



UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2

Brief des Vorstands	3
Vorstand und Aufsichtsrat	7
Bericht des Aufsichtsrats	9
DEMIRE am Kapitalmarkt	12
Corporate Governance	16
Portfolio im Überblick	25

**ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT 27**

KONZERNABSCHLUSS 98

WEITERE ANGABEN 194

BERICHT DES AUFSICHTSRATS

Sehr geehrte Damen und Herren, liebe Aktionärinnen und Aktionäre,

der Aufsichtsrat hat im Geschäftsjahr 2025 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 das Asset-Management, Transaktionen, die Liquiditätsplanung und den Zeitplan der Refinanzierung 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. Zustimmungspflichtige Angelegenheiten legte der Vorstand zeitnah zur Beschlussfassung vor. Der Vorsitzende des Aufsichtsrats stand jeweils, das heißt sowohl vor als auch nach dem Wechsel an der Spitze des Aufsichtsrats, 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 2025 erneut nicht. 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	7
Bericht des Aufsichtsrats	9
DEMIRE am Kapitalmarkt	12
Corporate Governance	16
Portfolio im Überblick	25

**ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT 27**

KONZERNABSCHLUSS 98

WEITERE ANGABEN 194

Zusammensetzung des Aufsichtsrats

MITGLIEDER DES AUFSICHTSRATS IM GESCHÄFTSJAHR 2025

Dr. Matthias Prochaska (Mitglied seit 26. September 2025,
Vorsitzender seit 2. Oktober 2025)
Markus Hofmann (Vorsitzender bis 15. September)
Frank Hölzle (stellvertretender Vorsitzender)
Ernö Theuer (Mitglied seit 7. 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 Dr. Matthias Prochaska (seit 26. September 2025), Herr Markus Hofmann (bis 15. September 2025) und Herr Ernö Theuer.

Arbeit des Plenums im Berichtsjahr

Der Aufsichtsrat ist im Geschäftsjahr 2025 zu sechs Präsenzsitzungen am 12. Februar 2025, 25. März 2025, 14. Mai 2025, 2. Oktober 2025, 12. November 2025 und 18. Dezember 2025 zusammengekommen. Darüber hinaus hat er in drei Telefon- und Videokonferenzen am 14. und 19. März 2025 sowie am 10. September 2025 jeweils aktuelle Themen diskutiert, insbesondere im Zusammenhang mit 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 fanden regelmäßige Abstimmungen in Form von Videokonferenzen statt.

ERSTES QUARTAL 2025

Im ersten Quartal 2025 fanden zwei Präsenzsitzungen und zwei Hybridsitzungen des Aufsichtsrats statt. Am 12. Februar 2025 hat sich der Aufsichtsrat unter anderem diversen Verkaufs- und Vermietungsaktivitäten gewidmet sowie die Planung 2025 genehmigt. In der Sitzung vom 14. März 2025 wurden dem Aufsichtsrat die vorläufigen Prüfungsergebnisse der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft PwC vorgestellt. In der Sitzung am 19. März 2025 billigte der Aufsichtsrat den Jahresabschluss 2024 nebst Lagebericht, den Abhängigkeitsbericht 2024, den Vergütungsbericht 2024 sowie den Konzernabschluss 2024 nebst Konzernlagebericht. In der Sitzung am 25. März 2025 ließ sich der Aufsichtsrat ausführlich das Risikomanagement der Gesellschaft erläutern. Weiterhin besprachen Aufsichtsrat und Vorstand verschiedene administrative und operative Themen. Hierzu zählten beispielsweise die aktuellen Transaktionsaktivitäten der Gesellschaft, Objektleerstände und Vermietungsmöglichkeiten, der Sachstand zum Limes-Portfolio und zum Objekt Cielo sowie die Ausschreibungsprozesse zur Wirtschaftsprüfung und zur Energiekostenoptimierung.

ZWEITES QUARTAL 2025

Im zweiten Quartal 2025 hat sich der Aufsichtsrat am 14. Mai 2025 im Anschluss an die ordentliche Hauptversammlung unter anderem den Bond-Restrukturierungskosten, dem Vermietungsstatus und den Verwaltungskosten gewidmet.

DRITTES QUARTAL 2025

Im dritten Quartal wurde in einer Präsenzsitzung am 10. September 2025 ausführlich über die Geschäftsentwicklung und Liquiditätslage gesprochen; weitere Themen in dieser Sitzung waren unter anderem der Sachstand zum Objekt Cielo, die Nachfolge im Aufsichtsratsvorsitz und die Mitarbeiterumfrage 2025. Darüber hinaus ließ sich der Aufsichtsrat zu den Themen Verwaltungskostenanalyse, Limes-Portfolio, Modcenter Neuss sowie zum Rechtsstreit in Sachen Kind unterrichten.



UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE 2

Brief des Vorstands	3
Vorstand und Aufsichtsrat	7
Bericht des Aufsichtsrats	9
DEMIRE am Kapitalmarkt	12
Corporate Governance	16
Portfolio im Überblick	25

**ZUSAMMENGEFASSTER
LAGEBERICHT 27**

KONZERNABSCHLUSS 98

WEITERE ANGABEN 194

VIERTES QUARTAL 2025

Im vierten Quartal kam der Aufsichtsrat erneut zu drei Präsenzsitzungen zusammen. Am 2. Oktober 2025 wählte der Aufsichtsrat Herrn Dr. Matthias Prochaska zum Vorsitzenden des Aufsichtsrats und ließ sich über aktuelle Transaktionen, das Asset-Management und die von der Gesellschaft aufgenommenen Finanzierungen berichten. Themenschwerpunkte in der Sitzung vom 12. November 2025 waren Updates zu den aktuellen Transaktionsaktivitäten der Gesellschaft, zum aktuellen Geschehen im Asset-Management, zur Kostenstruktur und Liquidität der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG sowie zur Zeitplanung einer zukünftigen Refinanzierung. In der letzten Präsenzsitzung am 18. Dezember 2025 widmete sich das Gremium administrativen und operativen Themen, unter anderem dem vorläufigen Businessplan 2026, dem Asset-Management sowie den jüngsten Entwicklungen betreffend verschiedene Transaktionen.

Abhängigkeitsbericht gemäß § 312 Abs. 1 AktG

Die DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG war im Geschäftsjahr 2025 ein von Apollo Global Management Inc. sowie Mitgliedern der Wecken-Gruppe 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 2025.

Dieser Bericht wurde vom Aufsichtsrat in seiner telefonischen Sitzung am 18. März 2026 eingehend erörtert und festgestellt.

Frankfurt am Main, 18. März 2026

Dr. Matthias Prochaska
(Aufsichtsratsvorsitzender)