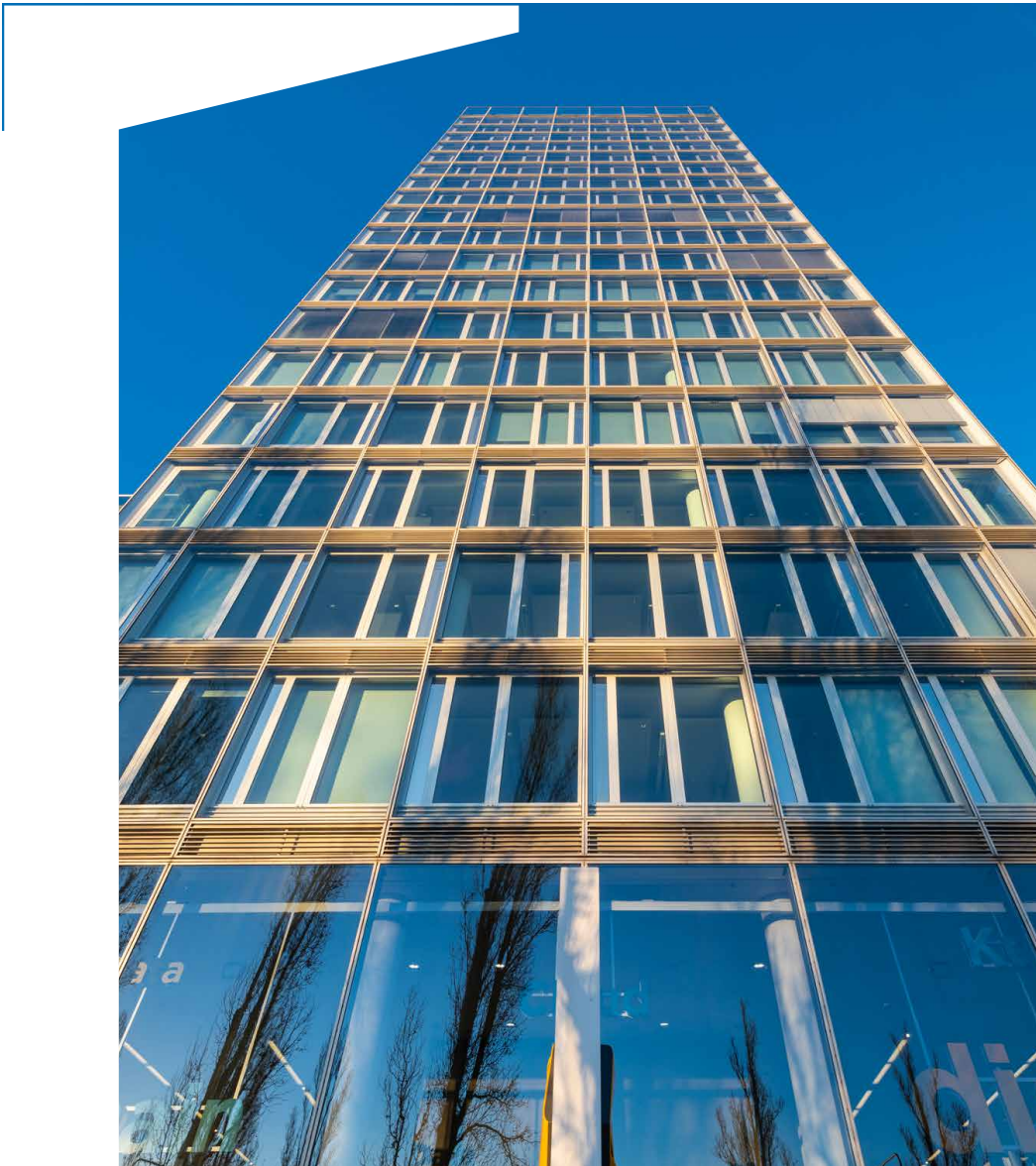


LAGEBERICHT UND JAHRES-  
ABSCHLUSS NACH HGB 2022



Legende zur Navigation durch  
den Bericht:



Verweis zum Inhaltsverzeichnis



Verweis auf eine andere Seite  
innerhalb des Berichts



Verweis auf Internetseiten

# INHALT

<b>ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT</b>	<b>2</b>
Grundlagen des Konzerns	2
Wirtschaftsbericht	11
Weitere rechtliche Angaben	32
Chancen und Risiken	54
Prognosebericht	65
<b>BILANZ</b>	<b>67</b>
<b>GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG</b>	<b>69</b>
<b>ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2022</b>	<b>70</b>
Allgemeine Angaben und Grundlagen zum Jahresabschluss	70
Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätzen	71
Erläuterungen zur Bilanz	74
Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung	83
Sonstige Angaben	85
Anlagenspiegel	90
Anteilsbesitzliste	92
<b>BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS</b>	<b>95</b>
<b>IMPRESSUM</b>	<b>103</b>



<b>ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT</b>	<b>2</b>
<b>Grundlagen des Konzerns</b>	<b>2</b>
Wirtschaftsbericht	11
Weitere rechtliche Angaben	32
Chancen und Risiken	54
Prognosebericht	65
<b>BILANZ</b>	<b>67</b>
<b>GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG</b>	<b>69</b>
<b>ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2022</b>	<b>70</b>
<b>BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS- PRÜFERS</b>	<b>95</b>
<b>IMPRESSUM</b>	<b>103</b>

# GRUNDLAGEN DES KONZERNS

Der zusammengefasste Lagebericht berichtet über die Geschäftsentwicklung der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG („die Gesellschaft“), Frankfurt am Main, und des Konzerns („DEMIRE“ oder „DEMIRE-Konzern“) für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2022. Die Gesellschaft bilanziert nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuchs (HGB) sowie nach den Vorschriften des Aktiengesetzes (AktG). Der Konzern bilanziert nach den International Financial Reporting Standards (IFRS), wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315e Abs. 1 HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften. Die Zusammensetzung des Konsolidierungskreises, der integraler Bestandteil des Konzernabschlusses ist, wird im Konzernanhang 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 gibt vor, dass die DEMIRE sich mit ihren Investitionen an den sogenannten A-Standorten auf B-Lagen und an den B-Standorten auf A-Lagen konzentriert. Das Portfolio zeichnet sich durch immobilienwirtschaftliche Potenziale aus sowie durch Attraktivität sowohl für international agierende als auch für regionale Mieter.

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

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

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

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

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

#### Börsennotierung ermöglicht Aktionären Beteiligung am Wachstum

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

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



<b>ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT</b>	<b>2</b>
<b>Grundlagen des Konzerns</b>	<b>2</b>
Wirtschaftsbericht	11
Weitere rechtliche Angaben	32
Chancen und Risiken	54
Prognosebericht	65
<b>BILANZ</b>	<b>67</b>
<b>GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG</b>	<b>69</b>
<b>ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2022</b>	<b>70</b>
<b>BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS- PRÜFERS</b>	<b>95</b>
<b>IMPRESSUM</b>	<b>103</b>

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

### Gliederung des Geschäfts in drei Segmente

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

## Ziele und Strategie

### REALIZE POTENTIAL

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

1. Ausbau des Portfoliovolumens auf mehr als EUR 2 Milliarden
2. Sicherstellung der nachhaltigen Dividendenfähigkeit
3. Erreichung des Investment-Grade-Ratings

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

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

Im Detail lassen sich diese Hebel wie folgt beschreiben:

### Transactions

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





<b>ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT</b>	<b>2</b>
<b>Grundlagen des Konzerns</b>	<b>2</b>
Wirtschaftsbericht	11
Weitere rechtliche Angaben	32
Chancen und Risiken	54
Prognosebericht	65
<b>BILANZ</b>	<b>67</b>
<b>GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG</b>	<b>69</b>
<b>ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2022</b>	<b>70</b>
<b>BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS- PRÜFERS</b>	<b>95</b>
<b>IMPRESSUM</b>	<b>103</b>

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

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

### Management

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

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

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

### Financials

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

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

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

### Processes

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



<b>ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT</b>	<b>2</b>
<b>Grundlagen des Konzerns</b>	<b>2</b>
Wirtschaftsbericht	11
Weitere rechtliche Angaben	32
Chancen und Risiken	54
Prognosebericht	65
<b>BILANZ</b>	<b>67</b>
<b>GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG</b>	<b>69</b>
<b>ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2022</b>	<b>70</b>
<b>BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS- PRÜFERS</b>	<b>95</b>
<b>IMPRESSUM</b>	<b>103</b>

## Unternehmenssteuerung

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

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

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

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

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

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

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

Leasingverbindlichkeiten abzüglich Zahlungsmittelbestand im Verhältnis zu den gesamten Aktiva abzüglich Firmenwert und Zahlungsmittelbestand berechnet wird (siehe [▶ Seite 19](#)).

### Unternehmensführung: Vorstand und Aufsichtsrat

Das Mutterunternehmen des Konzerns ist die DEMIRE AG. Sie wird durch den Vorstand geleitet, der eigenverantwortlich die Geschäfte führt und die strategische Ausrichtung des Unternehmens bestimmt. Die Umsetzung der Strategie erfolgt in enger Abstimmung mit dem Aufsichtsrat. Der Aufsichtsrat überwacht die Tätigkeiten des Vorstands und wird von ihm regelmäßig über den Geschäftsverlauf, die Strategie sowie über potenzielle Chancen und Risiken informiert. Im Geschäftsjahr bestand der Vorstand aus zwei Mitgliedern: dem Vorstandsvorsitzenden Ingo Hartlief (FRICS) und Tim Brückner als Finanzvorstand. Ingo Hartlief verließ das Unternehmen auf eigenen Wunsch zum Jahresende 2022. Als neuer Vorstandsvorsitzender wurde zum 1. Januar 2023 Prof. Dr. Alexander Goepfert berufen. Zugleich wird der Vorstand ab April 2023 durch Ralf Bongers für die Bereiche Transaktionen und Asset-Management ergänzt.

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

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



<b>ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT</b>	<b>2</b>
<b>Grundlagen des Konzerns</b>	<b>2</b>
Wirtschaftsbericht	11
Weitere rechtliche Angaben	32
Chancen und Risiken	54
Prognosebericht	65
<b>BILANZ</b>	<b>67</b>
<b>GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG</b>	<b>69</b>
<b>ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2022</b>	<b>70</b>
<b>BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS- PRÜFERS</b>	<b>95</b>
<b>IMPRESSUM</b>	<b>103</b>

## Portfolio

### Diversifizierter Bestand mit Schwerpunkt auf Büroimmobilien

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

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

#### PORTFOLIO NACH ASSETKLASSEN

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

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



<b>ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT</b>	<b>2</b>
<b>Grundlagen des Konzerns</b>	<b>2</b>
Wirtschaftsbericht	11
Weitere rechtliche Angaben	32
Chancen und Risiken	54
Prognosebericht	65
<b>BILANZ</b>	<b>67</b>
<b>GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG</b>	<b>69</b>
<b>ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2022</b>	<b>70</b>
<b>BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS- PRÜFERS</b>	<b>95</b>
<b>IMPRESSUM</b>	<b>103</b>

## Portfolio- und Asset-Management

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

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

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

## Vermietungsleistung

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

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

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

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

### ENTWICKLUNG ANNUALISIERTE VERTRAGSMIETEN IN 2022

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

## Aktives Portfoliomanagement

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





<b>ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT</b>	<b>2</b>
<b>Grundlagen des Konzerns</b>	<b>2</b>
Wirtschaftsbericht	11
Weitere rechtliche Angaben	32
Chancen und Risiken	54
Prognosebericht	65
<b>BILANZ</b>	<b>67</b>
<b>GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG</b>	<b>69</b>
<b>ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2022</b>	<b>70</b>
<b>BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS- PRÜFERS</b>	<b>95</b>
<b>IMPRESSUM</b>	<b>103</b>

## VERÄUßERUNGEN 2022

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

## Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

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

### Mitarbeiter

#### KOMPETENZTRÄGER UND ZENTRALE ENTWICKLUNGSTREIBER

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

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

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

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

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

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



<b>ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT</b>	<b>2</b>
<b>Grundlagen des Konzerns</b>	<b>2</b>
Wirtschaftsbericht	11
Weitere rechtliche Angaben	32
Chancen und Risiken	54
Prognosebericht	65
<b>BILANZ</b>	<b>67</b>
<b>GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG</b>	<b>69</b>
<b>ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2022</b>	<b>70</b>
<b>BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS- PRÜFERS</b>	<b>95</b>
<b>IMPRESSUM</b>	<b>103</b>

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

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

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

### **Mieter- und Netzwerkpflege**

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

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

### **ENGE BEGLEITUNG DER MIETER**

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

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

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

### **VERNETZUNG**

Die DEMIRE ist Mitglied in der EPRA European Public Real Estate Association, der Vertretung der börsennotierten europäischen Immobilienunternehmen. Im Zuge dessen unterstützen wir die EPRA-Best-Practice-Empfehlungen für eine transparente Darstellung der wesentlichen Leistungsindikatoren börsennotierter Immobiliengesellschaften. Seit dem Geschäftsjahr 2020 legen wir umfangreiche Kennzahlen nach Definition der EPRA vor (siehe EPRA-Kennzahlen des Geschäftsberichts ab Seite 205). Die EPRA vergab für dieses Reporting der DEMIRE einen Gold-Award für die Umsetzung der Best Practice Recommendations. Im Sommer 2022 veröffentlichten wir den ersten EPRA-Nachhaltigkeitsbericht, der mit dem Silver-Award sowie mit einem Sonderpreis für die größte Verbesserung des Reportings ausgezeichnet wurde.

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



<b>ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT</b>	<b>2</b>
<b>Grundlagen des Konzerns</b>	<b>2</b>
Wirtschaftsbericht	11
Weitere rechtliche Angaben	32
Chancen und Risiken	54
Prognosebericht	65
<b>BILANZ</b>	<b>67</b>
<b>GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG</b>	<b>69</b>
<b>ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2022</b>	<b>70</b>
<b>BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS- PRÜFERS</b>	<b>95</b>
<b>IMPRESSUM</b>	<b>103</b>

## Nachhaltigkeit

### EPRA SILBER FÜR DEN ERSTEN NACHHALTIGKEITSBERICHT

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

### ESG – ENVIRONMENTAL, SOCIAL & GOVERNANCE

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

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

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



<b>ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT</b>	<b>2</b>
Grundlagen des Konzerns	2
<b>Wirtschaftsbericht</b>	<b>11</b>
Weitere rechtliche Angaben	32
Chancen und Risiken	54
Prognosebericht	65
<b>BILANZ</b>	<b>67</b>
<b>GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG</b>	<b>69</b>
<b>ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2022</b>	<b>70</b>
<b>BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS- PRÜFERS</b>	<b>95</b>
<b>IMPRESSUM</b>	<b>103</b>

# WIRTSCHAFTSBERICHT

## Wirtschaftliches Umfeld

### Gesamtwirtschaftliche Situation

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

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

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

### ENTWICKLUNG DER IMMOBILIEN- UND BAUWIRTSCHAFT

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

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

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



<b>ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT</b>	<b>2</b>
Grundlagen des Konzerns	2
<b>Wirtschaftsbericht</b>	<b>11</b>
Weitere rechtliche Angaben	32
Chancen und Risiken	54
Prognosebericht	65
<b>BILANZ</b>	<b>67</b>
<b>GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG</b>	<b>69</b>
<b>ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2022</b>	<b>70</b>
<b>BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS- PRÜFERS</b>	<b>95</b>
<b>IMPRESSUM</b>	<b>103</b>

## DER BÜROIMMOBILIENMARKT

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

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

## DER LOGISTIKIMMOBILIENMARKT

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

## DER MARKT FÜR EINZELHANDELSIMMOBILIEN

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





<b>ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT</b>	<b>2</b>
Grundlagen des Konzerns	2
<b>Wirtschaftsbericht</b>	<b>11</b>
Weitere rechtliche Angaben	32
Chancen und Risiken	54
Prognosebericht	65
<b>BILANZ</b>	<b>67</b>
<b>GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG</b>	<b>69</b>
<b>ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2022</b>	<b>70</b>
<b>BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS- PRÜFERS</b>	<b>95</b>
<b>IMPRESSUM</b>	<b>103</b>

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

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

### DER HOTELIMMOBILIENMARKT

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

### Auswirkungen auf die DEMIRE

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

## Gesamteinschätzung des Vorstands

### Gesamtaussage zum Geschäftsverlauf und zur Lage des Konzerns

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



<b>ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT</b>	<b>2</b>
Grundlagen des Konzerns	2
<b>Wirtschaftsbericht</b>	<b>11</b>
Weitere rechtliche Angaben	32
Chancen und Risiken	54
Prognosebericht	65
<b>BILANZ</b>	<b>67</b>
<b>GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG</b>	<b>69</b>
<b>ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2022</b>	<b>70</b>
<b>BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS- PRÜFERS</b>	<b>95</b>
<b>IMPRESSUM</b>	<b>103</b>

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

### SOLL-IST-ABGLEICH

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

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

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

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

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



<b>ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT</b>	<b>2</b>
Grundlagen des Konzerns	2
<b>Wirtschaftsbericht</b>	<b>11</b>
Weitere rechtliche Angaben	32
Chancen und Risiken	54
Prognosebericht	65
<b>BILANZ</b>	<b>67</b>
<b>GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG</b>	<b>69</b>
<b>ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2022</b>	<b>70</b>
<b>BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS- PRÜFERS</b>	<b>95</b>
<b>IMPRESSUM</b>	<b>103</b>

## Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage

### Ertragslage

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



<b>ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT</b>	<b>2</b>
Grundlagen des Konzerns	2
<b>Wirtschaftsbericht</b>	<b>11</b>
Weitere rechtliche Angaben	32
Chancen und Risiken	54
Prognosebericht	65
<b>BILANZ</b>	<b>67</b>
<b>GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG</b>	<b>69</b>
<b>ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2022</b>	<b>70</b>
<b>BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS- PRÜFERS</b>	<b>95</b>
<b>IMPRESSUM</b>	<b>103</b>

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

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

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

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

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

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



<b>ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT</b>	<b>2</b>
Grundlagen des Konzerns	2
<b>Wirtschaftsbericht</b>	<b>11</b>
Weitere rechtliche Angaben	32
Chancen und Risiken	54
Prognosebericht	65
<b>BILANZ</b>	<b>67</b>
<b>GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG</b>	<b>69</b>
<b>ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2022</b>	<b>70</b>
<b>BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS- PRÜFERS</b>	<b>95</b>
<b>IMPRESSUM</b>	<b>103</b>

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

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

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

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

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

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

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

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

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





<b>ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT</b>	<b>2</b>
Grundlagen des Konzerns	2
<b>Wirtschaftsbericht</b>	<b>11</b>
Weitere rechtliche Angaben	32
Chancen und Risiken	54
Prognosebericht	65
<b>BILANZ</b>	<b>67</b>
<b>GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG</b>	<b>69</b>
<b>ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2022</b>	<b>70</b>
<b>BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS- PRÜFERS</b>	<b>95</b>
<b>IMPRESSUM</b>	<b>103</b>

