



UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2

Brief des Vorstands	3
Vorstand und Aufsichtsrat	6
Bericht des Aufsichtsrats	8
DEMIRE am Kapitalmarkt	11
Corporate Governance	15
Portfolio im Überblick	24

**ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT 26**

KONZERNABSCHLUSS 95

WEITERE ANGABEN 188

BERICHT DES AUFSICHTSRATS

Sehr geehrte Damen und Herren, liebe Aktionärinnen und Aktionäre,

der Aufsichtsrat hat im Geschäftsjahr 2024 die ihm gemäß Gesetz und Satzung der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG sowie gemäß seiner Geschäftsordnung obliegenden Aufgaben und Verantwortungen wahrgenommen.

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

Der Vorstand unterrichtete den Aufsichtsrat wie in den Vorjahren anhand regelmäßiger schriftlicher und mündlicher Vorstandsberichte. Hierbei wurden wesentliche Fragen zur Entwicklung der für die Gesellschaft und den Konzern relevanten Märkte, zu potenziellen und tatsächlichen Immobilientransaktionen, zur kurz- und langfristigen Unternehmensplanung sowie zum aktuellen Gang der Geschäfte eingehend erörtert. Die Lage der Gesellschaft und des Konzerns einschließlich der Liquiditäts-, Finanzierungs- und Risikolage, das konzernweite Risikomanagementsystem, die laufenden Immobilienprojekte und die strategische Weiterentwicklung des Konzerns waren ebenfalls Bestandteil der Diskussionen. Hierbei nahm der Aufsichtsrat seine Überwachungstätigkeit insbesondere im Hinblick auf die im November 2024 abgeschlossene Refinanzierung der Unternehmensanleihe 2019/2024 intensiv wahr. Die vom Vorstand bereitgestellten Informationen wurden vom Aufsichtsrat bezüglich ihrer Plausibilität kritisch überprüft.

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

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

Berater- oder sonstige Dienstleistungsbeziehungen zwischen Aufsichtsratsmitgliedern und der Gesellschaft bestanden im Jahr 2024 erneut nicht. Mit der Frankfurt School of Finance & Management besteht seit dem Jahr 2024 eine Zuwendungsvereinbarung zur Förderung der wissenschaftlichen Forschung. Frau Prof. Dr. Kerstin Hennig ist seit 2023 Professorin an der Frankfurt School und leitet das Real Estate Institute, an dem die Gesellschaft Gründungsmitglied ist. Interessenkonflikte von Vorstands- und Aufsichtsratsmitgliedern, die dem Aufsichtsrat gegenüber unverzüglich offenzulegen sind und über die die Hauptversammlung zu informieren ist, sind im Berichtsjahr nicht aufgetreten.



UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2

Brief des Vorstands	3
Vorstand und Aufsichtsrat	6
Bericht des Aufsichtsrats	8
DEMIRE am Kapitalmarkt	11
Corporate Governance	15
Portfolio im Überblick	24

**ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT 26**

KONZERNABSCHLUSS 95

WEITERE ANGABEN 188

Zusammensetzung des Aufsichtsrats

MITGLIEDER DES AUFSICHTSRATS IM GESCHÄFTSJAHR 2024

- Markus Hofmann (Vorsitzender)
- Frank Hölzle (stellvertretender Vorsitzender)
- Ernö Theuer (Mitglied seit 7. Mai 2024)
- Prof. Dr. Kerstin Hennig (Mitglied bis 1. Mai 2024)

AUSSCHÜSSE DES AUFSICHTSRATS

Im November 2021 hat sich ein Prüfungsausschuss konstituiert, dem Herr Frank Hölzle als Vorsitzender vorsteht. Weitere Mitglieder des Prüfungsausschusses sind im Berichtsjahr Herr Markus Hofmann und Herr Ernö Theuer (ab 7. Mai 2024) sowie Frau Prof. Dr. Kerstin Hennig (bis 1. Mai 2024).

Arbeit des Plenums im Berichtsjahr

Der Aufsichtsrat ist im Geschäftsjahr 2024 zu drei Hybrid- bzw. Präsenzsitzungen am 30. Januar 2024, 2. Oktober 2024 und einer konstituierenden Sitzung am 21. November 2024 im Anschluss an die Hauptversammlung zusammengekommen. Darüber hinaus hat er in sechs Telefon- und Videokonferenzen jeweils aktuelle Themen diskutiert, insbesondere im Zusammenhang mit der Abhaltung der außerordentlichen und der ordentlichen Hauptversammlung, dem Verkauf von Objekten, der strategischen Ausrichtung der Gesellschaft und der Finanzierungsplanung. Die Aufsichtsratsmitglieder haben jeweils vollständig, also zu 100 %, an den insgesamt neun physischen und virtuellen Aufsichtsratssitzungen teilgenommen. Weiterhin gab es – teilweise unter Beiziehung von externen Beratern – ein regelmäßiges Forum, um den Aufsichtsrat über den Fortgang der Refinanzierungsverhandlungen zu unterrichten.

ERSTES QUARTAL 2024

Im ersten Quartal 2024 fanden eine Präsenzsitzung und eine Hybridsitzung des Aufsichtsrats statt.

