



**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	25

**ZUSAMMENGEFASSTER  
LAGEBERICHT 27**

**KONZERNABSCHLUSS 98**

**WEITERE ANGABEN 193**

# BERICHT DES AUFSICHTSRATS

## Sehr geehrte Damen und Herren, liebe Aktionärinnen und Aktionäre,

der Aufsichtsrat hat im Geschäftsjahr 2023 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 intensivierte der Aufsichtsrat seine Überwachungstätigkeit insbesondere im Hinblick auf die anstehende Refinanzierung der von der Gesellschaft begebenen Unternehmensanleihe 2019/24. 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 Refinanzierungsprozess etablierten Vorstand und Aufsichtsrat ein gemeinsames Forum, in dem der Vorstand den Aufsichtsrat regelmäßig schriftlich über den Prozessstand und die Liquiditätslage informierte. 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 2023 erneut nicht. Mit der EBS Universität für Wirtschaft und Recht gemeinnützige GmbH besteht seit 2019 eine Zuwendungsvereinbarung zur Förderung der wissenschaftlichen Forschung, die zum 31. Dezember 2023 endete. Frau Prof. Dr. Kerstin Hennig war bis 2023 Head des EBS Real Estate Management Institute. Mit der Frankfurt School of Finance & Management besteht ab 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	25

**ZUSAMMENGEFASSTER  
LAGEBERICHT 27**

**KONZERNABSCHLUSS 98**

**WEITERE ANGABEN 193**

## Zusammensetzung des Aufsichtsrats

### MITGLIEDER DES AUFSICHTSRATS IM GESCHÄFTSJAHR 2023

Markus Hofmann (Vorsitzender)  
Frank Hölzle (stellvertretender Vorsitzender)  
Prof. Dr. Kerstin Hennig (Mitglied)

### AUSSCHÜSSE DES AUFSICHTSRATS

Im November 2021 hat sich ein Prüfungsausschuss konstituiert, dem Frank Hölzle als Vorsitzender vorsteht. Weitere Mitglieder des Prüfungsausschusses sind im Berichtsjahr Markus Hofmann und Prof. Dr. Kerstin Hennig.

## Arbeit des Plenums im Berichtsjahr

Der Aufsichtsrat ist im Geschäftsjahr 2023 zu drei Präsenzsitzungen am 25. Januar 2023, einer konstituierenden Sitzung am 17. Mai 2023 im Anschluss an die Hauptversammlung und am 15. August 2023 zusammengekommen. Darüber hinaus hat er in 13 Telefon- und Videokonferenzen jeweils aktuelle Themen diskutiert, insbesondere im Zusammenhang mit der Abhaltung 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 16 physischen und virtuellen Aufsichtsratssitzungen teilgenommen.

### ERSTES QUARTAL 2023

Im ersten Quartal 2023 fanden eine Präsenzsitzung und vier Sitzungen des Aufsichtsrats in Form von Videokonferenzen statt.

Am 25. Januar 2023 hat sich der Aufsichtsrat der Wahl eines neuen Vorsitzenden gewidmet. Gemeinsam mit dem Vorstand hat der Aufsichtsrat am 15. März 2023 die Feststellung und die Billigung des Jahres- sowie des Konzernabschlusses des Geschäftsjahres 2022 der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG verabschiedet.

In den weiteren Sitzungen hat der Aufsichtsrat den Corporate Governance-Bericht verabschiedet sowie den zusammengefassten Lagebericht für die Gesellschaft und den Konzern beschlossen, womit dieser festgestellt wurde. Zudem wurde in separaten Sitzungen über die aktuelle Geschäftsentwicklung unterrichtet, die Unternehmensplanung 2023 diskutiert und über das Risikomanagement der DEMIRE AG beraten. Zudem hat sich der Aufsichtsrat verschiedenen An- und Verkaufstransaktionen gewidmet, die vom Vorstand präsentiert wurden. Weiter beschloss der Aufsichtsrat zusammen mit dem Vorstand, dass die ordentliche Hauptversammlung 2023 der DEMIRE AG in diesem Jahr am 17. Mai 2023 erneut ohne physische Präsenz der Aktionäre oder ihrer Bevollmächtigten in rein virtueller Form abgehalten werden soll.

### ZWEITES QUARTAL 2023

Am 17. Mai 2023 fand die ordentliche Hauptversammlung der DEMIRE AG erneut in virtueller Form und ohne physische Präsenz der Aktionäre statt. Die von der Verwaltung vorgeschlagenen Tagesordnungspunkte, unter anderem in diesem Jahr keine Ausschüttung der Dividende vorzunehmen, sowie die Wiederwahl der Aufsichtsratsmitglieder wurden allesamt von den Aktionären mit großer Mehrheit angenommen.

In der sich unmittelbar an die ordentliche Hauptversammlung anschließenden physischen Sitzung hat sich der Aufsichtsrat konstituiert. In drei weiteren Videokonferenzen hat sich der Aufsichtsrat ausführlich mit den Verkäufen diverser Objekte und Finanzierungsthemen befasst. Ferner erörterte er gemeinsam mit dem Vorstand mögliche Maßnahmen zur Refinanzierung der Unternehmensanleihe 2019/24.

### DRITTES QUARTAL 2023

Im dritten Quartal wurde in einer Präsenzsitzung und drei virtuellen Sitzungen über die weitere strategische Ausrichtung der DEMIRE AG diskutiert. Darüber hinaus hat sich der Aufsichtsrat vom Vorstand umfangreich über diverse Neuvermietungsthemen sowie über die wesentlichen Geschäftsvorfälle unterrichten lassen. Der



## 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	25

## ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT 27

## KONZERNABSCHLUSS 98

## WEITERE ANGABEN 193

Aufsichtsrat beschäftigte sich weiterhin eingehend mit dem Transaktionsprozess des Logistik Parks in Leipzig und der Finanzierung der Baumaßnahmen im Büro-park Bredenezy in Essen sowie mit der aktuellen Bewertung der Bestandsobjekte. Gleichzeitig intensivierte er seinen Austausch mit dem Vorstand in Bezug auf die geplanten Refinanzierungsmaßnahmen.

### VIERTES QUARTAL 2023

Im vierten Quartal kam der Aufsichtsrat erneut zu drei Videokonferenzen zusammen. Der Aufsichtsrat beschäftigte sich erneut eingehend mit der weiteren strategischen Ausrichtung der Gesellschaft, insbesondere im Hinblick auf die Refinanzierung der Unternehmensanleihe 2019/24, mit dem Verkauf des Logistik Parks in Leipzig sowie dem Verkauf weiterer Objekte. Begleitend zum Refinanzierungsprozess überprüfte der Aufsichtsrat zudem laufend die vom Vorstand in regelmäßigen Abständen zur Verfügung gestellten Informationen und Einschätzungen betreffend die Finanzlage der Gesellschaft. Ferner befasste sich der Aufsichtsrat mit der möglichen Entwicklung der DEMIRE AG im Jahr 2024 sowie Personalthemen.

### Abhängigkeitsbericht gemäß § 312 Abs. 1 AktG

Die DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG war im Geschäftsjahr 2023 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 Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern 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 2023.

Dieser Bericht wurde vom Aufsichtsrat in seiner telefonischen Sitzung am 30. September 2024 eingehend erörtert und festgestellt.

Frankfurt am Main, 30. September 2024

Markus Hofmann  
(Aufsichtsratsvorsitzender)