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

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

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



<b>ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT</b>	<b>2</b>
Grundlagen des Konzerns	2
<b>Wirtschaftsbericht</b>	<b>11</b>
Weitere rechtliche Angaben	32
Chancen und Risiken	54
Prognosebericht	65

<b>BILANZ</b>	<b>67</b>
---------------	-----------

<b>GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG</b>	<b>69</b>
--	-----------

<b>ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2022</b>	<b>70</b>
--	-----------

<b>BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS- PRÜFERS</b>	<b>95</b>
--	-----------

<b>IMPRESSUM</b>	<b>103</b>
------------------	------------

## FUNDS FROM OPERATIONS (FFO)

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

## FFO-BERECHNUNG

in TEUR	2022	2021	Veränderung	in %
Ergebnis vor Steuern	- 73.305	80.815	- 154.120	>100
Ergebnisanteile von Minderheitsgesellschaftern	- 770	6.972	- 7.742	>100
<b>Ergebnis vor Steuern (EBT)</b>	<b>- 74.075</b>	<b>87.787</b>	<b>- 161.862</b>	<b>&gt;100</b>
± Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	8.164	- 1.441	9.605	>100
± Ergebnis aus der Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien und der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	98.878	- 48.777	147.655	>100
± Sonstige Bereinigungen <sup>1</sup>	11.636	6.033	5.603	92,9
<b>FFO I vor Steuern</b>	<b>44.603</b>	<b>43.602</b>	<b>1.001</b>	<b>2,3</b>
± Laufende Ertragsteuern	- 2.842	- 3.773	931	- 24,7
<b>FFO I nach Steuern</b>	<b>41.761</b>	<b>39.829</b>	<b>1.932</b>	<b>4,8</b>
davon Anteilseigner des Mutterunternehmens	33.406	35.018	- 1.612	- 4,6
davon nicht beherrschende Anteilseigner	8.355	4.810	3.545	73,7
± Ergebnis aus der Veräußerung von Immobiliengesellschaften/Immobilien (nach Steuern)	- 7.083	- 2.903	- 4.180	>100
<b>FFO II nach Steuern</b>	<b>34.678</b>	<b>36.925</b>	<b>- 2.247</b>	<b>- 6,1</b>
davon Anteilseigner des Mutterunternehmens	26.082	32.416	- 6.334	- 19,5
davon nicht beherrschende Anteilseigner	8.596	4.509	4.087	90,6
<b>FFO I nach Steuern und vor Minderheiten</b>				
Unverwässertes Ergebnis je Aktie (in EUR)	0,40	0,38	0,02	4,2
Gewichtete Anzahl der ausgegebenen Aktien (in Tsd.)	105.513	105.513	0	0,0
Verwässertes Ergebnis je Aktie (in EUR)	0,39	0,38	0,01	3,7
Gewichtete verwässerte Anzahl der ausgegebenen Aktien (in Tsd.)	106.023	106.023	0	0,0



<b>ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT</b>	<b>2</b>
Grundlagen des Konzerns	2
<b>Wirtschaftsbericht</b>	<b>11</b>
Weitere rechtliche Angaben	32
Chancen und Risiken	54
Prognosebericht	65
<b>BILANZ</b>	<b>67</b>
<b>GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG</b>	<b>69</b>
<b>ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2022</b>	<b>70</b>
<b>BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS- PRÜFERS</b>	<b>95</b>
<b>IMPRESSUM</b>	<b>103</b>

## FFO-BERECHNUNG

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

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

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

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



**ZUSAMMENGEFASSTER  
LAGEBERICHT** 2

Grundlagen des Konzerns 2

**Wirtschaftsbericht** 11

Weitere rechtliche Angaben 32

Chancen und Risiken 54

Prognosebericht 65

**BILANZ** 67

**GEWINN- UND VERLUST-  
RECHNUNG** 69

**ANHANG FÜR DAS  
GESCHÄFTSJAHR 2022** 70

**BESTÄTIGUNGSVERMERK DES  
UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS-  
PRÜFERS** 95

**IMPRESSUM** 103

**ENTWICKLUNG DER SEGMENTE**

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

Im Jahr 2022 entwickelten sich die wesentlichen Segmentdaten wie folgt:

**AUSGEWÄHLTE ANGABEN AUS DER KONZERNGEWINN- UND -VERLUSTRECHNUNG**

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



<b>ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT</b>	<b>2</b>
Grundlagen des Konzerns	2
<b>Wirtschaftsbericht</b>	<b>11</b>
Weitere rechtliche Angaben	32
Chancen und Risiken	54
Prognosebericht	65
<b>BILANZ</b>	<b>67</b>
<b>GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG</b>	<b>69</b>
<b>ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2022</b>	<b>70</b>
<b>BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS- PRÜFERS</b>	<b>95</b>
<b>IMPRESSUM</b>	<b>103</b>

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

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

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

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

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

Weitere Informationen zur Segmentberichterstattung finden Sie im Konzernanhang des Geschäftsberichts ab Seite 169.

## Vermögenslage

### NETTOVERMÖGENSWERT (NAV)

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

### NET ASSET VALUE (NAV/NNNAV)

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





<b>ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT</b>	<b>2</b>
Grundlagen des Konzerns	2
<b>Wirtschaftsbericht</b>	<b>11</b>
Weitere rechtliche Angaben	32
Chancen und Risiken	54
Prognosebericht	65
<b>BILANZ</b>	<b>67</b>
<b>GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG</b>	<b>69</b>
<b>ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2022</b>	<b>70</b>
<b>BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS- PRÜFERS</b>	<b>95</b>
<b>IMPRESSUM</b>	<b>103</b>

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

#### **Bilanzsumme sinkt um 9,9 %**

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

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

## **AUSGEWÄHLTE ANGABEN AUS DER KONZERNBILANZ**

### **KONZERNBILANZ – AKTIVA**

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

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



<b>ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT</b>	<b>2</b>
Grundlagen des Konzerns	2
<b>Wirtschaftsbericht</b>	<b>11</b>
Weitere rechtliche Angaben	32
Chancen und Risiken	54
Prognosebericht	65
<b>BILANZ</b>	<b>67</b>
<b>GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG</b>	<b>69</b>
<b>ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2022</b>	<b>70</b>
<b>BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS- PRÜFERS</b>	<b>95</b>
<b>IMPRESSUM</b>	<b>103</b>

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

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

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

#### KONZERNBILANZ – PASSIVA

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

#### Eigenkapitalquote mit 31,7% weiter solide

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

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

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



<b>ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT</b>	<b>2</b>
Grundlagen des Konzerns	2
<b>Wirtschaftsbericht</b>	<b>11</b>
Weitere rechtliche Angaben	32
Chancen und Risiken	54
Prognosebericht	65
<b>BILANZ</b>	<b>67</b>
<b>GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG</b>	<b>69</b>
<b>ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2022</b>	<b>70</b>
<b>BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS- PRÜFERS</b>	<b>95</b>
<b>IMPRESSUM</b>	<b>103</b>

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

### Haftungsverhältnisse

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

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

### FINANZLAGE

#### Finanzmanagement

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

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

### AUSGEWÄHLTE ANGABEN AUS DER KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG

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

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

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

#### Der Liquiditätsspielraum bleibt komfortabel

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

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

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



<b>ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT</b>	<b>2</b>
Grundlagen des Konzerns	2
<b>Wirtschaftsbericht</b>	<b>11</b>
Weitere rechtliche Angaben	32
Chancen und Risiken	54
Prognosebericht	65
<b>BILANZ</b>	<b>67</b>
<b>GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG</b>	<b>69</b>
<b>ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2022</b>	<b>70</b>
<b>BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS- PRÜFERS</b>	<b>95</b>
<b>IMPRESSUM</b>	<b>103</b>

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

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

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

Die ausführliche Konzernkapitalflussrechnung ist dem Konzernanhang vorangestellt.

### Nettoverschuldungsgrad erhöht sich leicht

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

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

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

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



<b>ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT</b>	<b>2</b>
Grundlagen des Konzerns	2
<b>Wirtschaftsbericht</b>	<b>11</b>
Weitere rechtliche Angaben	32
Chancen und Risiken	54
Prognosebericht	65
<b>BILANZ</b>	<b>67</b>
<b>GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG</b>	<b>69</b>
<b>ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2022</b>	<b>70</b>
<b>BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS- PRÜFERS</b>	<b>95</b>
<b>IMPRESSUM</b>	<b>103</b>

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

### FÄLLIGKEITEN

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

### Covenants der Unternehmensanleihe eingehalten

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

### ANLEIHE-COVENANTS 31.12.2022

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

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

### Sonstige finanzielle Verpflichtungen und Eventualverbindlichkeiten

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

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

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



<b>ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT</b>	<b>2</b>
Grundlagen des Konzerns	2
<b>Wirtschaftsbericht</b>	<b>11</b>
Weitere rechtliche Angaben	32
Chancen und Risiken	54
Prognosebericht	65
<b>BILANZ</b>	<b>67</b>
<b>GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG</b>	<b>69</b>
<b>ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2022</b>	<b>70</b>
<b>BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS- PRÜFERS</b>	<b>95</b>
<b>IMPRESSUM</b>	<b>103</b>

## Wirtschaftliche Entwicklung der AG

Im Folgenden wird die Entwicklung der Gesellschaft erläutert. Die im Bericht über die Lage des Konzerns dargestellten grundsätzlichen Aussagen zu Markt, Strategie und Steuerung sowie zu den Chancen und Risiken der Geschäftstätigkeit gelten gleichermaßen auch für die Gesellschaft.

Die Gesellschaft ist die operative Führungseinheit des DEMIRE-Konzerns. Sie hält keine eigenen Immobilien und erzielte im Geschäftsjahr 2022 Umsatzerlöse aus erbrachten Managementleistungen für die Projektgesellschaften. Die Anzahl der Mitarbeiter ohne Vorstand ist im Berichtsjahr mit durchschnittlich 27 unverändert (Geschäftsjahr 2021: 27 Mitarbeiter).

Der Jahresabschluss der DEMIRE zum 31. Dezember 2022 wurde nach den handelsrechtlichen Vorschriften (HGB) für große Kapitalgesellschaften sowie den ergänzenden Vorschriften des Aktiengesetzes (AktG) aufgestellt. Ergänzende Vorschriften aus der Satzung ergeben sich nicht.

### Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage

Im Geschäftsjahr bestanden die wesentlichen Treiber für den Jahresfehlbetrag aus den vorgenommenen Abschreibungen auf Finanzanlagen aufgrund gesunkener Marktwerte sowie aus Aufwendungen aus Verlustübernahme infolge von Verkäufen. Gegenläufig jedoch nicht vollständig kompensierend, wirkten sonstige betriebliche Erträge aus dem Anleiherückkauf.

## ERTRAGSLAGE

### GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG (AUSZUG)

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



<b>ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT</b>	<b>2</b>
Grundlagen des Konzerns	2
<b>Wirtschaftsbericht</b>	<b>11</b>
Weitere rechtliche Angaben	32
Chancen und Risiken	54
Prognosebericht	65
<b>BILANZ</b>	<b>67</b>
<b>GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG</b>	<b>69</b>
<b>ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2022</b>	<b>70</b>
<b>BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS- PRÜFERS</b>	<b>95</b>
<b>IMPRESSUM</b>	<b>103</b>

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

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

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

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

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

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

Die **Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens** in Höhe von EUR 21,0 Millionen (Vorjahr: EUR 19,5 Millionen) ergaben sich überwiegend aus gewährten Darlehen an verbundene Unternehmen für die Finanzierung des Erwerbs von Immobiliengesellschaften und Immobilien durch Tochter- und Enkelgesellschaften der Gesellschaft.

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

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

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

## VERMÖGENSLAGE

### BILANZ – AKTIVA (AUSZUG)

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





<b>ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT</b>	<b>2</b>
Grundlagen des Konzerns	2
<b>Wirtschaftsbericht</b>	<b>11</b>
Weitere rechtliche Angaben	32
Chancen und Risiken	54
Prognosebericht	65
<b>BILANZ</b>	<b>67</b>
<b>GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG</b>	<b>69</b>
<b>ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2022</b>	<b>70</b>
<b>BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS- PRÜFERS</b>	<b>95</b>
<b>IMPRESSUM</b>	<b>103</b>

## BILANZ – PASSIVA (AUSZUG)

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

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

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

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

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

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

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

## FINANZLAGE

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

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

## KAPITALFLUSSRECHNUNG (AUSZUG)

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

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

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

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



<b>ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT</b>	<b>2</b>
Grundlagen des Konzerns	2
<b>Wirtschaftsbericht</b>	<b>11</b>
Weitere rechtliche Angaben	32
Chancen und Risiken	54
Prognosebericht	65
<b>BILANZ</b>	<b>67</b>
<b>GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG</b>	<b>69</b>
<b>ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2022</b>	<b>70</b>
<b>BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS- PRÜFERS</b>	<b>95</b>
<b>IMPRESSUM</b>	<b>103</b>

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

### PROGNOSEBERICHT

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

### EREIGNISSE NACH DEM STICHTAG

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

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

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

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

### SCHLUSSEKKLÄRUNG ZUM ABHÄNGIGKEITSBERICHT GEMÄß § 312 AKTG

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

### Dividende

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



<b>ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT</b>	<b>2</b>
Grundlagen des Konzerns	2
Wirtschaftsbericht	11
<b>Weitere rechtliche Angaben</b>	<b>32</b>
Chancen und Risiken	54
Prognosebericht	65
<b>BILANZ</b>	<b>67</b>
<b>GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG</b>	<b>69</b>
<b>ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2022</b>	<b>70</b>
<b>BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS- PRÜFERS</b>	<b>95</b>
<b>IMPRESSUM</b>	<b>103</b>

# WEITERE RECHTLICHE ANGABEN

## Angaben gemäß § 289a/315a HGB

### ZUSAMMENSETZUNG DES GEZEICHNETEN KAPITALS

#### a) per 31. Dezember 2022

Die Gesellschaft verfügte per 31. Dezember 2022 über ein voll eingezahltes gezeichnetes Kapital in Höhe von EUR 107.777.324,00, das in 107.777.324 Inhaber-Stückaktien mit einem rechnerischen Nominalwert von EUR 1,00 eingeteilt war; von diesen werden zum Stichtag 2.264.728 Stück von der DEMIRE AG selbst gehalten. Die Aktien der DEMIRE sind zum Handel im Prime Standard der Frankfurter Wertpapierbörse zugelassen.

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

Nach dem Stichtag haben sich keine Änderungen ergeben.

### BESCHRÄNKUNGEN, DIE STIMMRECHTE ODER DIE ÜBERTRAGUNG VON AKTIEN BETREFFEN

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

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

#### a) per 31. Dezember 2022

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

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

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

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

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

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

Derartige Aktien sind nicht vorhanden.

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

Derartige Beteiligungen sind nicht vorhanden.

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

#### Ernennung und Abberufung des Vorstands

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



<b>ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT</b>	<b>2</b>
Grundlagen des Konzerns	2
Wirtschaftsbericht	11
<b>Weitere rechtliche Angaben</b>	<b>32</b>
Chancen und Risiken	54
Prognosebericht	65
<b>BILANZ</b>	<b>67</b>
<b>GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG</b>	<b>69</b>
<b>ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2022</b>	<b>70</b>
<b>BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS- PRÜFERS</b>	<b>95</b>
<b>IMPRESSUM</b>	<b>103</b>

## Änderungen der Satzung

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

## BEFUGNISSE DES VORSTANDS, AKTIEN AUSZUGEBEN ODER ZURÜCKZUKAUFEN

### Genehmigtes Kapital

#### a) per 31. Dezember 2022

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

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

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

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

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

### Bedingtes Kapital

#### a) per 31. Dezember 2022

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



<b>ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT</b>	<b>2</b>
Grundlagen des Konzerns	2
Wirtschaftsbericht	11
<b>Weitere rechtliche Angaben</b>	<b>32</b>
Chancen und Risiken	54
Prognosebericht	65
<b>BILANZ</b>	<b>67</b>
<b>GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG</b>	<b>69</b>
<b>ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2022</b>	<b>70</b>
<b>BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS- PRÜFERS</b>	<b>95</b>
<b>IMPRESSUM</b>	<b>103</b>

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

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

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

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

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

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

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

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

Bis zum Stichtag wurde von dieser Ermächtigung kein Gebrauch gemacht.

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

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



<b>ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT</b>	<b>2</b>
Grundlagen des Konzerns	2
Wirtschaftsbericht	11
<b>Weitere rechtliche Angaben</b>	<b>32</b>
Chancen und Risiken	54
Prognosebericht	65
<b>BILANZ</b>	<b>67</b>
<b>GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG</b>	<b>69</b>
<b>ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2022</b>	<b>70</b>
<b>BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS- PRÜFERS</b>	<b>95</b>
<b>IMPRESSUM</b>	<b>103</b>

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

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

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

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

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

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

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

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



<b>ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT</b>	<b>2</b>
Grundlagen des Konzerns	2
Wirtschaftsbericht	11
<b>Weitere rechtliche Angaben</b>	<b>32</b>
Chancen und Risiken	54
Prognosebericht	65
<b>BILANZ</b>	<b>67</b>
<b>GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG</b>	<b>69</b>
<b>ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2022</b>	<b>70</b>
<b>BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS- PRÜFERS</b>	<b>95</b>
<b>IMPRESSUM</b>	<b>103</b>

### WESENTLICHE VEREINBARUNGEN DER GESELLSCHAFT, DIE UNTER DER BEDINGUNG EINES KONTROLLWECHSELS INFOLGE EINES ÜBERNAHME- ANGEBOTS STEHEN, UND DIE HIERAUS FOLGENDEN WIRKUNGEN

Der überwiegende Teil der bestehenden Fremdkapitalfinanzierungsverträge (u. a. die Anleihe 2019/2024) sehen im Fall eines Kontrollwechsels bei den betroffenen Konzerngesellschaften ein außerordentliches Kündigungsrecht der Gläubiger vor.

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

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

## Erklärung zur Unternehmensführung

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

## Vergütungsbericht 2022

Der Vergütungsbericht im Sinne des § 162 Aktiengesetz (AktG) enthält Erläuterungen hinsichtlich der individuellen Vergütungen der gegenwärtigen und ehemaligen Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrats der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG („DEMIRE AG“) im Geschäftsjahr 2022.

