigenkapital und Jahresergebnis zum 31.12.2020

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 2

BILANZ 66

GEWINN- UND VERLUST-RECHUNG 68

ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2021 69

ANTEILBESITZLISTE 88

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS-PRÜFERS 92

ANLAGENSPIEGEL 100

IMPRESSUM 102

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

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 2021 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021 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, – bestehend aus den zur Erfüllung der deutschen gesetzlichen Vorschriften aufgenommenen Inhalten sowie dem im Abschnitt „Vergütungsbericht 2021“ des Lageberichts enthaltenen Vergütungsbericht nach § 162 AktG, einschließlich der dazugehörigen Angaben, – für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021 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 2021 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021 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.

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 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.

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 2
BILANZ 66
GEWINN- UND VERLUST-RECHUNG 68
ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2021 69
ANTEILBESITZLISTE 88
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS-PRÜFERS 92
ANLAGENSPIEGEL 100
IMPRESSUM 102

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 2021 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 und Unternehmen mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht

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 und Unternehmen mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht

1. Im Jahresabschluss der Gesellschaft werden unter dem Bilanzposten „Finanzanlagen“ Anteile an verbundenen Unternehmen in Höhe von T€ 238.502 (24,6 % der Bilanzsumme), Ausleihungen an verbundene Unternehmen in Höhe von T€ 549.028 (56,5 % der Bilanzsumme) sowie Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht von T€ 25.150 (2,6 % der Bilanzsumme) ausgewiesen.

Die handelsrechtliche Bewertung von Anteilen und Ausleihungen an verbundenen Unternehmen und Beteiligungsunternehmen richtet sich nach den Anschaffungskosten und dem niedrigeren beizulegenden Wert. Die beizulegenden Werte der Anteile und Ausleihungen an verbundenen Unternehmen und Beteiligungsunternehmen basieren im Wesentlichen auf den beizulegenden Werten der Immobilien, die von den jeweiligen verbundenen Unternehmen und Beteiligungsunternehmen gehalten werden. Die beizulegenden Werte für die von den verbundenen Unternehmen und Beteiligungsunternehmen 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-Cash-flow-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 und Beteiligungsunternehmen einbezogen. Auf Basis der ermittelten Werte sowie weiterer Dokumentationen ergab sich für das Geschäftsjahr ein Abwertungsbedarf auf die Anteile und Ausleihungen an verbundene Unternehmen sowie auf Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht, von insgesamt T€ 650.

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

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 2

BILANZ 66

GEWINN- UND VERLUST-RECHUNG 68

ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2021 69

ANTEILBESITZLISTE 88

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS-PRÜFERS 92

ANLAGENSPIEGEL 100

IMPRESSUM 102

behaftet. Vor diesem Hintergrund, aufgrund der hohen Komplexität der Bewertung und der wesentlichen Bedeutung für die Vermögens- und Ertragslage der 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 und Beteiligungsunternehmen 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 und Beteiligungsunternehmen 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 und Beteiligungsunternehmen sachgerecht vorzunehmen.

3. Die Angaben der Gesellschaft zu den Anteilen und Ausleihungen an verbundene Unternehmen und Beteiligungsunternehmen 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 oben genannten sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen

— wesentliche Unstimmigkeiten zum Jahresabschluss, zu den inhaltlich geprüften Lageberichtsangaben oder zu unseren bei der Prüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder

— anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 2

BILANZ 66

GEWINN- UND VERLUST-RECHUNG 68

ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2021 69

ANTEILBESITZLISTE 88

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS-PRÜFERS 92

ANLAGENSPIEGEL 100

IMPRESSUM 102

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 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.

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

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.

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 2

BILANZ 66

GEWINN- UND VERLUST-RECHUNG 68

ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2021 69

ANTEILBESITZLISTE 88

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS-PRÜFERS 92

ANLAGENSPIEGEL 100

IMPRESSUM 102

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, 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.

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 2
BILANZ 66
GEWINN- UND VERLUST-RECHUNG 68
ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2021 69
ANTEILBESITZLISTE 88
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS-PRÜFERS 92
ANLAGENSPIEGEL 100
IMPRESSUM 102

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.

HINWEIS AUF EINEN SONSTIGEN SACHVERHALT – FORMELLE PRÜFUNG DES VERGÜTUNGSBERICHTS NACH § 162 AKTG

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

Sonstige gesetzliche und andere rechtliche Anforderungen

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

PRÜFUNGSURTEIL

Wir haben gemäß § 317 Abs. 3a HGB eine Prüfung mit hinreichender Sicherheit durchgeführt, ob die in der Datei DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate_AG_JA+LB_ESEF-2021-12-31.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 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 2021 hinaus geben wir keinerlei Prüfungsurteil zu den in diesen Wiedergaben enthaltenen Informationen sowie zu den anderen in der oben genannten Datei enthaltenen Informationen ab.

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 2

BILANZ 66

GEWINN- UND VERLUST-RECHUNG 68

ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2021 69

ANTEILBESITZLISTE 88

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS-PRÜFERS 92

ANLAGENSPIEGEL 100

IMPRESSUM 102

GRUNDLAGE FÜR DAS PRÜFUNGSURTEIL

Wir haben unsere Prüfung der in der oben genannten Datei enthaltenen Wiedergaben des Jahresabschlusses und des Lageberichts in Übereinstimmung mit § 317 Abs. 3a HGB unter Beachtung des IDW Prüfungsstandards: Prüfung der für Zwecke der Offenlegung erstellten elektronischen Wiedergaben von Abschlüssen und Lageberichten nach § 317 Abs. 3a HGB (IDW PS 410 (10.2021)) 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.