Am 30. Januar 2024 hat sich der Aufsichtsrat diversen Verkaufs- und Vermietungsaktivitäten sowie der Entsprechenserklärung gewidmet. In der Sitzung vom 23. Februar 2024 ließ sich der Aufsichtsrat das Risikomanagementsystem vorstellen und sich über den aktuellen Sachstand bei den Objekten Büroпарк Bredeney in Essen und Theodor-Heuss-Allee in Frankfurt am Main (Cielo) unterrichten. Darüber hinaus verabschiedete der Aufsichtsrat den aktualisierten Businessplan.

ZWEITES QUARTAL 2024

Im zweiten Quartal 2024 hat sich der Aufsichtsrat am 3. April 2024 per Videokonferenz zu einer eilbedürftigen Beschlussfassung zusammengefunden. Gegenstände der Beschlussfassung waren insbesondere (i) der Widerruf der Bestellung von Herrn Prof. Dr. Alexander Goepfert als Mitglied des Vorstands der DEMIRE sowie (ii) die Bestellung von Herrn Frank Nickel als Mitglied und Vorsitzender des Vorstands der DEMIRE mit Wirkung zum 3. April 2024. Es fanden darüber hinaus jedoch zahlreiche Informationstermine über den Fortgang der Refinanzierungsverhandlungen – teilweise unter Beiziehung von externen Beratern – statt.

DRITTES QUARTAL 2024

Im dritten Quartal 2024 wurde in einer Präsenzsitzung und zwei virtuellen Sitzungen über die weitere strategische Ausrichtung der DEMIRE AG diskutiert. Ferner hat sich der Aufsichtsrat vom Vorstand umfangreich über diverse Neuvermietungsthemen sowie über die wesentlichen Geschäftsvorfälle unterrichten lassen. Der Aufsichtsrat beschäftigte sich weiterhin eingehend mit der Refinanzierung der Unternehmensanleihe 2019/2024, den Unternehmensstrukturen sowie Prozessabläufen. In der virtuellen Sitzung vom 30. September 2024 widmete sich der Aufsichtsrat der Billigung und Genehmigung des Jahresabschlusses 2023 nebst Lagebericht, des Vergütungsberichts 2023 sowie des Konzernabschlusses 2023 nebst Konzernlagebericht.



UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2

Brief des Vorstands	3
Vorstand und Aufsichtsrat	6
Bericht des Aufsichtsrats	8
DEMIRE am Kapitalmarkt	11
Corporate Governance	15
Portfolio im Überblick	24

**ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT 26**

KONZERNABSCHLUSS 95

WEITERE ANGABEN 188

VIERTES QUARTAL 2024

Im vierten Quartal kam der Aufsichtsrat erneut zu zwei Präsenzsitzungen und einer Videokonferenz zusammen. Der Aufsichtsrat beschäftigte sich mit der Besetzung des Vorstands und Aufsichtsrats im Hinblick auf das FÜPoG (Führungspositionen-Gesetz) und FÜPoG II sowie mit der Anpassung des Vergütungssystem des Vorstands. Weiterhin fand sich der Aufsichtsrat am 21. November 2024 zu einer konstituierenden Sitzung im Anschluss an die virtuelle ordentliche Hauptversammlung zusammen. Darüber hinaus ließ sich der Aufsichtsrat detailliert über den Stand der Vermietungs- und Verkaufssituation berichten und befasste sich eingehend mit der operativen Planung für das Geschäftsjahr 2025. Des Weiteren führte der Aufsichtsrat im vierten Quartal 2024 zum ersten Mal eine Selbstbeurteilung entsprechend der Empfehlung D. V. D. 12 des Deutschen Corporate Governance Kodex durch. Weitergehende Informationen hierzu sind im Kapitel Erklärung zur Unternehmensführung zu finden.

Abhängigkeitsbericht gemäß § 312 Abs. 1 AktG

Die DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG war im Geschäftsjahr 2024 von Apollo Global Management Inc. sowie Mitgliedern der Wecken-Gruppe ein abhängiges Unternehmen im Sinne des § 312 AktG. Die AEPF III 15 und die Wecken-Gruppe (Wecken & Cie., Herr Klaus Wecken, Herr Ferry Wecken und Frau Ina Wecken) sind durch einen Stimmbindungsvertrag verbunden. Die Gesellschaft wird auf dessen Grundlage gemeinsam von AEPF III 15 und damit letztlich Apollo Global Management Inc. und den Mitgliedern der Wecken-Gruppe im Wege der Mehrmütterherrschaft gemäß § 17 Abs. 1 AktG beherrscht.

Der Vorstand der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG hat deshalb gemäß § 312 Abs. 1 AktG einen Bericht des Vorstands über Beziehungen zu verbundenen Unternehmen („Abhängigkeitsbericht“) aufgestellt, der die folgende Schlussklärung enthält:

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

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

DANK DES AUFSICHTSRATS

Der Aufsichtsrat bedankt sich bei den Mitarbeitenden des Konzerns für ihr großes Engagement insbesondere im Rahmen der Abschlüsse, des erfolgreichen Asset-Managements, der Transaktions- und Finanzierungsaktivitäten sowie für die insgesamt konstruktive Zusammenarbeit im Geschäftsjahr 2024.

Dieser Bericht wurde vom Aufsichtsrat in seiner telefonischen Sitzung am 19. März 2025 eingehend erörtert und festgestellt.

Frankfurt am Main, 19. März 2025

Markus Hofmann
(Aufsichtsratsvorsitzender)