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

### Überblick über das Geschäftsjahr 2022

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

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

#### VERGÜTUNGSSYSTEM DER VORSTÄNDE IM GESCHÄFTSJAHR 2022

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





<b>ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT</b>	<b>2</b>
Grundlagen des Konzerns	2
Wirtschaftsbericht	11
<b>Weitere rechtliche Angaben</b>	<b>32</b>
Chancen und Risiken	54
Prognosebericht	65
<b>BILANZ</b>	<b>67</b>
<b>GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG</b>	<b>69</b>
<b>ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2022</b>	<b>70</b>
<b>BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS- PRÜFERS</b>	<b>95</b>
<b>IMPRESSUM</b>	<b>103</b>

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **VERGÜTUNGSSYSTEM DER AUFSICHTSRÄTE IM GESCHÄFTSJAHR 2022**

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

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



<b>ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT</b>	<b>2</b>
Grundlagen des Konzerns	2
Wirtschaftsbericht	11
<b>Weitere rechtliche Angaben</b>	<b>32</b>
Chancen und Risiken	54
Prognosebericht	65
<b>BILANZ</b>	<b>67</b>
<b>GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG</b>	<b>69</b>
<b>ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2022</b>	<b>70</b>
<b>BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS- PRÜFERS</b>	<b>95</b>
<b>IMPRESSUM</b>	<b>103</b>

## Die Vorstandsvergütung im Geschäftsjahr 2022 im Detail

### ÜBERSICHT „VERGÜTUNGSSYSTEM NEU“

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

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

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

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

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

#### VERGÜTUNGSBESTANDTEIL

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



<b>ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT</b>	<b>2</b>
Grundlagen des Konzerns	2
Wirtschaftsbericht	11
<b>Weitere rechtliche Angaben</b>	<b>32</b>
Chancen und Risiken	54
Prognosebericht	65
<b>BILANZ</b>	<b>67</b>
<b>GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG</b>	<b>69</b>
<b>ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2022</b>	<b>70</b>
<b>BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS- PRÜFERS</b>	<b>95</b>
<b>IMPRESSUM</b>	<b>103</b>

## VERGÜTUNGSBESTANDTEIL

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

## VERGÜTUNGSBESTANDTEIL

Sonstige Vergütungsregelungen	Bemessungsgrundlage/Parameter
Maximalvergütung	Begrenzung der für ein Geschäftsjahr gewährten Gesamtvergütung gemäß § 87a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 AktG: – Vorstandsvorsitzende: EUR 1.580.000,00 brutto p. a. – Ordentliche Vorstandsmitglieder: EUR 960.000,00 brutto p. a.
Abfindungs-Cap	Die Abfindung darf den Betrag von zwei Jahresvergütungen nicht überschreiten und nicht mehr als die Restlaufzeit des Vertrages vergüten („Abfindungs-Cap“). Für die Berechnung des Abfindungs-Caps wird auf die Gesamtvergütung des abgelaufenen Geschäftsjahres sowie gegebenenfalls die voraussichtliche Gesamtvergütung für das laufende Geschäftsjahr abgestellt.
Malus- und Clawback-Regelung	Teilweise oder vollständige Reduzierung bzw. Rückforderung der variablen Vergütung ist möglich.
Vergütung für weitere Mandate innerhalb und außerhalb der DEMIRE-Gruppe	Etwaige für die Wahrnehmung konzerninterner Aufsichtsratsmandate bezogene Vergütungsleistungen werden auf die Vergütung gemäß diesem Vergütungssystem angerechnet. Entsprechendes gilt für die Übernahme konzerninterner Vorstandsmandate. Bei der Übernahme konzernfremder Aufsichtsratsmandate entscheidet der Aufsichtsrat, ob und inwieweit eine für diese gezahlte Vergütung anzurechnen ist.



<b>ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT</b>	<b>2</b>
Grundlagen des Konzerns	2
Wirtschaftsbericht	11
<b>Weitere rechtliche Angaben</b>	<b>32</b>
Chancen und Risiken	54
Prognosebericht	65
<b>BILANZ</b>	<b>67</b>
<b>GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG</b>	<b>69</b>
<b>ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2022</b>	<b>70</b>
<b>BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS- PRÜFERS</b>	<b>95</b>
<b>IMPRESSUM</b>	<b>103</b>

## DIE ERFOLGSUNABHÄNGIGEN VERGÜTUNGSELEMENTE IM DETAIL IM GESCHÄFTSJAHR 2022

### Grundvergütung im Geschäftsjahr 2022

Die Grundvergütung der Vorstandsmitglieder wird in zwölf gleichen Teilbeträgen am Schluss eines jeden Kalendermonats gezahlt und stellt für die Vorstandsmitglieder ein fixes Einkommen dar. Die jährliche Grundvergütung 2022 betrug für den Vorstandsvorsitzenden Ingo Hartlief EUR 420.000,00 brutto p. a. (im Geschäftsjahr 2021 = EUR 400.000,00 brutto p. a.) und für den Finanzvorstand Tim Brückner EUR 252.000,00 brutto p. a. (im GJ 2021 = EUR 240.000,00 brutto p. a.).

### Nebenleistungen im Geschäftsjahr 2022

Zusätzlich zur Grundvergütung stehen den Vorstandsmitgliedern Nebenleistungen zu. Zu nennen sind in diesem Zusammenhang die Bereitstellung eines Dienstwagens, die Fortführung der bestehenden Vermögensschadenhaftpflichtversicherung (D&O-Versicherung), der Abschluss einer Unfall- und Invaliditätsversicherung im Rahmen einer Gruppenunfallversicherung sowie eine Vergütungsfortzahlung bei Krankheit oder Unfall und ein Sterbegeld.

Die D&O Versicherung enthält den gesetzlich vorgeschriebenen Mindestselbstbehalt von 10 % des Schadens bis jährlich zur Höhe des Eineinhalbfachen der festen jährlichen Vergütung im Sinne des § 93 Abs. 2 Satz 3 AktG.

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

Zudem wurde dem Vorstandsmitglied Tim Brückner Kosten einer privaten Altersvorsorge bis zur Höhe des maximalen freiwilligen monatlichen Beitrages in der gesetzlichen Rentenversicherung vertraglich zugesagt. Ferner wurde dem Vorstandsmitglied Tim Brückner das Recht eingeräumt, den Verzicht auf die Zurverfügungstellung eines Dienstwagens zu erklären und stattdessen eine Car Allowance als zusätzlichen Gehaltsbestandteil in Höhe von EUR 1.500 brutto monatlich zu erhalten. Mit diesem Gehaltsbestandteil sind dann auch alle Reisekosten des Vorstandsmitglieds (z.B. Dienstfahrten mit dem Privat-Pkw, Taxifahrten, Fahrten mit Mietwagen oder mit öffentlichen Verkehrsmitteln) abgegolten, soweit bei Zurverfügungstellung eines Dienstwagens dieser genutzt worden wäre.

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

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



<b>ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT</b>	<b>2</b>
Grundlagen des Konzerns	2
Wirtschaftsbericht	11
<b>Weitere rechtliche Angaben</b>	<b>32</b>
Chancen und Risiken	54
Prognosebericht	65
<b>BILANZ</b>	<b>67</b>
<b>GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG</b>	<b>69</b>
<b>ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2022</b>	<b>70</b>
<b>BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS- PRÜFERS</b>	<b>95</b>
<b>IMPRESSUM</b>	<b>103</b>

### Versorgungsaufwand im Geschäftsjahr 2022

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

### DIE ERFOLGSABHÄNGIGEN VERGÜTUNGSELEMENTE IM DETAIL IM GESCHÄFTSJAHR 2022

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

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

#### **Grundsätzliche Ausgestaltung (hier anzuwenden das „Vergütungssystem alt“)**

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

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

### Leistungskriterien

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

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

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

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

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



<b>ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT</b>	<b>2</b>
Grundlagen des Konzerns	2
Wirtschaftsbericht	11
<b>Weitere rechtliche Angaben</b>	<b>32</b>
Chancen und Risiken	54
Prognosebericht	65
<b>BILANZ</b>	<b>67</b>
<b>GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG</b>	<b>69</b>
<b>ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2022</b>	<b>70</b>
<b>BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS- PRÜFERS</b>	<b>95</b>
<b>IMPRESSUM</b>	<b>103</b>

## FÜR HERRN TIM BRÜCKNER:

### 1. Qualitative Ziele

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

### 2. Quantitative Ziele

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

## FÜR HERRN INGO HARTLIEF:

### 1. Qualitative Ziele

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

### 2. Quantitative Ziele

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

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

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

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

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

### Grundsätzliche Ausgestaltung (Tranche 2022/2026)

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

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



<b>ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT</b>	<b>2</b>
Grundlagen des Konzerns	2
Wirtschaftsbericht	11
<b>Weitere rechtliche Angaben</b>	<b>32</b>
Chancen und Risiken	54
Prognosebericht	65
<b>BILANZ</b>	<b>67</b>
<b>GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG</b>	<b>69</b>
<b>ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2022</b>	<b>70</b>
<b>BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS- PRÜFERS</b>	<b>95</b>
<b>IMPRESSUM</b>	<b>103</b>

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

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

#### **Leistungskriterien des Performance Share Plan für die Tranche 2022/2026**

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

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

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

Zu Beginn eines jeden Jahres – zum Zeitpunkt der Gewährung (s. o.) – werden der Maximalwert und die Hürde für die jährliche Aktienkurssteigerung der DEMIRE AG durch den Aufsichtsrat festgelegt. Für die Tranche 2022 beträgt der Maximalwert 14 % per annum und die entsprechende Hürde 7 % per annum.

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

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

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

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

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





<b>ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT</b>	<b>2</b>
Grundlagen des Konzerns	2
Wirtschaftsbericht	11
<b>Weitere rechtliche Angaben</b>	<b>32</b>
Chancen und Risiken	54
Prognosebericht	65
<b>BILANZ</b>	<b>67</b>
<b>GEWINN- UND VERLUST-RECHNUNG</b>	<b>69</b>
<b>ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2022</b>	<b>70</b>
<b>BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS-PRÜFERS</b>	<b>95</b>
<b>IMPRESSUM</b>	<b>103</b>

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

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

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

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

#### Gewährte PSUs im Geschäftsjahr 2022 (Tranche 2022/2026)

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

#### GEWÄHRTE PSUS IM DETAIL

	Vertraglich vereinbarter jährlicher Zuteilungsbetrag	Zuteilungskurs (Ø Kurs der DEMIRE-Aktie 60 Handelstage vor dem Zeitpunkt der Gewährung)	Anzahl vorläufig zugeteilter PSUs
Ingo Hartlief	EUR 325.000 brutto	EUR 4,29	75.758
Tim Brückner	EUR 192.000 brutto	EUR 4,29	44.755

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

#### WEITERE VERGÜTUNGSREGELUNGEN IM GESCHÄFTSJAHR 2022

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

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

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

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

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



<b>ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT</b>	<b>2</b>
Grundlagen des Konzerns	2
Wirtschaftsbericht	11
<b>Weitere rechtliche Angaben</b>	<b>32</b>
Chancen und Risiken	54
Prognosebericht	65
<b>BILANZ</b>	<b>67</b>
<b>GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG</b>	<b>69</b>
<b>ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2022</b>	<b>70</b>
<b>BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS- PRÜFERS</b>	<b>95</b>
<b>IMPRESSUM</b>	<b>103</b>

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

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

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

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

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

**TIM BRÜCKNER – FINANZVORSTAND SEIT 01.02.2019**

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

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

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

Die Maximalvergütung bezieht sich auf die Summe sämtlicher Zahlungen, die aus den Vergütungsregelungen in einem Geschäftsjahr resultieren. Diese Maximalvergütung kann stets erst rückblickend überprüft werden, wenn die Auszahlung aus der für das jeweilige Geschäftsjahr aufgelegten LTI-Tranche feststeht.

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



<b>ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT</b>	<b>2</b>
Grundlagen des Konzerns	2
Wirtschaftsbericht	11
<b>Weitere rechtliche Angaben</b>	<b>32</b>
Chancen und Risiken	54
Prognosebericht	65
<b>BILANZ</b>	<b>67</b>
<b>GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG</b>	<b>69</b>
<b>ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2022</b>	<b>70</b>
<b>BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS- PRÜFERS</b>	<b>95</b>
<b>IMPRESSUM</b>	<b>103</b>

## VERGÜTUNGEN BEI VERTRAGSBEENDIGUNG IM GESCHÄFTSJAHR 2022

### Abfindungsregelungen

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

- > das feste jährliche Grundgehalt
- > 100 % der Tantieme (STI)
- > 100 % des Zuteilungsbetrages des virtuellen Aktienoptionsprogramms (LTI).

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

Im Falle der Behinderung (Invalidität) oder des Todes werden alle gewährten und erdienten PSUs unmittelbar zum dann gültigen Aktienkurs der DEMIRE AG ausbezahlt, unabhängig vom Grad der Zielerreichung. In den übrigen Fällen des „Good Leavers“ ist eine beschleunigte ratierliche Erdienung der ausstehenden bzw. gewährten PSUs vorgesehen. Es erfolgen keine Gewährungen aus weiteren Tranchen.

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

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

### Einhaltung der vorgegebenen Maximalbeträge hinsichtlich der Abfindung

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

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

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

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



<b>ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT</b>	<b>2</b>
Grundlagen des Konzerns	2
Wirtschaftsbericht	11
<b>Weitere rechtliche Angaben</b>	<b>32</b>
Chancen und Risiken	54
Prognosebericht	65
<b>BILANZ</b>	<b>67</b>
<b>GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG</b>	<b>69</b>
<b>ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2022</b>	<b>70</b>
<b>BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS- PRÜFERS</b>	<b>95</b>
<b>IMPRESSUM</b>	<b>103</b>

### Nachvertragliches Wettbewerbsverbot

Es sind keine nachvertraglichen Wettbewerbsverbote vorgesehen. Daher ist die Zahlung einer Karenzentschädigung im Vergütungssystem nicht vorgesehen.

### Change of Control

Im Falle (a) des direkten oder indirekten Erwerbs der Kontrolle der Stimmrechte der Gesellschaft von mindestens 50% der Stimmrechte oder (b) einer vergleichbaren Situation, die die Leitungsbefugnis des Vorstands der Gesellschaft vergleichbar einschränkt, kann der Aufsichtsrat über das Fortlaufen oder die vorzeitige Beendigung des virtuellen Aktienplans sowie die Abwicklung dieser vorzeitigen Beendigung nach eigenem Ermessen entscheiden. Entscheidet der Aufsichtsrat zu Gunsten einer vorzeitigen Auszahlung der PSUs im Zuge eines Kontrollwechsels, erfolgt diese wenn möglich unmittelbar, jedoch in keinem Fall später als drei Monate nach der Meldung des Kontrollwechsels oder einer vergleichbaren Situation. Kommt es innerhalb von zwölf Monaten nach einem Kontrollwechsel und bei Fortlaufen des virtuellen Aktienplans zu einer Einschränkung der Leitungsbefugnisse des Vorstandsmitglieds oder zu einer Reduzierung der dem Vorstandsmitglied vertraglich zugesagten Leistungen, so wird das Vorstandsmitglied im Falle einer Kündigung innerhalb von zwölf Monaten nach dem Kontrollwechsel hinsichtlich der Abgeltung gewährter und noch zu erdienender Instrumente als „Good Leaver“ behandelt (siehe unter Abfindungsregelungen auf S. 88 des Geschäftsberichts).

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

### Malus/Clawback

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

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

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

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

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



<b>ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT</b>	<b>2</b>
Grundlagen des Konzerns	2
Wirtschaftsbericht	11
<b>Weitere rechtliche Angaben</b>	<b>32</b>
Chancen und Risiken	54
Prognosebericht	65
<b>BILANZ</b>	<b>67</b>
<b>GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG</b>	<b>69</b>
<b>ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2022</b>	<b>70</b>
<b>BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS- PRÜFERS</b>	<b>95</b>
<b>IMPRESSUM</b>	<b>103</b>

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

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

In näherer Ausgestaltung der Malus-Clawback-Regelung des Vergütungssystems hat der Aufsichtsrat im Rahmen der Vorstandsdienstverträge klargestellt, dass etwaige Schadenersatzansprüche der Gesellschaft gegen das Vorstandsmitglied insbesondere aus § 93 Abs. 2 AktG, sowie das Recht der Gesellschaft zum Ausspruch einer Kündigung aus wichtigem Grund im Sinne des § 626 Abs. 1 BGB von den entsprechenden Regelungen unberührt bleiben.

Im Jahr 2022 ist dem Aufsichtsrat kein Fall bekannt geworden, der Anlass gegeben hätte, von den Rückforderungsmöglichkeiten Gebrauch zu machen. Eine Rückforderung ist daher auch nicht erfolgt.

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

### Leistungen Dritter

Im Geschäftsjahr 2022 wurden keinem Vorstandsmitglied Leistungen von einem Dritten hinsichtlich seiner Tätigkeit als Vorstandsmitglied zugesagt oder gewährt.

### Vergütung für Vorstands- und/oder Aufsichtsratsmandate innerhalb und außerhalb der DEMIRE-Gruppe

Etwaige für die Wahrnehmung konzerninterner Aufsichtsratsmandate bezogene Vergütungsleistungen werden auf die Vergütung gemäß dem Vergütungssystem angerechnet. Entsprechendes gilt für die Übernahme konzerninterner Vorstandsmandate.

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

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

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

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

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



<b>ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT</b>	<b>2</b>
Grundlagen des Konzerns	2
Wirtschaftsbericht	11
<b>Weitere rechtliche Angaben</b>	<b>32</b>
Chancen und Risiken	54
Prognosebericht	65
<b>BILANZ</b>	<b>67</b>
<b>GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG</b>	<b>69</b>
<b>ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2022</b>	<b>70</b>
<b>BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS- PRÜFERS</b>	<b>95</b>
<b>IMPRESSUM</b>	<b>103</b>

### Vergütung der Vorstandsmitglieder im Geschäftsjahr 2022 im Detail

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

Nachfolgend werden im Rahmen der untenstehenden Tabellen die gewährten und geschuldeten festen und variablen Vergütungsbestandteile der Vorstände Ingo Hartlief und Tim Brückner im Geschäftsjahr 2022 dargestellt. Die Darstellung enthält auch den jeweiligen relativen Anteil nach § 162 AktG. Es handelt sich dabei um die im Geschäftsjahr ausbezahlte Grundvergütung, die angefallenen Nebenleistungen, den ausbezahlten Versorgungsaufwand und die im Geschäftsjahr 2022 ausbezahlte Tantieme, welche im Geschäftsjahr 2021 verdient wurde.