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

VERANTWORTUNG DES ABSCHLUSSPRÜFERS FÜR DIE PRÜFUNG DER ESEF-UNTERLAGEN

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

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

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

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

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

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 2
BILANZ 66
GEWINN- UND VERLUST-RECHUNG 68
ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2021 69
ANTEILBESITZLISTE 88
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS-PRÜFERS 92
ANLAGENSPIEGEL 100
IMPRESSUM 102

ÜBRIGE ANGABEN GEMÄSS ARTIKEL 10 EU-APRVO

Wir wurden von der Hauptversammlung am 28. April 2021 als Abschlussprüfer gewählt. Wir wurden am 30. Januar 2022 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.

Hinweis auf einen sonstigen Sachverhalt – Verwendung des Bestätigungsvermerks

Unser Bestätigungsvermerk ist stets im Zusammenhang mit dem geprüften Jahresabschluss und dem geprüften Lagebericht sowie den geprüften ESEF-Unterlagen zu lesen. Der in das ESEF-Format überführte Jahresabschluss und Lagebericht – auch die im Bundesanzeiger bekanntzumachenden Fassungen – sind lediglich elektronische Wiedergaben des geprüften Jahresabschlusses und des geprüften Lageberichts und treten nicht an deren Stelle. Insbesondere ist der „Vermerk über die Prüfung der für Zwecke der Offenlegung erstellten elektronischen Wiedergaben des Jahresabschlusses und des Lageberichts nach § 317 Abs. 3a HGB“ und unser darin enthaltenes Prüfungsurteil nur in Verbindung mit den in elektronischer Form bereitgestellten geprüften ESEF-Unterlagen verwendbar.

Verantwortlicher Wirtschaftsprüfer

Der für die Prüfung verantwortliche Wirtschaftsprüfer ist Dr. Frederik Mielke.

Berlin, den 16. März 2022

PricewaterhouseCoopers GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Dr. Frederik Mielke	ppa. Julian Fersch
Wirtschaftsprüfer	Wirtschaftsprüfer

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 2

BILANZ 66

GEWINN- UND VERLUST-RECHUNG 68

ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2021 69

ANTEILBESITZLISTE 88

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS-PRÜFERS 92

ANLAGENSPIEGEL 100

IMPRESSUM 102

ANLAGENSPIEGEL

	ANSCHAFFUNGSKOSTEN				
in EUR	**1.1.2021**	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	**31.12.2021**
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	375.089,11	5.606,69	63.604,95	0,00	317.090,85
	524.801,22	**5.606,69**	**63.604,95**	**0,00**	**466.802,96**
III. Finanzanlagen					
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	263.859.504,11	0,00	0,00	0,00	263.859.504,11
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	627.099.250,92	18.900.150,46	89.685.884,49	0,00	556.313.516,89
3. Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	0,00	26.996.500,00	1.846.500,00	0,00	25.150.000,00
4. Sonstige Ausleihungen	5.448.308,29	60.000.000,00	95.856,89	0,00	65.352.451,40
	896.407.063,32	**105.896.650,46**	**91.628.241,38**	**0,00**	**910.675.472,40**
	896.963.837,74	**105.902.257,15**	**91.691.846,33**	**0,00**	**911.174.248,56**

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 2

BILANZ 66

GEWINN- UND VERLUST-RECHUNG 68

ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2021 69

ANTEILBESITZLISTE 88

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS-PRÜFERS 92

ANLAGENSPIEGEL 100

IMPRESSUM 102

	KUMULIERTE ABSCHREIBUNGEN				BUCHWERTE	
in EUR	1.1.2021	Zugänge	Abgänge	31.12.2021	31.12.2021	31.12.2020
I. Immaterielle Vermögensgegenstände						
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	31.969,20	0,00	0,00	31.969,20	4,00	4,00
	31.969,20	**0,00**	**0,00**	**31.969,20**	**4,00**	**4,00**
II. Sachanlagen						
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	100.609,11	38.517,00	0,00	139.126,11	10.586,00	49.103,00
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung auf fremden Grundstücken	257.266,11	34.229,69	60.557,95	230.937,85	86.153,00	117.823,00
	357.875,22	**72.746,69**	**60.557,95**	**370.063,96**	**96.739,00**	**166.926,00**
III. Finanzanlagen						
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	24.707.815,32	650.000,00	0,00	25.357.815,32	238.501.688,79	239.151.688,79
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	7.285.198,89	0,00	0,00	7.285.198,89	549.028.318,00	619.814.052,03
3. Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	0,00	0,00	0,00	0,00	25.150.000,00	0,00
4. Sonstige Ausleihungen	0,00	0,00	0,00	0,00	65.352.451,40	5.448.308,38
	31.993.014,21	**650.000,00**	**0,00**	**32.643.014,21**	**878.032.458,19**	**864.414.049,11**
	32.382.858,63	**722.746,69**	**60.557,95**	**33.045.047,37**	**878.129.201,19**	**864.580.979,11**

ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 2

BILANZ 66

GEWINN- UND VERLUST-RECHUNG 68

ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2021 69

ANTEILBESITZLISTE 88

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS-PRÜFERS 92

ANLAGENSPIEGEL 100

IMPRESSUM 102

IMPRESSUM

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

HERAUSGEBER
Der Vorstand der
DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG

Konzeption und Layout
Berichtsmanufaktur GmbH, Hamburg

Stand
16. März 2022