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

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

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

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



<b>ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT</b>	<b>2</b>
Grundlagen des Konzerns	2
Wirtschaftsbericht	11
<b>Weitere rechtliche Angaben</b>	<b>32</b>
Chancen und Risiken	54
Prognosebericht	65
<b>BILANZ</b>	<b>67</b>
<b>GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG</b>	<b>69</b>
<b>ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2022</b>	<b>70</b>
<b>BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS- PRÜFERS</b>	<b>95</b>
<b>IMPRESSUM</b>	<b>103</b>

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

Tim Brückner – Finanzvorstand seit dem 1. Februar 2019

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

## Gewährte und geschuldete Vergütung ehemaliger Vorstandsmitglieder im Geschäftsjahr 2022

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

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





<b>ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT</b>	<b>2</b>
Grundlagen des Konzerns	2
Wirtschaftsbericht	11
<b>Weitere rechtliche Angaben</b>	<b>32</b>
Chancen und Risiken	54
Prognosebericht	65
<b>BILANZ</b>	<b>67</b>
<b>GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG</b>	<b>69</b>
<b>ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2022</b>	<b>70</b>
<b>BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS- PRÜFERS</b>	<b>95</b>
<b>IMPRESSUM</b>	<b>103</b>

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

### DIE AUFSICHTSRATSVERGÜTUNG IM GESCHÄFTSJAHR 2022

#### Grundsätzliche Ausgestaltung der Aufsichtsratsvergütung

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

Die Vergütung ist zahlbar binnen eines Monats nach Ablauf des jeweiligen Geschäftsjahrs. Die Mitglieder des Aufsichtsrats erhalten ferner Ersatz aller ihnen durch die Ausübung ihres Amtes entstehenden Auslagen sowie Ersatz der etwa auf ihre Vergütung und Auslagen zu entrichtender Umsatzsteuer. Die Aufsichtsratsmitglieder werden in eine im Interesse der Gesellschaft von dieser in angemessener Höhe unterhaltene Vermögensschaden-Haftpflichtversicherung für Organmitglieder und bestimmte Mitarbeiter einbezogen, soweit eine solche besteht. Die Prämien hierfür entrichtet die Gesellschaft. Im Rahmen der ordentlichen Hauptversammlung vom 28. April 2021 wurde wegen des deutlich gestiegenen Arbeitsumfangs der Aufsichtsratsmitglieder, der insbesondere auf die komplexen regulatorischen Rahmenbedingungen zurückzuführen ist, sowie der damit einhergehenden zeitlichen

Belastung die Aufsichtsratsvergütung mit Wirkung zum Beginn des Geschäftsjahres 2021 von bislang EUR 30.000,00 auf EUR 40.000,00 je ordentliches Aufsichtsratsmitglied festgesetzt. Der Vorsitzende des Aufsichtsrats erhält hierbei das Dreifache und der stellvertretende Vorsitzende das Doppelte des vorgenannten Betrages. Eine gegebenenfalls anfallende Mehrwertsteuer auf diese Beträge wird ebenfalls gezahlt.

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

Nachfolgend wird im Rahmen der untenstehenden Tabelle die den gegenwärtigen Aufsichtsratsmitgliedern im Geschäftsjahr 2022 gewährte Vergütung einschließlich des jeweiligen relativen Anteils nach § 162 AktG dargestellt. Auf eine Einbeziehung ehemaliger Aufsichtsratsmitglieder wird verzichtet, da diese im Geschäftsjahr 2022 keine Vergütung erhalten haben. Im Sinne des § 16 Abs. 3 der Satzung der Gesellschaft ist die Aufsichtsratsvergütung binnen eines Monats nach Ablauf des Geschäftsjahres fällig. Die untenstehende Darstellung umfasst, die im Geschäftsjahr 2022 ausgezahlte feste, jährliche Vergütung für die Aufsichtsratsmitglieder im Geschäftsjahr 2021. Die Zahlung von Sitzungsgeld ist nach der hiesig gewählten Vergütungsalternative nur für Mitglieder von Ausschüssen vorgesehen. Ein Sitzungsgeld ist weder im Geschäftsjahr 2021 noch im Geschäftsjahr 2022 angefallen.

#### GEWÄHRTE VERGÜTUNG DER AUFSICHTSRATSMITGLIEDER IM GESCHÄFTSJAHR 2022

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



<b>ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT</b>	<b>2</b>
Grundlagen des Konzerns	2
Wirtschaftsbericht	11
<b>Weitere rechtliche Angaben</b>	<b>32</b>
Chancen und Risiken	54
Prognosebericht	65

<b>BILANZ</b>	<b>67</b>
---------------	-----------

<b>GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG</b>	<b>69</b>
--	-----------

<b>ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2022</b>	<b>70</b>
--	-----------

<b>BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS- PRÜFERS</b>	<b>95</b>
--	-----------

<b>IMPRESSUM</b>	<b>103</b>
------------------	------------

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

Nachfolgend wird im Rahmen der untenstehenden Tabelle die jährliche Veränderung der gewährten und geschuldeten Vergütung der gegenwärtigen und früheren Vorstands- und Aufsichtsratsmitglieder, der Ertragsentwicklung der Gesellschaft und der Vergütung von Arbeitnehmern auf Vollzeitäquivalenzbasis dargestellt, wobei für Letztere auf die durchschnittlichen Löhne und Gehälter der Mitarbeiter

der DEMIRE AG im jeweiligen Geschäftsjahr abgestellt wird, und zwar einschließlich von etwaigen Sachbezügen, Boni, Pkw, DRV, Zuschuss Mutterschaftsgeld, Wohnkostenzuschuss usw. Zur vergleichenden Darstellung wurde ein Durchschnittsgehalt aus den Gehältern sämtlicher Arbeitnehmer der DEMIRE AG (ohne die Vorstände) gebildet.

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

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

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

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



**ZUSAMMENGEFASSTER  
LAGEBERICHT** 2

Grundlagen des Konzerns 2

Wirtschaftsbericht 11

**Weitere rechtliche Angaben** 32

Chancen und Risiken 54

Prognosebericht 65

**BILANZ** 67

**GEWINN- UND VERLUST-  
RECHNUNG** 69

**ANHANG FÜR DAS  
GESCHÄFTSJAHR 2022** 70

**BESTÄTIGUNGSVERMERK DES  
UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS-  
PRÜFERS** 95

**IMPRESSUM** 103

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

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

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

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

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

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

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

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



<b>ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT</b>	<b>2</b>
Grundlagen des Konzerns	2
Wirtschaftsbericht	11
Weitere rechtliche Angaben	32
<b>Chancen und Risiken</b>	<b>54</b>
Prognosebericht	65
<b>BILANZ</b>	<b>67</b>
<b>GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG</b>	<b>69</b>
<b>ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2022</b>	<b>70</b>
<b>BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS- PRÜFERS</b>	<b>95</b>
<b>IMPRESSUM</b>	<b>103</b>

# CHANCEN UND RISIKEN

## Risikobericht

### Grundprinzipien des DEMIRE-Risikomanagements

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

### Risikomanagementsystem

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

### RISIKOFRÜHERKENNUNGSSYSTEM

Das Früherkennungssystem der DEMIRE AG soll alle relevanten Risiken und deren Ursachen erfassen, sie quantifizieren und kommunizieren sowie sicherstellen, dass nötige Gegenmaßnahmen frühzeitig eingeleitet werden können. Das Risikofrüherkennungssystem wird vom Abschlussprüfer im Rahmen der jährlichen Jahresabschlussprüfung hinsichtlich der aktienrechtlichen Anforderungen gemäß § 317 Abs. 4 HGB untersucht und beurteilt. Zudem wurde erstmals in den Jahren 2020 und 2021 mithilfe eines externen Dienstleisters eine Revisionsprüfung durchgeführt, welche für das Jahr 2023 wieder angesetzt ist.

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

### RISIKOIDENTIFIKATION UND -BEWERTUNG

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

### RISIKOSTEUERUNG

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



<b>ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT</b>	<b>2</b>
Grundlagen des Konzerns	2
Wirtschaftsbericht	11
Weitere rechtliche Angaben	32
<b>Chancen und Risiken</b>	<b>54</b>
Prognosebericht	65
<b>BILANZ</b>	<b>67</b>
<b>GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG</b>	<b>69</b>
<b>ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2022</b>	<b>70</b>
<b>BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS- PRÜFERS</b>	<b>95</b>
<b>IMPRESSUM</b>	<b>103</b>

### Risikotragfähigkeit

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

### RISIKOBERICHTERSTATTUNG

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

Der Aufsichtsrat wird regelmäßig umfassend über die Geschäftsentwicklung, die Entwicklung der Investitionen sowie über den Stand des Risikomanagementsystems und dessen Weiterentwicklung unterrichtet. Bei neuen Risiken mit hohem Risikofaktor oder stark negativen Veränderungen bestehender Risiken erfolgt eine Ad-hoc-Berichterstattung an den Aufsichtsrat.

## Internes Kontroll- und Risikomanagementsystem

### IT-SYSTEME

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

### WESENTLICHE MERKMALE DES RECHNUNGSLEGUNGSBEZOGENEN IKS

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

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


Die Rechnungslegungsprozesse sind darauf ausgerichtet, folgende Ziele zu erreichen:

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

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

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

---



<b>ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT</b>	<b>2</b>
Grundlagen des Konzerns	2
Wirtschaftsbericht	11
Weitere rechtliche Angaben	32
<b>Chancen und Risiken</b>	<b>54</b>
Prognosebericht	65
<b>BILANZ</b>	<b>67</b>
<b>GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG</b>	<b>69</b>
<b>ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2022</b>	<b>70</b>
<b>BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS- PRÜFERS</b>	<b>95</b>
<b>IMPRESSUM</b>	<b>103</b>

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

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

Weitere wesentliche Instrumentarien bilden:

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

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

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

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

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

---

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



<b>ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT</b>	<b>2</b>
Grundlagen des Konzerns	2
Wirtschaftsbericht	11
Weitere rechtliche Angaben	32
<b>Chancen und Risiken</b>	<b>54</b>
Prognosebericht	65
<b>BILANZ</b>	<b>67</b>
<b>GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG</b>	<b>69</b>
<b>ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2022</b>	<b>70</b>
<b>BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS- PRÜFERS</b>	<b>95</b>
<b>IMPRESSUM</b>	<b>103</b>

## Allgemeine Risikosituation

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

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

## Einzelrisiken

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

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

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

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

## GESAMTWIRTSCHAFTLICHE SOWIE MARKT- UND BRANCHENRISIKEN

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

Die wirtschaftliche Entwicklung der DEMIRE hängt unmittelbar mit der Entwicklung des deutschen Immobilienmarkts zusammen. Die zukünftige Entwicklung der Mieteinnahmen stellt ein Risiko dar, das sich mittelbar auch auf die Bewertung des Portfolios auswirken kann. Zudem besteht im Handel mit Gewerbeimmobilien ein starker Wettbewerb, der das Risiko beinhaltet, dass sich die Gesellschaft möglicherweise nicht ausreichend durchsetzen könnte.

Risiken gesamtwirtschaftlicher Veränderungen und aus einer negativen Entwicklung des Immobilienmarkts und andere Umfeld- und Branchenrisiken mit mittelbaren Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage werden derzeit im Durchschnitt als **mittel** eingestuft und damit im Vergleich zum Vorjahr aufgrund der dargestellten Entwicklungen von niedrig hochgestuft.



<b>ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT</b>	<b>2</b>
Grundlagen des Konzerns	2
Wirtschaftsbericht	11
Weitere rechtliche Angaben	32
<b>Chancen und Risiken</b>	<b>54</b>
Prognosebericht	65
<b>BILANZ</b>	<b>67</b>
<b>GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG</b>	<b>69</b>
<b>ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2022</b>	<b>70</b>
<b>BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS- PRÜFERS</b>	<b>95</b>
<b>IMPRESSUM</b>	<b>103</b>

## FINANZWIRTSCHAFTLICHE RISIKEN

### Finanzierungs- und Liquiditätsrisiken

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

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

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

### Risiken aus Covenant-Verpflichtungen

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

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





<b>ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT</b>	<b>2</b>
Grundlagen des Konzerns	2
Wirtschaftsbericht	11
Weitere rechtliche Angaben	32
<b>Chancen und Risiken</b>	<b>54</b>
Prognosebericht	65
<b>BILANZ</b>	<b>67</b>
<b>GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG</b>	<b>69</b>
<b>ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2022</b>	<b>70</b>
<b>BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS- PRÜFERS</b>	<b>95</b>
<b>IMPRESSUM</b>	<b>103</b>

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 weitestgehend um Darlehen mit fester Verzinsung (ein kleineres Darlehen, welches in 2022 prolongiert wurde, weist einen variablen Zinssatz auf), mit Immobilien besicherte Bankfinanzierungen und um handelbare Instrumente, die zuvor beschriebene Unternehmensanleihe. Die Evaluierung der Zinspolitik erfolgt in regelmäßigen Abständen und in enger Abstimmung mit dem Aufsichtsrat. Aufgrund der Festzinsvereinbarungen werden keine Derivate eingesetzt. Das Zinsniveau hat auch Auswirkungen auf die Einstandspreise neu erworbener Immobilien. Für zukünftige Finanzierungen ist mit steigenden Zinsen zu rechnen, wobei die Inflation, sowie die aktuelle bzw. wahrscheinliche Entwicklung der Zinshöhe in der Unternehmensplanung abgebildet werden. Das darüberhinausgehende Zinsrisiko schätzt der Vorstand als **mittel** ein.

### OPERATIVE RISIKEN

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

### Vermietungs- und Bewirtschaftungsrisiken

Bei der Vermietung und Bewirtschaftung von Immobilien bestehen Risiken der Mietminderung, von Mietausfällen oder des Leerstandes von Flächen. Zudem können indexbedingte Mieterhöhungen nicht immer vollständig, nicht sofort oder überhaupt nicht durchgesetzt werden. Ferner können zusätzlich zu Einnahmeausfällen vermietungsbedingte Kosten (z.B. Maklercourtage oder Mieterincentives wie etwa Ausbaurkosten, Übernahme von Umzugskosten, mietfreie Zeiten) entstehen. Generell streben wir langfristige Vermietungen an und ergreifen frühzeitig Maßnahmen zur Anschluss- und Neuvermietung. Sofern es der DEMIRE nicht gelingen sollte, ihre Immobilien zu attraktiven Konditionen zu vermieten, oder Vermietungsverträge formale Mängel aufweisen und daher inhaltliche Vereinbarungen nicht

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

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

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



<b>ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT</b>	<b>2</b>
Grundlagen des Konzerns	2
Wirtschaftsbericht	11
Weitere rechtliche Angaben	32
<b>Chancen und Risiken</b>	<b>54</b>
Prognosebericht	65
<b>BILANZ</b>	<b>67</b>
<b>GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG</b>	<b>69</b>
<b>ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2022</b>	<b>70</b>
<b>BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS- PRÜFERS</b>	<b>95</b>
<b>IMPRESSUM</b>	<b>103</b>

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

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

### **Bewertungsrisiken**

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

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

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

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

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

### **Corona-Pandemie**

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

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

### **Verkaufsrisiken**

Immobilienverkäufe aus dem Bestandsportfolio nutzen wir, um das Klumpenrisiko in der sektoralen und regionalen Portfoliostruktur zu senken, Gewinne zu realisieren und den Schuldenabbau voranzutreiben und somit finanzielle Risiken, insbesondere Refinanzierungsrisiken, zu reduzieren. Nach Verkauf von Immobilien könnte es zu Ansprüchen des Käufers aus Gewährleistung kommen, sofern die Immobilien nicht die versprochenen Eigenschaften, z. B. Modernisierungszustand, keine Kontaminierung, Vermietung, aufweisen. Diese können einen negativen Effekt auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft haben.

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

### **Rechtsrisiken**

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



<b>ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT</b>	<b>2</b>
Grundlagen des Konzerns	2
Wirtschaftsbericht	11
Weitere rechtliche Angaben	32
<b>Chancen und Risiken</b>	<b>54</b>
Prognosebericht	65
<b>BILANZ</b>	<b>67</b>
<b>GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG</b>	<b>69</b>
<b>ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2022</b>	<b>70</b>
<b>BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS- PRÜFERS</b>	<b>95</b>
<b>IMPRESSUM</b>	<b>103</b>

Nichterfüllung baurechtlicher Anforderungen entsprechend der geltenden Rechtslage in Anspruch genommen werden.

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

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

#### **Compliance-Risiken**

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

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

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

#### **Steuerrisiken**

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

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



<b>ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT</b>	<b>2</b>
Grundlagen des Konzerns	2
Wirtschaftsbericht	11
Weitere rechtliche Angaben	32
<b>Chancen und Risiken</b>	<b>54</b>
Prognosebericht	65
<b>BILANZ</b>	<b>67</b>
<b>GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG</b>	<b>69</b>
<b>ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2022</b>	<b>70</b>
<b>BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS- PRÜFERS</b>	<b>95</b>
<b>IMPRESSUM</b>	<b>103</b>

### Risiken im Zusammenhang mit dem REIT-Status der Fair Value REIT-AG

In ihrer Eigenschaft als deutsche Real-Estate-Investment-Trust-Aktiengesellschaft (REIT) muss die Fair Value REIT-AG bestimmte gesetzliche Anforderungen erfüllen, damit sie von der Körperschaft- und der Gewerbesteuer befreit ist. Bei Nichterfüllung der Voraussetzungen drohen Strafzahlungen und ggf. – im mehrfachen Wiederholungsfall – der Verlust der Steuerbefreiung und der Entzug des Status als deutsche REIT. Dies würde unter Umständen zu Steuernachzahlungen und zu erheblichen Liquiditätsabflüssen, bei Verlust des REIT-Status zudem eventuell zu Entschädigungsansprüchen von Aktionären der Fair Value REIT-AG führen. Diese können einen wesentlichen negativen Effekt auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft haben.

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

### Personalrisiken

Kompetente, engagierte und motivierte Mitarbeiter sind eine wesentliche Voraussetzung für die erfolgreiche Entwicklung der DEMIRE. Der DEMIRE-Konzern könnte Mitglieder des Vorstands oder andere Leistungsträger verlieren bzw. nicht in der Lage sein, sie durch ausreichend qualifizierte Kräfte und zeitnah zu ersetzen. Der Vorstand ist überzeugt, dass mit der aktuellen Personalstruktur auch eine Längerfristigkeit der Stellenbesetzungen einhergeht. Unvermeidbare personelle Änderungen konnte die DEMIRE im Geschäftsjahr 2022 erfolgreich kompensieren.

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

### IT-Risiken

Die IT-Systeme der DEMIRE und ihrer Tochterunternehmen sowie ihrer Dienstleister könnten wichtige Daten unwiederbringlich verlieren oder unberechtigte Datenzugriffe von außen erfahren. Beides könnte Störungen des Geschäftsbetriebs und Kosten verursachen und letztendlich zu Vermögensschäden führen. Die DEMIRE hat sich gegen IT-Risiken durch ein eigenes Netzwerk, moderne Hard- und Softwarelösungen sowie Maßnahmen gegen Angriffe von außen abgesichert; weiterhin werden die Daten zusätzlich gesichert. Mitarbeiter erhalten über detaillierte Zugriffsrechtsregelungen ausschließlich Zugriff auf die für ihre Arbeit notwendigen Systeme und Dokumente.

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

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

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

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



<b>ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT</b>	<b>2</b>
Grundlagen des Konzerns	2
Wirtschaftsbericht	11
Weitere rechtliche Angaben	32
<b>Chancen und Risiken</b>	<b>54</b>
Prognosebericht	65
<b>BILANZ</b>	<b>67</b>
<b>GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG</b>	<b>69</b>
<b>ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2022</b>	<b>70</b>
<b>BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS- PRÜFERS</b>	<b>95</b>
<b>IMPRESSUM</b>	<b>103</b>

## Zusammenfassende Betrachtung der Risikolage

Die Risikolage des DEMIRE-Konzerns und der Gesellschaft hat sich im Berichtszeitraum aufgrund der COVID-19-Pandemie, des Kriegs in der Ukraine, der Inflation und der stark gestiegenen Zinsen verschlechtert. Die operativen Erfolge, die nachhaltige Verbesserung der entsprechenden Kennzahlen und die Refinanzierungen der vergangenen Jahre tragen dazu bei, dass die DEMIRE besser als in der Vergangenheit gegen externe Schocks gewappnet ist. Dies zeigt das Ergebnis des Geschäftsjahres 2022 eindrücklich. Zudem monitort der Vorstand die beschriebenen Risiken einzeln und kombiniert und bewertet die sich daraus ergebende Eintrittswahrscheinlichkeit regelmäßig. Die Ermittlung der Risikotragfähigkeit unterstützt den Vorstand überdies bei der umfassenden Einschätzung der Risikolage der DEMIRE.

Dem Vorstand sind nach heutiger Einschätzung keine Risiken bekannt, die sich entweder einzeln oder in ihrer Gesamtheit bestandsgefährdend auf die Gesellschaft auswirken können. Die Gesellschaft ist davon überzeugt, die sich bietenden Chancen und Herausforderungen auch in Zukunft nutzen zu können, ohne dabei unvermeidbar hohe Risiken eingehen zu müssen.

Der Vorstand beurteilt zu jedem Geschäftsjahresende die Angemessenheit und Wirksamkeit des Risikomanagementsystems. Zum 31. Dezember 2022 liegen keine Hinweise vor, dass das Risikomanagementsystem der DEMIRE in seiner Gesamtheit nicht angemessen oder nicht wirksam gewesen wäre.<sup>2</sup>

## Erläuterung wesentlicher Chancen

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

### Chancen aus der aktuellen Marktlage

#### GESAMTWIRTSCHAFTLICHE UND BRANCHENBEZOGENE CHANCEN

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

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



<b>ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT</b>	<b>2</b>
Grundlagen des Konzerns	2
Wirtschaftsbericht	11
Weitere rechtliche Angaben	32
<b>Chancen und Risiken</b>	<b>54</b>
Prognosebericht	65
<b>BILANZ</b>	<b>67</b>
<b>GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG</b>	<b>69</b>
<b>ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2022</b>	<b>70</b>
<b>BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS- PRÜFERS</b>	<b>95</b>
<b>IMPRESSUM</b>	<b>103</b>

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

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

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

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

## Chancen aus der Geschäftstätigkeit

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

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

## FINANZIELLE CHANCEN

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

## Zusammenfassende Beurteilung der Chancen der DEMIRE

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



<b>ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT</b>	<b>2</b>
Grundlagen des Konzerns	2
Wirtschaftsbericht	11
Weitere rechtliche Angaben	32
Chancen und Risiken	54
<b>Prognosebericht</b>	<b>65</b>
<b>BILANZ</b>	<b>67</b>
<b>GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG</b>	<b>69</b>
<b>ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2022</b>	<b>70</b>
<b>BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS- PRÜFERS</b>	<b>95</b>
<b>IMPRESSUM</b>	<b>103</b>

# PROGNOSEBERICHT

## Erwartete Entwicklung von Umfeld und Branche

### WIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN UND BRANCHENAUSSICHTEN

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

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

### Voraussichtliche Entwicklung des Umfelds

#### Makroökonomisches Umfeld

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

### Voraussichtliche Entwicklung der Branche

#### Transaktionsmarkt für Gewerbeimmobilien

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

#### Vermietungsmarkt

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



<b>ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT</b>	<b>2</b>
Grundlagen des Konzerns	2
Wirtschaftsbericht	11
Weitere rechtliche Angaben	32
Chancen und Risiken	54
<b>Prognosebericht</b>	<b>65</b>
<b>BILANZ</b>	<b>67</b>
<b>GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG</b>	<b>69</b>
<b>ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2022</b>	<b>70</b>
<b>BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS- PRÜFERS</b>	<b>95</b>
<b>IMPRESSUM</b>	<b>103</b>

## Erwartete Entwicklung des Konzerns

### Gesamteinschätzung

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

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

### Voraussichtliche Entwicklung des operativen Geschäfts

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

### Voraussichtliche Entwicklung der wirtschaftlichen Eckdaten

#### ERWARTETE ENTWICKLUNG DER WESENTLICHEN LEISTUNGSINDIKATOREN DER DEMIRE

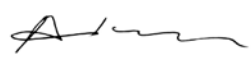
Vor dem Hintergrund der sich abzeichnenden sinkenden Rentabilität in der Immobilienbewirtschaftung sowie der erfolgten und geplanten Immobilienverkäufe erwartet die Gesellschaft für das Jahr 2023 Mieterträge zwischen EUR 71,0 und 73,0 Millionen und FFO I (nach Steuern, vor Minderheiten) zwischen EUR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


Hinsichtlich der nichtfinanziellen Leistungsindikatoren ist das vorrangige Ziel der DEMIRE, die Mitarbeiterfluktuation auf niedrigem Niveau stabil zu halten, durch die gezielte Netzwerkpflege den Leerstand zu reduzieren und die ausstehenden Mieten auf niedrigem Niveau zu stabilisieren. Außerdem plant die DEMIRE, ihre Nachhaltigkeitsstrategie auszubauen und die firmeneigenen Emissionen zu senken.

#### PROGNOSE

in EUR Mio.	Prognose 17.03.2022	Ergebnis 2022	Prognose 2023
Mieterträge	78,0–80,0	81,1	71,0–73,0
FFO I (nach Steuern, vor Minderheiten)	38,5–40,5	41,8	30,0–32,0

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

  
Prof. Dr. Alexander Goepfert  
(Vorstandsvorsitzender)

  
Tim Brückner  
(Finanzvorstand)



	
ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	2
BILANZ	67
GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG	69
ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2022	70
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS- PRÜFERS	95
IMPRESSUM	103

# BILANZ

zum 31. Dezember 2022

## AKTIVA

in EUR	31.12.2022	31.12.2021
<b>A. Anlagevermögen</b>		
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>		
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	4,00	4,00
	<b>4,00</b>	<b>4,00</b>
<b>II. Sachanlagen</b>		
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	5,00	10.586,00
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	67.162,00	86.153,00
	<b>67.167,00</b>	<b>96.739,00</b>
<b>III. Finanzanlagen</b>		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	238.621.687,79	238.501.688,79
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	489.231.719,27	549.028.318,00
3. Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	19.710.000,00	25.150.000,00
4. Sonstige Ausleihungen	65.145.081,61	65.352.451,40
	<b>812.708.488,67</b>	<b>878.032.458,19</b>
	<b>812.775.659,67</b>	<b>878.129.201,19</b>
<b>B. Umlaufvermögen</b>		
<b>I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	638.156,75	5.296.698,95
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	8.987.964,58	60.176.731,39
3. Sonstige Vermögensgegenstände	24.715.260,26	18.274.323,09
	<b>34.341.381,59</b>	<b>83.747.753,43</b>
<b>II. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten</b>	<b>3.308.226,12</b>	<b>7.299.301,71</b>
	<b>37.649.607,71</b>	<b>91.047.055,14</b>
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>	<b>1.172.652,57</b>	<b>2.056.576,69</b>
	<b>851.597.919,95</b>	<b>971.232.833,02</b>

	
ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	2
BILANZ	67
GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG	69
ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2022	70
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS- PRÜFERS	95
IMPRESSUM	103

# BILANZ

zum 31. Dezember 2022

## PASSIVA

in EUR	31.12.2022	31.12.2021
<b>A. Eigenkapital</b>		
<b>I. Gezeichnetes Kapital</b>	<b>107.777.324,00</b>	<b>107.777.324,00</b>
Eigene Anteile	-2.264.728,00	-2.264.728,00
<b>Ausgegebenes Kapital</b>	<b>105.512.596,00</b>	<b>105.512.596,00</b>
<b>II. Kapitalrücklage</b>	<b>159.880.547,45</b>	<b>159.880.547,45</b>
<b>III. Bilanzverlust (Vj. Bilanzgewinn)</b>	<b>-25.760.645,19</b>	<b>32.912.457,40</b>
	<b>239.632.498,26</b>	<b>298.305.600,85</b>
<b>B. Rückstellungen</b>		
1. Steuerrückstellungen	10.782.948,75	6.777.618,44
2. Sonstige Rückstellungen	2.635.479,61	4.425.119,85
	<b>13.418.428,36</b>	<b>11.202.738,29</b>
<b>C. Verbindlichkeiten</b>		
1. Anleihen	550.000.000,00	600.000.000,00
2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	429,12	0,00
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	363.685,24	269.907,43
4. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	43.609.321,82	57.667.001,51
5. Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern EUR 89.363,45 (Vj. EUR 54.428,65) davon im Rahmen der sozialen Sicherheit EUR 57.351,85 (Vj. EUR 50.613,60)	4.573.557,15	3.787.584,94
	<b>598.546.993,33</b>	<b>661.724.493,88</b>
	<b>851.597.919,95</b>	<b>971.232.833,02</b>



ZUSAMMENGEFASSTER  
LAGEBERICHT 2

BILANZ 67

GEWINN- UND VERLUST-  
RECHNUNG 69

ANHANG FÜR DAS  
GESCHÄFTSJAHR 2022 70

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES  
UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS-  
PRÜFERS 95

IMPRESSUM 103

# GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

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

in EUR		2022	2021
1.	Umsatzerlöse	3.939.739,71	4.206.099,94
2.	Sonstige betriebliche Erträge	16.413.643,75	1.308.638,87
		<b>20.353.383,46</b>	<b>5.514.738,81</b>
3.	Personalaufwand		
	a) Löhne und Gehälter	4.951.430,94	4.493.460,40
	b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung davon für Altersversorgung EUR 29.105,58 (Vj. EUR 26.747,02)	402.905,80	443.161,12
		<b>5.354.336,74</b>	<b>4.936.621,52</b>
4.	Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	44.053,67	72.746,69
5.	Sonstige betriebliche Aufwendungen	5.001.539,68	5.247.561,69
6.	Erträge aus Beteiligungen	4.049.064,53	3.872.327,33
7.	Aufgrund eines Gewinnabführungsvertrags erhaltene Gewinne	3.629.874,96	35.038.983,05
8.	Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	20.983.153,68	19.534.489,85
9.	Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	56.421,82	511.626,26
10.	Abschreibungen auf Finanzanlagen	15.061.254,56	650.000,00
11.	Aufwendungen aus Verlustübernahme	30.069.592,56	449.967,02
12.	Zinsen und ähnliche Aufwendungen	13.998.153,66	13.587.598,08
13.	Aufwendungen aus Ausgleichszahlungen an Minderheitsgesellschafter	141.968,04	141.968,04
14.	Steuern vom Einkommen und vom Ertrag davon Erträge aus der Auflösung latenter Steuern EUR 0,00 (Vj. EUR 1.066.109,29)	5.365.197,37	6.520.312,47
15.	Ergebnis nach Steuern	-25.964.197,83	32.865.389,79
16.	Sonstige Steuern	0,00	22.274,39
17.	<b>Jahresfehlbetrag (Vj: Jahresüberschuss)</b>	<b>-25.964.197,83</b>	<b>32.843.115,40</b>
18.	Gewinnvortrag	203.552,64	949.823,31
19.	Verrechnung mit zur Einziehung erworbener Aktien	0,00	880.491,31
20.	<b>Bilanzverlust (Vj: Bilanzgewinn)</b>	<b>-25.760.645,19</b>	<b>32.912.457,40</b>



ZUSAMMENGEFASSTER  
LAGEBERICHT 2

BILANZ 67

GEWINN- UND VERLUST-  
RECHNUNG 69

ANHANG FÜR DAS  
GESCHÄFTSJAHR 2022 70

Allgemeine Angaben und Grund-  
lagen zum Jahresabschluss 70

Angaben zu Bilanzierungs-  
und Bewertungsgrundsätzen 71

Erläuterungen zur Bilanz 74

Erläuterungen zur Gewinn-  
und Verlustrechnung 83

Sonstige Angaben 85

Anlagenspiegel 90

Anteilbesitzliste 92

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES  
UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS-  
PRÜFERS 95

IMPRESSUM 103

# 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 2022 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 2022 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 für einen Teil der Tochtergesellschaften.



ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	2
BILANZ	67
GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG	69
ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2022	70
Allgemeine Angaben und Grund- lagen zum Jahresabschluss	70
<b>Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätzen</b>	<b>71</b>
Erläuterungen zur Bilanz	74
Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung	83
Sonstige Angaben	85
Anlagenspiegel	90
Anteilbesitzliste	92
<b>BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS- PRÜFERS</b>	<b>95</b>
IMPRESSUM	103

# 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 Anteils-erwerb im Rahmen von Kapitalerhöhungen mit Sach- und Barkomponenten werden die Anschaffungsnebenkosten für die Barkomponente im quotalen Verhältnis zu den gesamten Aufwendungen aus der Durchführung der Kapitalerhöhung aktiviert.

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

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.



<b>ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT</b>	<b>2</b>
<b>BILANZ</b>	<b>67</b>
<b>GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG</b>	<b>69</b>
<b>ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2022</b>	<b>70</b>
Allgemeine Angaben und Grund- lagen zum Jahresabschluss	70
<b>Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätzen</b>	<b>71</b>
Erläuterungen zur Bilanz	74
Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung	83
Sonstige Angaben	85
Anlagenspiegel	90
Anteilbesitzliste	92
<b>BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS- PRÜFERS</b>	<b>95</b>
<b>IMPRESSUM</b>	<b>103</b>

## 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. Sowohl 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 2021: 29,13%), 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 werden 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.

---



<b>ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT</b>	<b>2</b>
<b>BILANZ</b>	<b>67</b>
<b>GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG</b>	<b>69</b>
<b>ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2022</b>	<b>70</b>
Allgemeine Angaben und Grund- lagen zum Jahresabschluss	70
<b>Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätzen</b>	<b>71</b>
Erläuterungen zur Bilanz	74
Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung	83
Sonstige Angaben	85
Anlagenspiegel	90
Anteilbesitzliste	92
<b>BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS- PRÜFERS</b>	<b>95</b>
<b>IMPRESSUM</b>	<b>103</b>

---

## 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.



<b>ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT</b>	<b>2</b>
<b>BILANZ</b>	<b>67</b>
<b>GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG</b>	<b>69</b>
<b>ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2022</b>	<b>70</b>
Allgemeine Angaben und Grund- lagen zum Jahresabschluss	70
Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätzen	71
<b>Erläuterungen zur Bilanz</b>	<b>74</b>
Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung	83
Sonstige Angaben	85
Anlagenspiegel	90
Anteilbesitzliste	92
<b>BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS- PRÜFERS</b>	<b>95</b>
<b>IMPRESSUM</b>	<b>103</b>

# ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ

## Anlagevermögen

Die Gliederung und Entwicklung des Anlagevermögens im Geschäftsjahr vom 1. Januar 2022 bis 31. Dezember 2022 sind unter Angabe der Abschreibungen [☞ auf Seite 90 f.](#) des angefügten Anlagenspiegels ersichtlich.

### FINANZANLAGEVERMÖGEN

Die Anteile an verbundenen Unternehmen betragen TEUR 238.622 (31. Dezember 2021: TEUR 238.502). Der leichte Anstieg resultiert aus einer Zuschreibung von Anteilen an verbundenen Unternehmen, da der Grund für die dauerhafte Wertminderung nicht mehr vorliegt.

Die Ausleihungen an verbundene Unternehmen in Höhe von TEUR 489.232 (31. Dezember 2021: TEUR 549.028) 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.

Es wurden außerplanmäßige Abschreibungen auf Finanzanlagen in Höhe von TEUR 15.061 (Vorjahr: TEUR 650) vorgenommen, um eine Anpassung auf den beizulegenden Wert darzustellen. Im Geschäftsjahr erfolgten keine Zuschreibungen.

Der Rückgang der Ausleihungen an verbundene Unternehmen in Höhe von TEUR 59.797 ist unter anderem auf die Tilgung von verbundenen Unternehmen zurückzuführen (im Wesentlichen bei der DEMIRE Holding X GmbH in Höhe von TEUR 54.088). Des Weiteren sind außerplanmäßige Abschreibungen enthalten in Höhe von TEUR 15.061. Gegenläufig wurden Ausleihungen an verbundene Unternehmen erhöht (im Wesentlichen DEMIRE AN BN R PM FR FL GmbH in Höhe von TEUR 3.739, DEMIRE Essen Hatzper Str. Theodor-Althoff-Str. GmbH in Höhe von TEUR 3.278 und DEMIRE Frankfurt Gutleutstraße 85 GmbH in Höhe von TEUR 2.300).

Bezüglich der Angaben zum Anteilsbesitz wird [☞ auf Seite 92 ff.](#) auf die angefügte Anteilsbesitzliste nach § 285 Nr. 11, Nr. 11a und 11b HGB zum 31. Dezember 2022 verwiesen.

Die Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht, beinhalten in Höhe von TEUR 19.710 (31. Dezember 2021: TEUR 25.150) Darlehensforderungen gegen ein Unternehmen, an dem eine Beteiligung von unter 50 % besteht. Der Rückgang resultiert aus der Vornahme einer außerplanmäßigen Abschreibung.

Die sonstigen Ausleihungen beinhalten Darlehensforderungen gegen Minderheitsgesellschaften von verbundenen Unternehmen in Höhe von TEUR 5.145 (31. Dezember 2021: TEUR 5.352). Des Weiteren wurde im Jahr 2021 ein Darlehen an ein Schwesterunternehmen von einem Minderheitsgesellschafter in Höhe von TEUR 60.000 gewährt, der zusammen mit einer Tochtergesellschaft der DEMIRE AG an einem Gemeinschaftsunternehmen zu fast 50 % beteiligt ist.

### UMLAUFVERMÖGEN

Das Umlaufvermögen, das heißt Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände, Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten, beträgt zum Bilanzstichtag TEUR 37.650 (31. Dezember 2021: TEUR 91.047).

Auf Forderungen gegen verbundene Unternehmen wurden außerplanmäßige Abschreibungen in Höhe von TEUR 193 (31. Dezember 2021: TEUR 142) vorgenommen, um die Vermögensgegenstände auf den niedrigeren beizulegenden Wert zu korrigieren.





<b>ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT</b>	<b>2</b>
<b>BILANZ</b>	<b>67</b>
<b>GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG</b>	<b>69</b>
<b>ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2022</b>	<b>70</b>
Allgemeine Angaben und Grund- lagen zum Jahresabschluss	70
Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätzen	71
<b>Erläuterungen zur Bilanz</b>	<b>74</b>
Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung	83
Sonstige Angaben	85
Anlagenspiegel	90
Anteilbesitzliste	92
<b>BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS- PRÜFERS</b>	<b>95</b>
<b>IMPRESSUM</b>	<b>103</b>

### **Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände**

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen von TEUR 638 (31. Dezember 2021: TEUR 5.297) betreffen Ansprüche aus Geschäftsbesorgungsverträgen mit verbundenen Unternehmen.

Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen von TEUR 8.988 (31. Dezember 2021: TEUR 60.177) betreffen im Wesentlichen Forderungen aus Ergebnisabführungsverträgen, Verrechnungsverkehr, weiterbelastete Aufwendungen und kurzfristige Darlehensverhältnisse. Der Rückgang im Vergleich zum Vorjahr resultiert aus der Tilgung von Forderungen aus Ergebnisabführungsverträgen von Organgesellschaften.

Die sonstigen Vermögensgegenstände in Höhe von TEUR 24.715 (31. Dezember 2021: TEUR 18.274) sind um TEUR 6.441 im Vergleich zum Vorjahr gestiegen. Der Anstieg resultiert im Wesentlichen aus gestiegenen Zinsforderungen gegen verbundene Unternehmen in Höhe von 7.078 TEUR. Die sonstigen Vermögensgegenstände beinhalten außerdem Steuerforderungen in Höhe von TEUR 2.769.

In den sonstigen Vermögensgegenständen sind Zinsforderungen gegen verbundene Unternehmen in Höhe von TEUR 21.583 enthalten.

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

### **Zahlungsmittel**

Die Zahlungsmittel in Höhe von TEUR 3.308 (31. Dezember 2021: TEUR 7.299) betreffen Kassenbestände und laufende Bankguthaben.

### **Aktiver Rechnungsabgrenzungsposten**

Der Rechnungsabgrenzungsposten in Höhe von TEUR 1.173 (31. Dezember 2021: TEUR 2.057) besteht größtenteils aus der Unter-pari-Ausgabe der Unternehmensanleihe 2019/2024 in Höhe von TEUR 1.142 (31. Dezember 2021: TEUR 1.957) und wird über die Restlaufzeit der Anleihe aufgelöst.

### **Eigenkapital**

#### **GEZEICHNETES KAPITAL**

Die Gesellschaft verfügt per 31. Dezember 2022 über ein voll eingezahltes gezeichnetes Kapital in Höhe von EUR 107.777.324, das in 107.777.324 Inhaber-Stückaktien mit einem rechnerischen Nominalwert von EUR 1,00 eingeteilt war. Die Aktien der DEMIRE AG sind zum Handel im Prime Standard der Frankfurter Wertpapierbörse zugelassen.

Das gezeichnete Kapital hat sich in der Berichtsperiode nicht verändert und beträgt unverändert TEUR 107.777. Auch in der Vorjahresperiode hatten sich keine Änderungen ergeben. Im Jahr 2022 wurden eigene Anteile erworben. 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. Insgesamt hält die DEMIRE zum Stichtag 2.264.728 eigene Aktien mit einem Nennwert von TEUR 2.265.

Aus dem Bilanzgewinn des Vorjahres wurden in der Berichtsperiode eine Dividende in Höhe von EUR 0,31 je dividendenberechtigter Aktie bzw. TEUR 32.709 ausgeschüttet, nach einer Dividende von EUR 0,62 je dividendenberechtigter Aktie bzw. von insgesamt TEUR 65.418 im Jahr 2021.



<b>ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT</b>	<b>2</b>
<b>BILANZ</b>	<b>67</b>
<b>GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG</b>	<b>69</b>
<b>ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2022</b>	<b>70</b>
Allgemeine Angaben und Grund- lagen zum Jahresabschluss	70
Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätzen	71
<b>Erläuterungen zur Bilanz</b>	<b>74</b>
Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung	83
Sonstige Angaben	85
Anlagenspiegel	90
Anteilbesitzliste	92
<b>BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS- PRÜFERS</b>	<b>95</b>
<b>IMPRESSUM</b>	<b>103</b>

### 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:

in TEUR	2022	2021
Stand zum 1. Januar	53.888,66	53.888,66
Nutzung des genehmigten Kapitals	0,00	0,00
<b>Stand 31.12.</b>	<b>53.888,66</b>	<b>53.888,66</b>

Generell gilt, dass den Aktionären grundsätzlich ein Bezugsrecht zusteht. Der Vorstand ist ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Bezugsrecht der Aktionäre für Spitzenbeträge auszuschließen. Dies gilt bei Barkapitalerhöhungen 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 so weit durchgeführt, wie die Inhaber bzw. Gläubiger von Wandlungs- oder Optionsrechten von diesen Rechten Gebrauch machen oder die zur Wandlung oder Optionsausübung verpflichteten Inhaber ihre Pflicht zur Wandlung oder Optionsausübung erfüllen, soweit nicht ein Barausgleich gewährt oder eigene Aktien oder aus Genehmigtem Kapital geschaffene Aktien zur Bedienung eingesetzt werden. Die neuen Aktien nehmen vom Beginn des Geschäftsjahres an, in dem sie entstehen, und für alle nachfolgenden Geschäftsjahre am Gewinn teil; soweit rechtlich zulässig, kann der Vorstand mit Zustimmung des Aufsichtsrats für die Gewinnbeteiligung der neuen Aktien Abweichendes festlegen, insbesondere, dass die neuen Aktien vom Beginn eines bereits abgelaufenen Geschäftsjahres an, für das zum Zeitpunkt der Entstehung der neuen Aktien noch kein Gewinnverwendungsbeschluss der Hauptversammlung gefasst worden ist, am Gewinn teilnehmen. Der Vorstand wird ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats die weiteren Einzelheiten der Durchführung einer bedingten Kapitalerhöhung festzusetzen. Bis zum Stichtag ist das Bedingte Kapital 2020/I nicht in Anspruch genommen worden.



<b>ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT</b>	<b>2</b>
<b>BILANZ</b>	<b>67</b>
<b>GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG</b>	<b>69</b>
<b>ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2022</b>	<b>70</b>
Allgemeine Angaben und Grund- lagen zum Jahresabschluss	70
Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätzen	71
<b>Erläuterungen zur Bilanz</b>	<b>74</b>
Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung	83
Sonstige Angaben	85
Anlagenspiegel	90
Anteilbesitzliste	92
<b>BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS- PRÜFERS</b>	<b>95</b>
<b>IMPRESSUM</b>	<b>103</b>

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

Die Gesellschaft wurde durch die ordentliche Hauptversammlung ermächtigt, vom Tag der Beschlussfassung am 22. September 2020 für fünf Jahre eigene Aktien bis zu insgesamt 10 % des zum Zeitpunkt der Beschlussfassung oder – falls dieser Wert niedriger ist – des zum Zeitpunkt der Ausübung der Ermächtigung bestehenden Grundkapitals zu erwerben. Die Ermächtigung kann ganz oder in Teilbeträgen, einmal oder mehrmals ausgeübt werden.

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

### **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.

---



<b>ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT</b>	<b>2</b>
<b>BILANZ</b>	<b>67</b>
<b>GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG</b>	<b>69</b>
<b>ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2022</b>	<b>70</b>
Allgemeine Angaben und Grund- lagen zum Jahresabschluss	70
Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätzen	71
<b>Erläuterungen zur Bilanz</b>	<b>74</b>
Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung	83
Sonstige Angaben	85
Anlagenspiegel	90
Anteilbesitzliste	92
<b>BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS- PRÜFERS</b>	<b>95</b>
<b>IMPRESSUM</b>	<b>103</b>

---

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.

#### **Virtuelles Aktienoptionsprogramm 2019**

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

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

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

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

Die Verpflichtungen aus anteilsbasierten Vergütungen mit Barausgleich werden als Rückstellungen angesetzt und an jedem Abschlussstichtag zum beizulegenden Zeitwert neu bewertet. Die Aufwendungen werden ebenfalls über den Erdienungszeitraum als Personalaufwand erfasst. Zum 31. Dezember 2022 beträgt die Rückstellung für das ab 2019 geltende virtuelle Aktienoptionsprogramm TEUR 259 (Vorjahr: TEUR 627). Hierzu wurden neben der Tranche 2019 auch die Tranchen 2020, 2021 und 2022 miteinbezogen. Der 60-Tages-Durchschnitt vor Gewährung der Tranche 2019 beträgt EUR 4,21, der Tranche 2020 EUR 5,13, der Tranche 2021 EUR 4,09 und der Tranche 2022 EUR 4,29.



<b>ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT</b>	<b>2</b>
<b>BILANZ</b>	<b>67</b>
<b>GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG</b>	<b>69</b>
<b>ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2022</b>	<b>70</b>
Allgemeine Angaben und Grund- lagen zum Jahresabschluss	70
Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätzen	71
<b>Erläuterungen zur Bilanz</b>	<b>74</b>
Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung	83
Sonstige Angaben	85
Anlagenspiegel	90
Anteilbesitzliste	92
<b>BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS- PRÜFERS</b>	<b>95</b>
<b>IMPRESSUM</b>	<b>103</b>

## KAPITALRÜCKLAGE

Die Kapitalrücklage beträgt zum 31. Dezember 2022 TEUR 159.881 (31. Dezember 2021: TEUR 159.881).

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

## BILANZGEWINN/-VERLUST

Der Bilanzgewinn der Gesellschaft zum Bilanzstichtag ermittelt sich wie folgt:

in TEUR	2022	2021
Bilanzgewinn aus dem Vorjahr	32.912	66.367
Dividendenausschüttung	-32.709	-65.418
Jahresergebnis	-25.964	32.843
Aktienrückkauf 2021	0	-880
<b>Stand Bilanzgewinn 31.12.</b>	<b>-25.761</b>	<b>32.912</b>

## EIGENKAPITALENTWICKLUNG


Die Entwicklung der Eigenkapitalposten im Berichtsjahr ergibt sich wie folgt:

in TEUR	Gezeichnetes Kapital	Eigene Anteile	Kapitalrücklage	Bilanzgewinn/- verlust
<b>Stand zum 01.01.2022</b>	<b>107.777</b>	<b>-2.265</b>	<b>159.881</b>	<b>32.912</b>
Ausschüttung 2022	0	0	0	-32.709
Jahresergebnis 2022	0	0	0	-25.964
<b>Stand zum 31.12.2022</b>	<b>107.777</b>	<b>-2.265</b>	<b>159.881</b>	<b>-25.761</b>

## RÜCKSTELLUNGEN

Die Steuerrückstellungen beinhalten die ermittelte Steuerlast für das zu versteu-  
ernde Einkommen der DEMIRE zum 31. Dezember 2022. Für das Geschäftsjahr 2022  
gab es Zuführungen für eine Körperschaftsteuerrückstellung in Höhe von  
TEUR 3.652 und Zuführungen in die Gewerbesteuerückstellung in Höhe von  
TEUR 1.989. Rückstellungen für Vorjahre wurden nicht verbraucht.

Die sonstigen Rückstellungen betragen TEUR 2.635 (31. Dezember 2021: TEUR 4.425)  
und beinhalten im Wesentlichen Verpflichtungen für ausstehende Rechnungen,  
für Abschlusserstellung und -prüfung, Rechts- und Beratungskosten sowie für  
Personalkosten.

	
ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	2
BILANZ	67
GEWINN- UND VERLUST-RECHNUNG	69
ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2022	70
Allgemeine Angaben und Grundlagen zum Jahresabschluss	70
Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätzen	71
<b>Erläuterungen zur Bilanz</b>	<b>74</b>
Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung	83
Sonstige Angaben	85
Anlagenspiegel	90
Anteilbesitzliste	92
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS-PRÜFERS	95
IMPRESSUM	103

## Verbindlichkeiten

### UNTERNEHMENSANLEIHE (2019/2024)

Zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2022 ist die im Oktober 2019 begebene, unbesicherte Unternehmensanleihe 2019/2024 mit einem Nominalbetrag von TEUR 550.000 (31. Dezember 2021: TEUR 600.000) ausstehend. Im November 2022 wurden TEUR 50.000 Nominal der Unternehmensanleihe 2019/2024 in einem Open Market Repurchase (OMR) zurückgekauft.

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 2022 und zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2022 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 43.609 (31. Dezember 2021: TEUR 57.667). Der Rückgang im Vergleich zum Vorjahr resultiert im Wesentlichen aus der Tilgung von Darlehen gegenüber verbundenen Unternehmen von TEUR 35.210. Gegenläufig wirkt sich der Anstieg der Verbindlichkeiten aus Ergebnisabführung aus, dieser beträgt zum Jahresende TEUR 30.274. Die Darlehensverbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen betragen im Geschäftsjahr 2022 insgesamt TEUR 11.031 (31. Dezember 2021: 46.242 TEUR).

### Sonstige Verbindlichkeiten

Die sonstigen Verbindlichkeiten in Höhe von TEUR 4.574 (31. Dezember 2021: TEUR 3.788) beinhalten im Wesentlichen Zinsverbindlichkeiten aus dem Bond 2019/2024 in Höhe von TEUR 2.191 (31. Dezember 2021 aus dem Bond 2019/2024: TEUR 2.504) sowie Verbindlichkeiten gegenüber Minderheitsgesellschaftern von verbundenen Unternehmen in Höhe von TEUR 142 (31. Dezember 2021: TEUR 142). In den sonstigen Verbindlichkeiten sind Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen in Höhe von TEUR 2.091 (31. Dezember 2021: TEUR 1.034) enthalten.

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



**ZUSAMMENGEFASSTER  
LAGEBERICHT** 2

**BILANZ** 67

**GEWINN- UND VERLUST-  
RECHNUNG** 69

**ANHANG FÜR DAS  
GESCHÄFTSJAHR 2022** 70

Allgemeine Angaben und Grund-  
lagen zum Jahresabschluss 70

Angaben zu Bilanzierungs-  
und Bewertungsgrundsätzen 71

**Erläuterungen zur Bilanz** 74

Erläuterungen zur Gewinn-  
und Verlustrechnung 83

Sonstige Angaben 85

Anlagenspiegel 90

Anteilbesitzliste 92

**BESTÄTIGUNGSVERMERK DES  
UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS-  
PRÜFERS** 95

**IMPRESSUM** 103

**31.12.2022 (31.12.2021)**

in EUR	Bis 1 Jahr	Über ein Jahr	Davon mehr als 5 Jahre	Summe
1. Anleihen	0,00 (0,00)	550.000.000,00 (600.000.000,00)	0,00 (0,00)	<b>550.000.000,00</b> (600.000.000,00)
2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	429,12 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	<b>429,12</b> (0,00)
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	363.685,24 (269.907,43)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	<b>363.685,24</b> (269.907,43)
4. Verbindlichkeiten gegenüber verbunde- nen Unternehmen	43.609.321,82 (11.425.203,36)	0,00 (46.241.798,15)	0,00 (0,00)	<b>43.609.321,82</b> (57.667.001,51)
5. Sonstige Verbindlichkeiten	4.573.557,15 (3.787.584,94)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	<b>4.573.557,15</b> (3.787.584,94)
<b>Summe</b>	<b>48.546.993,33</b> (15.482.695,73)	<b>550.000.000,00</b> (646.241.798,15)	<b>0,00</b> (0,00)	<b>598.546.993,33</b> (661.724.493,88)

**Haftungsverhältnisse**

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

Es bestehen zum Bilanzstichtag Haftungsverhältnisse aus der Bestellung von Sicherheiten für fremde Verbindlichkeiten, die am Bilanzstichtag in Höhe von TEUR 940 (31. Dezember 2021: 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 in Höhe von TEUR 455 (31. Dezember 2021: TEUR 341) aus Miet- und Leasingverträgen. Diese betragen je für die folgenden Perioden:

in TEUR	Gesamt	Bis zu einem Jahr	Über ein Jahr	Davon mehr als fünf Jahre
Miet- und Leasingverträge	455	230	225	0
davon gegen verbundene Unternehmen	379	198	181	0

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

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



<b>ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT</b>	<b>2</b>
<b>BILANZ</b>	<b>67</b>
<b>GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG</b>	<b>69</b>
<b>ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2022</b>	<b>70</b>
Allgemeine Angaben und Grund- lagen zum Jahresabschluss	70
Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätzen	71
<b>Erläuterungen zur Bilanz</b>	<b>74</b>
Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung	83
Sonstige Angaben	85
Anlagenspiegel	90
Anteilbesitzliste	92
<b>BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS- PRÜFERS</b>	<b>95</b>
<b>IMPRESSUM</b>	<b>103</b>

### 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: 29,13 %). 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	- 1.279
Ausleihungen an verbundene Unternehmen	219
Anlagevermögen verbundener Unternehmen (Ergebnisabführung)	3.073
<b>Überhang aktiver latenter Steuern</b>	<b>2.013</b>

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

### BILANZPOSTEN

in TEUR	Latente Steuern
Aktive latente Steuern 01.01.2022	6.639
Beteiligungen an verbundenen Unternehmen	- 35
Ausleihungen an verbundene Unternehmen	161
Anlagevermögen verbundener Unternehmen (Ergebnisabführungsvertrag)	- 4.737
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	- 15
<b>Aktive latente Steuern 31.12.2022</b>	<b>2.013</b>

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





ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	2
BILANZ	67
GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG	69
ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2022	70
Allgemeine Angaben und Grund- lagen zum Jahresabschluss	70
Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätzen	71
Erläuterungen zur Bilanz	74
<b>Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung</b>	<b>83</b>
Sonstige Angaben	85
Anlagenspiegel	90
Anteilbesitzliste	92
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS- PRÜFERS	95
IMPRESSUM	103

# ERLÄUTERUNGEN ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

## Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse in Höhe von TEUR 3.940 (Vorjahr: TEUR 4.206) betreffen Dienstleistungen in Höhe von TEUR 3.877 (Vorjahr: TEUR 4.118) an inländische Gesellschaften und in Höhe von TEUR 63 (Vorjahr: TEUR 88) 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 16.414 (Vorjahr: TEUR 1.049) umfassen im Wesentlichen Erträge aus der Unter-pari-Rückzahlung der Anleihe 2019/2024 in Höhe von TEUR 13.845 (Vorjahr: TEUR 0), Zuschreibung von Forderungen gegen verbundene Unternehmen in Höhe von TEUR 1.093 (Vorjahr: TEUR 0) und der Auflösung von Rückstellungen in Höhe von TEUR 941 (Vorjahr: TEUR 509).

Die sonstigen betrieblichen Erträge enthalten periodenfremde Erträge in Höhe von TEUR 2.234 (Vorjahr: TEUR 1.215).

## Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen in Höhe von TEUR 5.002 (Vorjahr: TEUR 5.248) bestehen im Wesentlichen aus Rechts- und Beratungskosten in Höhe von TEUR 1.176 (Vorjahr: TEUR 803), Aufwendungen im Zusammenhang mit dem Rückkauf der Anleihe in Höhe von TEUR 583 (Vorjahr: TEUR 0), Aufwendungen für Buchhaltung, Aufstellung und Prüfung des Jahres- und Konzernabschlusses in Höhe von TEUR 556 (Vorjahr: TEUR 569) und Fremdleistungen und Fremdarbeiten in Höhe von TEUR 457 (Vorjahr: TEUR 242).

## Erträge aus Beteiligungen

Die Erträge aus Beteiligungen in Höhe von TEUR 4.049 (Vorjahr: TEUR 3.872) betreffen die Ergebniszurechnung der FVR Beteiligungsgesellschaft Erste bis Neunte mbH & Co. KG in Höhe von TEUR 4.049 (Vorjahr: TEUR 2.685). Im Vorjahr waren Ausschüttungen der DEMIRE Holding II GmbH in Höhe von TEUR 650, der DEMIRE Holding XIII GmbH in Höhe von TEUR 300 und der DEMIRE HB HZ B HST GmbH in Höhe von TEUR 237 enthalten.


## Erträge aus Ergebnisabführungsverträgen

Die Erträge aus Ergebnisabführungsverträgen in Höhe von TEUR 3.630 (Vorjahr: TEUR 35.039) ergeben sich aus den abgeschlossenen Ergebnisabführungsverträgen mit der DEMIRE Holding X GmbH, Frankfurt am Main, in Höhe von TEUR 2.730 (Vorjahr: TEUR 30.879), der DEMIRE Leipzig Am alten Flughafen 1 GmbH, Leipzig, in Höhe von TEUR 900 (Vorjahr: TEUR 4.057) und der DEMIRE Holding IV GmbH, Frankfurt am Main, in Höhe von TEUR 0 (Vorjahr: TEUR 112).

## Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens

Die Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens in Höhe von TEUR 20.983 (Vorjahr: TEUR 19.534) 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 15.975) und Erträge aus sonstigen Ausleihungen (TEUR 5.008).

---



<b>ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT</b>	<b>2</b>
<b>BILANZ</b>	<b>67</b>
<b>GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG</b>	<b>69</b>
<b>ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2022</b>	<b>70</b>
Allgemeine Angaben und Grund- lagen zum Jahresabschluss	70
Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätzen	71
Erläuterungen zur Bilanz	74
<b>Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung</b>	<b>83</b>
Sonstige Angaben	85
Anlagenspiegel	90
Anteilbesitzliste	92
<b>BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS- PRÜFERS</b>	<b>95</b>
<b>IMPRESSUM</b>	<b>103</b>

---

## Zinsergebnis

Zinserträge bestehen im Wesentlichen gemäß § 233a AO in Höhe von TEUR 38 (Vorjahr: 74 TEUR) und Zinserträgen gegen verbundene Unternehmen in Höhe von TEUR 11 (Vorjahr: TEUR 6) für die Verzinsung des Kommanditisten-Gesellschafterkontos der DEMIRE AG.

Die Zinsen und ähnlichen Aufwendungen in Höhe von TEUR 13.998 (Vorjahr: TEUR 13.588) betreffen im Wesentlichen den Zinsdienst der bestehenden Unternehmensanleihe 2019/2024.

Die Zinsen und ähnlichen Aufwendungen an verbundene Unternehmen betragen TEUR 2.091 (Vorjahr: TEUR 1.630).

## Abschreibungen auf Finanzanlagen

Die Abschreibungen auf Finanzanlagen betreffen außerplanmäßige Abschreibungen in Höhe von TEUR 15.061 (Vorjahr: TEUR 650) für Ausleihungen an verbundene Unternehmen und sonstige Ausleihungen (Vorjahr: Anteile an verbundenen Unternehmen).

## Aufwendungen aus Verlustübernahme

Die Aufwendungen aus Verlustübernahme in Höhe von TEUR 30.070 (Vorjahr: TEUR 450) betreffen Verlustübernahmen aus bestehenden Beherrschungs- und Ergebnisabführungsverträgen mit Tochtergesellschaften. Auf die DEMIRE Holding IV GmbH, Frankfurt am Main, entfallen TEUR 8.551 (Vorjahr: TEUR 0), auf die DEMIRE Holding XI GmbH, Frankfurt am Main, entfallen TEUR 21.516 (Vorjahr: TEUR 444) und auf die DEMIRE Holding III GmbH, Frankfurt am Main, entfallen TEUR 4 (Vorjahr: TEUR 6).

## 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.

	
ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	2
BILANZ	67
GEWINN- UND VERLUST-RECHNUNG	69
ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2022	70
Allgemeine Angaben und Grundlagen zum Jahresabschluss	70
Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätzen	71
Erläuterungen zur Bilanz	74
Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung	83
<b>Sonstige Angaben</b>	<b>85</b>
Anlagenspiegel	90
Anteilbesitzliste	92
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS-PRÜFERS	95
IMPRESSUM	103

# 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 bis 31. Dezember 2022), Vorstandsvorsitzender

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

Herr 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. Herr Tim Brückner bekleidete im Berichtsjahr keine Ämter in gesetzlich zu bildenden Aufsichtsräten oder vergleichbaren Kontrollgremien oder in vergleichbaren in- oder ausländischen Kontrollgremien von Wirtschaftsunternehmen.

Herr Ingo Hartlief ist zum 31. Dezember 2022 aus dem Vorstand ausgeschieden. Mit Wirkung zum 1. Januar 2023 ist Herr Prof. Dr. Alexander Goepfert neuer Vorstandsvorsitzender.

Der Vorstandsvorsitzende Ingo Hartlief ist mit Wirkung zum Ablauf des 31. Dezember 2022 aus dem Unternehmen ausgeschieden. Herrn Hartlief wurde in diesem Zusammenhang eine Abfindung in Höhe von EUR 1.080.000,00 brut-to zugesagt. Diese Abfindung wurde mit dem üblichen Gehaltslauf im Januar 2023 zur Zahlung fällig. Zudem wurde vereinbart, dass Herr Hartlief eine Tantieme für das abgelaufene Geschäftsjahr 2022 in Höhe von EUR 270.000 brutto erhält, welche mit dem üblichen Gehaltslauf im Januar 2023 fällig wurde. Die Vereinbarung einer konkreten Höhe der Tantieme geschah im Interesse einer Gesamtbereinigung und beiderseitiger Rechtssicherheit. Darüber hinaus sind mit der Abfindung alle derzeit bestehenden

oder/ und zukünftigen Ansprüche, inklusive von eventuellen Ansprüchen aus dem LTI abgegolten. Die oben dargestellten Vorgaben des „Abfindungs-Caps“ wurden in diesem Zusammenhang eingehalten. Die Abfindung übersteigt nicht zwei Jahresvergütungen (Gesamtvergütung des abgelaufenen Geschäftsjahres sowie gegebenenfalls die voraussichtliche Gesamtvergütung für das laufende Geschäftsjahr).

Für das Geschäftsjahr 2022 wurden für den Vorstand der DEMIRE AG erfolgsabhängige Vergütungen in Höhe von TEUR 457 (Vorjahr: TEUR 610), erfolgsunabhängige Bezüge in Höhe von TEUR 731 (Vorjahr: TEUR 699) sowie anteilsbasierte Vergütungen in Höhe von TEUR 316 (Vorjahr: TEUR 376) gewährt. Zum Bilanzstichtag sind TEUR 259 (Vorjahr: TEUR 244) anteilsbasierte Vergütung und TEUR 457 (Vorjahr: TEUR 610) Bonuszahlungen ausstehend.


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

in TEUR	Erfolgsunabhängige Vergütung	Erfolgsabhängige Vergütung	Aktienbasierte Vergütung	Gesamt 2022	Gesamt 2021
Ingo Hartlief	430	285	198	913	1.031
Tim Brückner	301	172	118	591	654
<b>Gesamt</b>	<b>731</b>	<b>457</b>	<b>316</b>	<b>1.504</b>	<b>1.685</b>

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.

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

---



<b>ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT</b>	<b>2</b>
<b>BILANZ</b>	<b>67</b>
<b>GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG</b>	<b>69</b>
<b>ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2022</b>	<b>70</b>
Allgemeine Angaben und Grund- lagen zum Jahresabschluss	70
Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätzen	71
Erläuterungen zur Bilanz	74
Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung	83
<b>Sonstige Angaben</b>	<b>85</b>
Anlagenspiegel	90
Anteilbesitzliste	92
<b>BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS- PRÜFERS</b>	<b>95</b>
<b>IMPRESSUM</b>	<b>103</b>

---

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

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

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

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

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

Anpassungen der Zielvergütungen der Vorstandsmitglieder im Geschäftsjahr 2022 gegenüber dem Vorjahr werden untenstehend dargestellt.

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

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

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

- 25%-50 % Unternehmenskennzahlen: Prognosewerte (Mieteträge & FFO)
- 25 %-50 % Operative Leistungskriterien: Transaktions- und Vermietungsziele
- 10 %-30 % Nicht-finanzielle Leistungskriterien: Strategische Unternehmensziele, Environmental, Social und Governance-Ziele

Die Tantieme ist auf das Doppelte des Zielbetrages begrenzt.

Der STI für das Geschäftsjahr 2022 beträgt TEUR 198 und wurde vom Aufsichtsrat Anfang 2023 genehmigt. Dieser wird in 2023 ausgezahlt.



<b>ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT</b>	<b>2</b>
<b>BILANZ</b>	<b>67</b>
<b>GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG</b>	<b>69</b>
<b>ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2022</b>	<b>70</b>
Allgemeine Angaben und Grund- lagen zum Jahresabschluss	70
Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätzen	71
Erläuterungen zur Bilanz	74
Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung	83
<b>Sonstige Angaben</b>	<b>85</b>
Anlagenspiegel	90
Anteilbesitzliste	92
<b>BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS- PRÜFERS</b>	<b>95</b>
<b>IMPRESSUM</b>	<b>103</b>

## 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 (Vorjahr: TEUR 240). Darüber hinaus wurden Reisekosten der Aufsichtsratsmitglieder im Zusammenhang mit Sitzungen des Aufsichtsrats in Höhe von TEUR 1 (Vorjahr: TEUR 1) von der Gesellschaft übernommen.

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

Name	Unternehmen	Funktion
Prof. Dr. Alexander Goepfert (Vorsitzender des Aufsichtsrats), Rechtsanwalt (seit 27. Juni 2018 bis 31. Dezember 2022)	iddiiv 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 Vorsitzen- der des Aufsichtsrats), Geschäftsführer (seit 14. Februar 2017)	GreySky Properties AG, Basel/Schweiz	Mitglied des Verwaltungsrats
	Care4 AG, Care4 Holding AG, I RESI AG, Basel	Mitglied des Verwaltungsrats
	clickworker GmbH, Essen	Vorsitzender des Beirats
	Allmyhomes GmbH, Berlin	Mitglied des Beirats
	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
	pbb Deutsche Pfandbrief AG, München	Einfaches Mitglied des Auf- sichtsrats
	Institutionelle Investoren Hotel	Mitglied des Beirats
	ZIA Deutschland Mitte	Vorstandsmitglied
	iddiiv Institut der Deutschen Immobilienwirtschaft e.V., Frankfurt	Mitglied des Präsidiums

---



<b>ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT</b>	<b>2</b>
<b>BILANZ</b>	<b>67</b>
<b>GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG</b>	<b>69</b>
<b>ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2022</b>	<b>70</b>
Allgemeine Angaben und Grund- lagen zum Jahresabschluss	70
Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätzen	71
Erläuterungen zur Bilanz	74
Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung	83
<b>Sonstige Angaben</b>	<b>85</b>
Anlagenspiegel	90
Anteilbesitzliste	92
<b>BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS- PRÜFERS</b>	<b>95</b>
<b>IMPRESSUM</b>	<b>103</b>

---

## Arbeitnehmer

Die Gesellschaft beschäftigte im Geschäftsjahr 2022 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 Entsprechenserklärung zum Deutschen Corporate Governance Kodex ist den Aktionären auf der [Homepage der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG](#) unter der Rubrik „Unternehmen“ dauerhaft öffentlich zugänglich gemacht.

## 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.



<b>ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT</b>	<b>2</b>
<b>BILANZ</b>	<b>67</b>
<b>GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG</b>	<b>69</b>
<b>ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2022</b>	<b>70</b>
Allgemeine Angaben und Grund- lagen zum Jahresabschluss	70
Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätzen	71
Erläuterungen zur Bilanz	74
Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung	83
<b>Sonstige Angaben</b>	<b>85</b>
Anlagenpiegel	90
Anteilbesitzliste	92
<b>BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS- PRÜFERS</b>	<b>95</b>
<b>IMPRESSUM</b>	<b>103</b>

## Angaben nach § 160 Abs. 1 Nr. 8 AktG

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

## Ergebnisverwendungsvorschlag des Vorstands

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

## 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

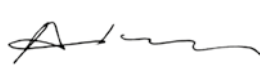
Der Aufsichtsrat hat Herrn Prof. Dr. Alexander Goepfert mit Wirkung ab dem 1. Januar 2023 zum neuen Mitglied des Vorstands bestellt und zugleich zum Vorstandsvorsitzenden ernannt. Herr Prof. Dr. Goepfert hat den Aufsichtsrat darüber informiert, dass er sein Amt als Vorsitzender des Aufsichtsrats mit Wirkung zum 31. Dezember 2022 niederlegt und aus dem Gremium ausscheidet. Die durch den Wechsel von Herrn Prof. Dr. Goepfert zum 1. Januar 2023 entstehende Vakanz im Aufsichtsrat wurde mit Wirkung zum 1. Januar 2023 durch eine gerichtliche Ersatzbestellung von Herrn Markus Hofmann geschlossen. Herr Hofmann wurde am


25. Januar 2023 zum neuen Vorsitzenden des Aufsichtsrats gewählt. Darüber hinaus bestellte der Aufsichtsrat Herrn Ralf Bongers mit Wirkung ab dem 1. April 2023 als weiteres Mitglied des Vorstands.

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

Frankfurt am Main, am 15. März 2023

DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG

  
Prof. Dr. Alexander Goepfert  
(Vorstandsvorsitzender)

  
Tim Brückner  
(Finanzvorstand)



ZUSAMMENGEFASSTER  
LAGEBERICHT 2

BILANZ 67

GEWINN- UND VERLUST-  
RECHNUNG 69

ANHANG FÜR DAS  
GESCHÄFTSJAHR 2022 70

Allgemeine Angaben und Grund-  
lagen zum Jahresabschluss 70

Angaben zu Bilanzierungs-  
und Bewertungsgrundsätzen 71

Erläuterungen zur Bilanz 74

Erläuterungen zur Gewinn-  
und Verlustrechnung 83

Sonstige Angaben 85

**Anlagenpiegel 90**

Anteilbesitzliste 92

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES  
UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS-  
PRÜFERS 95

IMPRESSUM 103

# ANLAGENSPIEGEL

		Anschaffungs- und Herstellungskosten				
in EUR		01.01.2022	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	31.12.2022
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>						
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
		<b>31.973,20</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>31.973,20</b>
<b>II. Sachanlagen</b>						
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauteneinschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken		149.712,11	0,00	2.807,66	0,00	146.904,45
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung		317.090,85	17.363,67	3.744,56	0,00	330.709,96
		<b>466.802,96</b>	<b>17.363,67</b>	<b>6.552,22</b>	<b>0,00</b>	<b>477.614,41</b>
<b>III. Finanzanlagen</b>						
1. Anteile an verbundenen Unternehmen		263.859.504,11	0,00	23.012.885,55	0,00	240.846.618,56
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen		556.313.516,89	75.612.284,13	133.072.828,19	0,00	498.852.972,83
3. Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht		25.150.000,00	600.000,00	600.000,00	0,00	25.150.000,00
4. Sonstige Ausleihungen		65.352.451,40	93.279,35	300.649,14	0,00	65.145.081,61
		<b>910.675.472,40</b>	<b>76.305.563,48</b>	<b>156.986.362,88</b>	<b>0,00</b>	<b>829.994.673,00</b>
<b>Summe</b>		<b>911.174.248,56</b>	<b>76.322.927,15</b>	<b>156.992.915,10</b>	<b>0,00</b>	<b>830.504.260,61</b>





ZUSAMMENGEFASSTER  
LAGEBERICHT

2

BILANZ

67

GEWINN- UND VERLUST-  
RECHNUNG

69

ANHANG FÜR DAS  
GESCHÄFTSJAHR 2022

70

Allgemeine Angaben und Grund-  
lagen zum Jahresabschluss

70

Angaben zu Bilanzierungs-  
und Bewertungsgrundsätzen

71

Erläuterungen zur Bilanz

74

Erläuterungen zur Gewinn-  
und Verlustrechnung

83

Sonstige Angaben

85

Anlagenpiegel

90

Anteilbesitzliste

92


BESTÄTIGUNGSVERMERK DES  
UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS-  
PRÜFERS

95

IMPRESSUM

103

in EUR	kumulierte Abschreibungen					Buchwerte		
	01.01.2022	Abschreibungen Geschäftsjahr	Abgänge	Umbuchungen	Zuschreibungen	31.12.2022	31.12.2022	31.12.2021
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>								
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	31.969,20	0,00	0,00	0,00	0,00	31.969,20	4,00	4,00
	<b>31.969,20</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>31.969,20</b>	<b>4,00</b>	<b>4,00</b>
<b>II. Sachanlagen</b>								
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauteneinschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	139.126,11	9.376,00	1.602,66	0,00	0,00	146.899,45	5,00	10.586,00
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	230.937,85	34.677,67	2.067,56	0,00	0,00	263.547,96	67.162,00	86.153,00
	<b>370.063,96</b>	<b>44.053,67</b>	<b>3.670,22</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>410.447,41</b>	<b>67.167,00</b>	<b>96.739,00</b>
<b>III. Finanzanlagen</b>								
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	25.357.815,32	1,00	23.012.885,55	0,00	120.000,00	2.224.930,77	238.621.687,79	238.501.688,79
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	7.285.198,89	9.621.253,56	7.285.198,89	0,00	0,00	9.621.253,56	489.231.719,27	549.028.318,00
3. Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	0,00	5.440.000,00	-	0,00	0,00	5.440.000,00	19.710.000,00	25.150.000,00
4. Sonstige Ausleihungen	0,00	0,00		0,00	0,00	0,00	65.145.081,61	65.352.451,40
	<b>32.643.014,21</b>	<b>15.061.254,56</b>	<b>30.298.084,44</b>	<b>0,00</b>	<b>120.000,00</b>	<b>17.286.184,33</b>	<b>812.708.488,67</b>	<b>878.032.458,19</b>
<b>Summe</b>	<b>33.045.047,37</b>	<b>15.105.308,23</b>	<b>30.301.754,66</b>	<b>0,00</b>	<b>120.000,00</b>	<b>17.728.600,94</b>	<b>812.775.659,67</b>	<b>878.129.201,19</b>

	
ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	2
BILANZ	67
GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG	69
ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2022	70
Allgemeine Angaben und Grund- lagen zum Jahresabschluss	70
Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätzen	71
Erläuterungen zur Bilanz	74
Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung	83
Sonstige Angaben	85
Anlagenspiegel	90
<b>Anteilbesitzliste</b>	<b>92</b>
<b>BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS- PRÜFERS</b>	<b>95</b>
<b>IMPRESSUM</b>	<b>103</b>

# ANTEILSBESITZLISTE

gemäß § 285 Nr. 11, 11A und 11B HGB

Gesellschaft	Anteil am Kapital in %	Eigenkapital 31.12.2022 in EUR	Jahresergebnis 2022 in EUR
<b>DEUTSCHLAND</b>			
DEMIRE Apolda Wurzten GmbH, Berlin	94,90	1.713.362,10	- 174.931,34
DEMIRE HB HZ B HST GmbH, Berlin	94,90	13.551.403,95	1.545.918,45
DEMIRE Leipzig Am alten Flughafen 1 GmbH, Leipzig	94,90	3.282.959,28	0,00
Panacea Property GmbH, Berlin <sup>1</sup>	51,00	2.778,77	- 3.342,37
Fair Value REIT-AG, Frankfurt am Main	84,35	87.111.877,40	1.619.583,11
IC Fonds & Co. SchmidtBank-Passage KG, Langen (Hessen) <sup>2</sup>	48,00	6.988.498,03	90.960,03
BBV Immobilien-Fonds Nr. 14 GmbH & Co. KG, München <sup>2</sup>	43,99	15.175.878,64	2.811.247,71
BBV Immobilien-Fonds Nr. 8 GmbH & Co. KG, München <sup>2</sup>	50,72	7.404.279,09	1.036.885,05
GP Value Management GmbH, Frankfurt am Main	84,35	69.128,72	32.761,17
BBV 10 Geschäftsführungs-GmbH & Co. KG, Langen (Hessen)	84,35	25.000,00	0,00
BBV 14 Geschäftsführungs-GmbH & Co. KG, Langen (Hessen)	84,35	25.000,00	0,00
BBV Immobilien-Fonds Nr. 10 GmbH & Co. KG, München <sup>2</sup>	45,19	8.656.461,65	1.693.784,31
IC Fonds & Co. Gewerbeobjekte Deutschland 15. KG, München <sup>2</sup>	41,07	13.734.895,27	829.969,09
FVR Beteiligungsgesellschaft Erste mbH & Co. KG, Frankfurt am Main	100,00	10.627.433,43	0,00
FVR Beteiligungsgesellschaft Zweite mbH & Co. KG, Frankfurt am Main	100,00	10.627.433,43	0,00
FVR Beteiligungsgesellschaft Dritte mbH & Co. KG, Frankfurt am Main	100,00	10.627.433,43	0,00
FVR Beteiligungsgesellschaft Vierte mbH & Co. KG, Frankfurt am Main	100,00	10.627.433,43	0,00
FVR Beteiligungsgesellschaft Fünfte mbH & Co. KG, Frankfurt am Main	100,00	10.627.433,43	0,00
FVR Beteiligungsgesellschaft Sechste mbH & Co. KG, Frankfurt am Main	100,00	10.627.433,43	0,00
FVR Beteiligungsgesellschaft Siebente mbH Co. KG, Frankfurt am Main	100,00	10.627.433,43	0,00
FVR Beteiligungsgesellschaft Achte mbH & Co. KG, Frankfurt am Main	100,00	8.750.356,15	0,00
FVR Beteiligungsgesellschaft Neunte mbH & Co. KG, Frankfurt am Main	100,00	100,00	0,00
DEMIRE Holding II GmbH, Frankfurt am Main	100,00	43.697.049,37	106.994,85
DEMIRE Meckenheim Merl GmbH, Frankfurt am Main	100,00	10.171.667,71	0,00
Schwerin Margaretenhof 18 GmbH, Frankfurt am Main	94,90	421.062,88	255.701,15
DEMIRE Holding III GmbH, Frankfurt am Main	100,00	25.000,00	0,00
DEMIRE Worms Liebenauer Straße GmbH, Frankfurt am Main	100,00	331.754,47	48.903,54
DEMIRE Schwerin Am Margaretenhof 22-24, Berlin	94,00	656.273,97	178.415,04
DEMIRE Holding IV GmbH, Frankfurt am Main	100,00	78.301,00	0,00



**ZUSAMMENGEFASSTER  
LAGEBERICHT** 2

**BILANZ** 67

**GEWINN- UND VERLUST-  
RECHNUNG** 69

**ANHANG FÜR DAS  
GESCHÄFTSJAHR 2022** 70

Allgemeine Angaben und Grund-  
lagen zum Jahresabschluss 70

Angaben zu Bilanzierungs-  
und Bewertungsgrundsätzen 71

Erläuterungen zur Bilanz 74

Erläuterungen zur Gewinn-  
und Verlustrechnung 83

Sonstige Angaben 85


Anlagenspiegel 90

**Anteilbesitzliste** 92

**BESTÄTIGUNGSVERMERK DES  
UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS-  
PRÜFERS** 95

**IMPRESSUM** 103

Gesellschaft	Anteil am Kapital in %	Eigenkapital 31.12.2022 in EUR	Jahresergebnis 2022 in EUR
<b>DEUTSCHLAND</b>			
DEMIRE Holding V GmbH, Frankfurt am Main	100,00	53.300,00	0,00
DEMIRE Holding VI GmbH, Frankfurt am Main	100,00	25.000,00	0,00
DEMIRE Holding VII GmbH, Frankfurt am Main	100,00	25.000,00	0,00
DEMIRE Holding VIII GmbH, Frankfurt am Main	100,00	25.000,00	0,00
DEMIRE Eschborn Frankfurter Straße GmbH, Frankfurt am Main	94,00	1.562.759,41	832.678,71
DEMIRE Bad Kreuznach Brückes Hochstr. GmbH, Frankfurt am Main	94,00	75.376,69	0,00
DEMIRE Holding IX GmbH, Frankfurt am Main	100,00	25.000,00	0,00
DEMIRE Düsseldorf Wiesenstraße 70 GmbH, Frankfurt am Main	94,00	1.149.633,15	668.746,25
DEMIRE Bad Oeynhausen Dr. Neuhäuser Straße 4 GmbH, Frankfurt am Main	94,00	37.528,89	0,00
DEMIRE Lichtenfels Bamberger Straße 20 GmbH, Frankfurt am Main	94,00	206.863,96	0,00
DEMIRE Holding I GmbH, Frankfurt am Main	100,00	444.194,20	117.823,97
DEMIRE Assekuranzmakler GmbH & Co. KG, Düsseldorf <sup>1</sup>	47,50	2.000,00	0,00
G+Q Effizienz GmbH, Berlin <sup>1</sup>	49,00	535.992,81	55.835,90
DEMIRE Kassel Kölnische Str. Mauerstr. Spohrstr. GmbH, Leipzig	94,90	888.575,24	0,00
DEMIRE Betriebsvorrichtungen Nr. 2 GmbH, Düsseldorf	100,00	263.884,04	92.419,76
DEMIRE Limbach Oberfrohnna Moritzstraße 13 GmbH, Frankfurt am Main	94,00	25.000,00	0,00
DEMIRE Betriebsvorrichtungen Nr. 1 GmbH, Frankfurt am Main	100,00	- 273.390,16	- 33.041,35
DEMIRE Holding XI GmbH, Frankfurt am Main	100,00	18.980,41	0,00
DEMIRE Holding X GmbH, Frankfurt am Main	100,00	25.000,00	0,00
DEMIRE Holding XII GmbH, Frankfurt am Main	100,00	- 8.610.357,08	- 641.617,65
DEMIRE Holding XIII GmbH, Frankfurt am Main	100,00	24.333,34	- 26.331,44
DEMIRE AN BN R PM FR FL GmbH, Frankfurt am Main	94,90	39.400.967,78	0,00
DEMIRE Ulm Bahnhofplatz Olgastr. Zeitblomstr. GmbH, Frankfurt am Main	94,00	- 16.991.043,42	766.761,88
DEMIRE Kempten Bahnhofstr. Hirschstr. Alpenstr. GmbH, Frankfurt am Main	94,00	- 3.496.603,94	129.271,83
DEMIRE Köln Max-Glomsda-Straße 4 GmbH, Frankfurt am Main	100,00	328.190,02	227.827,99
DEMIRE Bad Vilbel Konrad Adenauer Allee 1-11 GmbH, Frankfurt am Main	100,00	- 2.291.003,67	557.879,27
DEMIRE Essen Hatzper Str. Theodor-Althoff-Str. GmbH, Frankfurt am Main	100,00	- 3.059.225,69	- 3.568.301,22
DEMIRE Aschheim Max-Planckstraße GmbH, Frankfurt am Main	100,00	- 1.843.855,15	- 431.827,59

	
ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	2
BILANZ	67
GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG	69
ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2022	70
Allgemeine Angaben und Grund- lagen zum Jahresabschluss	70
Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätzen	71
Erläuterungen zur Bilanz	74
Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung	83
Sonstige Angaben	85
Anlagenspiegel	90
<b>Anteilbesitzliste</b>	<b>92</b>
<b>BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS- PRÜFERS</b>	<b>95</b>
<b>IMPRESSUM</b>	<b>103</b>

Gesellschaft	Anteil am Kapital in %	Eigenkapital 31.12.2022 in EUR	Jahresergebnis 2022 in EUR
<b>DEUTSCHLAND</b>			
DEMIRE Neuss Breslauer Straße GmbH, Frankfurt am Main	100,00	2.040.585,46	633.788,61
DEMIRE Frankfurt Gutleutstraße 85 GmbH, Frankfurt am Main	100,00	- 5.939.951,61	- 3.576.151,53
DEMIRE Trier Simeonstraße 46 GmbH, Frankfurt am Main	89,90	- 3.834.596,33	- 3.610.797,79
DEMIRE Ankauf 8 GmbH, Frankfurt am Main	100,00	- 35.742,40	- 12.453,67
DEMIRE Ankauf 9 GmbH, Frankfurt am Main	100,00	- 38.558,70	- 12.458,87
DEMIRE Ankauf 10 GmbH, Frankfurt am Main	100,00	- 36.965,34	- 12.456,74
DEMIRE Trier Celle GmbH, Frankfurt am Main	94,90	- 11.384.329,49	- 2.750.571,72
DEMIRE Goslar, Rosentorstraße 1 GmbH, Frankfurt am Main	94,90	379.220,27	210.903,61
DEMIRE Memmingen, Königsgraben 3 GmbH, Frankfurt am Main	94,90	54.478,99	225.453,73
DEMIRE Offenburg Lindenplatz 3 GmbH, Frankfurt am Main	94,90	397.893,25	387.141,89
DEMIRE BT HB DO H CLZ KS KO GmbH, Frankfurt am Main	94,00	- 2.495.182,07	142.737,84
DEMIRE Darmstadt Artillerie Str. 9 GmbH, Frankfurt am Main	94,00	107.528,85	343.418,97
DEMIRE Leonberg Neue Ramtelstraße GmbH, Frankfurt am Main	94,00	- 1.765.302,36	- 51.130,54
DEMIRE Ludwigsburg Uhlandstraße 21 GmbH, Frankfurt am Main	94,00	- 1.469.084,49	1.836.579,84
DEMIRE GO HB GmbH, Frankfurt am Main	94,00	634.080,26	13.489,03
Cielo BVO GmbH, Frankfurt am Main	100,00	138.878,18	- 91.825,15
JV Theodor-Heuss-Allee GmbH, Frankfurt am Main	49,50	1.920.037,94	1.493.513,42
DEMIRE Bayreuth Nürnberger Straße 38 GmbH, Frankfurt am Main (vorher DENSTON INVESTMENTS LIMITED, Nikosia) <sup>3</sup>	94,00	- 2.791.334,99	- 252.651,34
<b>SCHWEIZ</b>			
Sihlegg Investments Holding GmbH, Wollerau	94,0	- 2.101.337,97	189.169,18

<sup>1</sup> Keine Vollkonsolidierung, da aus Konzernsicht von untergeordneter Bedeutung

<sup>2</sup> Vollkonsolidiert, da faktische Beherrschung durch Präsenzmehrheit in der Hauptversammlung

<sup>3</sup> Seit 2022 in Deutschland

	
ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	2
BILANZ	67
GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG	69
ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2022	70
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS- PRÜFERS	95
IMPRESSUM	103

# 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 2022 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2022 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, einschließlich des im Abschnitt „Vergütungsbericht 2022“ enthaltenen Vergütungsberichts nach § 162 AktG, einschließlich der dazugehörigen Angaben, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2022 geprüft. Die im Abschnitt „Chancen- und Risikobericht“ des Lageberichts enthaltenen, als ungeprüft gekennzeichneten Angaben haben wir in Einklang mit den deutschen gesetzlichen Vorschriften nicht inhaltlich geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte 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 2022 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2022 und

- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar. Unser Prüfungsurteil zum Lagebericht erstreckt sich nicht auf den Inhalt der oben genannten Angaben im Abschnitt „Chancen- und Risikobericht“ des Lageberichts.

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	67
GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG	69
ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2022	70
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS- PRÜFERS	95
IMPRESSUM	103

## BESONDERS WICHTIGE PRÜFUNGSSACHVERHALTE IN DER PRÜFUNG DES JAHRABSCHLUSSES

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 2022 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-Cashflow-Modellen ermittelt.

Hierbei werden auch Erwartungen über die zukünftige Marktentwicklung und Annahmen über die Entwicklung makroökonomischer Einflussfaktoren berücksichtigt. Die Diskontierung erfolgt mittels der individuell ermittelten Kapitalkosten der jeweiligen Finanzanlage. Die übrigen Vermögensgegenstände und die Schulden der verbundenen Unternehmen werden durch Addition in die Wertermittlung der Anteile und Ausleihungen an verbundene Unternehmen 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 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.

---



ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	2
BILANZ	67
GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG	69
ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2022	70
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS- PRÜFERS	95
IMPRESSUM	103

---

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

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	67
GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG	69
ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2022	70
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS- PRÜFERS	95
IMPRESSUM	103

## VERANTWORTUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER UND DES AUFSICHTS- RATS FÜR DEN JAHRABSCHLUSS 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 falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen (d. h. Manipulationen der Rechnungslegung und Vermögensschädigungen) oder Irrtümern ist.

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

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des 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 falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist.

## VERANTWORTUNG DES ABSCHLUSSPRÜFERS FÜR DIE PRÜFUNG DES JAHRABSCHLUSSES UND DES LAGEBERICHTS

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist, und ob der 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 dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses und Lageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.



			
<b>ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT</b>	<b>2</b>	Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus	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.
<b>BILANZ</b>	<b>67</b>	— identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als das Risiko, dass aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.	— beurteilen wir Darstellung, Aufbau und Inhalt des Jahresabschlusses insgesamt einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.
<b>GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG</b>	<b>69</b>	— 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 den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage der Gesellschaft.
<b>ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2022</b>	<b>70</b>	— 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.	— 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.
<b>BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS- PRÜFERS</b>	<b>95</b>	— 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,	Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger bedeutsamer Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.
<b>IMPRESSUM</b>	<b>103</b>		



ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	2
BILANZ	67
GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG	69
ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2022	70
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS- PRÜFERS	95
IMPRESSUM	103

Wir geben gegenüber den für die Überwachung Verantwortlichen eine Erklärung ab, dass wir die relevanten Unabhängigkeitsanforderungen eingehalten haben, und erörtern mit ihnen alle Beziehungen und sonstigen Sachverhalte, von denen vernünftigerweise angenommen werden kann, dass sie sich auf unsere Unabhängigkeit auswirken, und sofern einschlägig, die zur Beseitigung von Unabhängigkeitsgefährdungen vorgenommenen Handlungen oder ergriffenen Schutzmaßnahmen.

Wir bestimmen von den Sachverhalten, die wir mit den für die Überwachung Verantwortlichen erörtert haben, diejenigen Sachverhalte, die in der Prüfung des Jahresabschlusses für den aktuellen Berichtszeitraum am bedeutsamsten waren und daher die besonders wichtigen Prüfungssachverhalte sind. Wir beschreiben diese Sachverhalte im Bestätigungsvermerk, es sei denn, Gesetze oder andere Rechtsvorschriften schließen die öffentliche Angabe des Sachverhalts aus.

#### **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\_AG\_JAuLB\_ESEF-2022-12-31.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 2022 hinaus geben wir keinerlei Prüfungsurteil zu den in diesen Wiedergaben enthaltenen Informationen sowie zu den anderen in der oben genannten Datei enthaltenen Informationen ab.



ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT	2
BILANZ	67
GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG	69
ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2022	70
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS- PRÜFERS	95
IMPRESSUM	103

## 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 (06.2022)) und des International Standard on Assurance Engagements 3000 (Revised) durchgeführt. Unsere Verantwortung danach ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung der ESEF-Unterlagen“ weitergehend beschrieben. Unsere Wirtschaftsprüferpraxis hat die Anforderungen an das Qualitätssicherungssystem des IDW 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 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	67
GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG	69
ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2022	70
BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS- PRÜFERS	95
IMPRESSUM	103

### ÜBRIGE ANGABEN GEMÄß ARTIKEL 10 EU-APRVO

Wir wurden von der Hauptversammlung am 18. Mai 2022 als Abschlussprüfer gewählt. Wir wurden am 11. November 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 in das Unternehmensregister einzustellenden 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 15. März 2023

PricewaterhouseCoopers GmbH  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Dr. Frederik Mielke  
Wirtschaftsprüfer



ppa. Julian Fersch  
Wirtschaftsprüfer



<b>ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT</b>	<b>2</b>
<b>BILANZ</b>	<b>67</b>
<b>GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG</b>	<b>69</b>
<b>ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2022</b>	<b>70</b>
<b>BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSS- PRÜFERS</b>	<b>95</b>
<b>IMPRESSUM</b>	<b>103</b>

# IMPRESSUM

## UNTERNEHMENSKONTAKT

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



## HERAUSGEBER

Der Vorstand der  
DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG

## KONZEPTION UND LAYOUT

Berichtsmanufaktur GmbH, Hamburg

## STAND

16. März 2023