

## **Bericht des Vorstands zu TOP 1<sup>1</sup> der Hauptversammlung am 02. Oktober 2024**

**Bericht des Vorstands zu TOP 1: Beschlussfassung über die Zustimmung zu einem Umstrukturierungskonzept betreffend wesentliche Teile des Gesellschaftsvermögens der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG, unter anderem bestehend aus der Übertragung von Gesellschaftsanteilen an mehreren Gesellschaften durch (i) zwei noch abzuschließende Einbringungsverträge mit einer noch zu gründenden luxemburgischen Kommanditgesellschaft in der Rechtsform einer SCSp und (ii) der Übertragung dieser Gesellschaftsanteile an mehreren Gesellschaften auf Tochtergesellschaften ebenjener noch zu gründenden luxemburgischen Kommanditgesellschaft**

### **1. Ausgangslage**

#### **a) DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG**

Die Gesellschaft ist ein börsennotiertes deutsches Immobilienunternehmen, das als Konzernobergesellschaft der DEMIRE-Gruppe fungiert. Die DEMIRE-Gruppe hat sich auf die Vermietung und Entwicklung von Büro-, Einzelhandels- und Logistikimmobilien in Sekundärlagen in Deutschland spezialisiert. Zum 31. Dezember 2023 umfasste das DEMIRE-Portfolio 59 Gewerbeimmobilien mit einer vermietbaren Gesamtfläche von rund 860.000 qm. Der Immobilienbestand in der DEMIRE-Gruppe wird über diverse Tochter- und Enkelgesellschaften der Gesellschaft gehalten. Ein aktuelles Organigramm ist als **Anlage 1** beigefügt.

In Anbetracht des derzeit schwierigen Marktumfelds für Gewerbeimmobilien in Deutschland, das sich insbesondere auf den Anstieg des Leitzinses der Europäischen Zentralbank (EZB) sowie gestiegene Bau- und Energiekosten zurückführen lässt, ist die Gesellschaft in eine angespannte finanzielle Lage geraten. Mit Blick auf eine Endfälligkeit der Anleihe per 15. Oktober 2024 erarbeitete die Gesellschaft über einige Monate eine umfassende Sanierungslösung zur Stabilisierung der Gesellschaft und der gesamten DEMIRE-Gruppe. In diesem Zusammenhang hat sich die Gesellschaft mit ihren Anleihegläubigern, die eine Kapitalmehrheit von mehr als 90 % des Anleihevolumens repräsentieren, auf ein Umstrukturierungskonzept geeinigt, das unter anderem die Implementierung des Umstrukturierungskonzepts 1 und – abhängig von bestimmten Voraussetzungen – des Umstrukturierungskonzepts 2 vorsieht.

---

<sup>1</sup> Die Definitionen aus der Darstellung des Tagesordnungspunktes gelten im Rahmen des Berichts des Vorstands fort.

## **b) Die luxemburgischen Gesellschaften**

Per heute sind die Gesellschaften, die gemeinsam die Doppel-LuxCo-Struktur bilden werden, noch nicht gegründet bzw. – soweit sie bereits als Vorratsgesellschaften existieren – nicht miteinander verbunden.

## **c) Doppel-LuxCo-Struktur**

Die Doppel-LuxCo-Struktur soll aus der GP TopCo S.à r.l., der TopCo, der GP NewCo I S.à r.l., der NewCo I, der GP NewCo V S.à r.l., der NewCo V und gegebenenfalls der GP NewCo II S.à r.l., der NewCo II, GP NewCo III S.à r.l., der NewCo III, der GP NewCo IV S.à r.l. und der NewCo IV bestehen, wobei die Gesellschaften jeweils neu gegründet oder ggf. als Vorratsgesellschaften erworben werden. Zwecks Errichtung der Doppel-LuxCo-Struktur beabsichtigt die Gesellschaft, die GP TopCo S.à r.l. als luxemburgische Kapitalgesellschaft in der Rechtsform einer S.à r.l. zu gründen oder ggf. zu erwerben und gemeinsam mit der GP TopCo S.à r.l. die TopCo als luxemburgische Kommanditgesellschaft in der Rechtsform einer SCSp zu gründen. Es ist beabsichtigt, dass die Gesellschaft als Kommanditistin rund 99,99 % der Anteile an der TopCo hält, während die GP TopCo S.à r.l. als Komplementärin die verbleibenden ca. 0,01 % der Anteile hält. Mit Blick auf die TopCo soll eine Regelung in deren Gesellschaftsvertrag aufgenommen werden, dass sowohl die Gesellschaft als Kommanditistin als auch die GP TopCo S.à r.l. als Komplementärin Geschäftsführungsbefugnis besitzen, wobei im Falle einer Pattsituation die Stimme der GP TopCo S.à r.l. als Komplementärin den Ausschlag gibt.

Anschließend ist beabsichtigt, dass die TopCo die GP NewCo I S.à r.l., die GP NewCo V S.à r.l. und gegebenenfalls die GP NewCo II S.à r.l., die GP NewCo III S.à r.l., die GP NewCo IV S.à r.l. als fünf luxemburgische Kapitalgesellschaften in der Rechtsform einer S.à r.l. gründet oder ggf. erwirbt. Weiter ist beabsichtigt, dass die TopCo gemeinsam mit der GP NewCo I S.à r.l. die NewCo I gründet, gemeinsam mit der GP NewCo V S.à r.l. die NewCo V gründet und gegebenenfalls gemeinsam mit der GP NewCo II S.à r.l. die NewCo II gründet, gemeinsam mit der GP NewCo III S.à r.l. die NewCo III gründet und gemeinsam mit der GP NewCo IV S.à r.l. die NewCo IV gründet. NewCo I, NewCo V und gegebenenfalls NewCo II, NewCo III und NewCo IV sollen jeweils die Rechtsform einer luxemburgischen Kommanditgesellschaft (SCSp) haben. Es ist beabsichtigt, dass die TopCo als Kommanditistin jeweils rund 99,99 % der Anteile an der NewCo I, NewCo V und gegebenenfalls NewCo II, NewCo III und NewCo IV hält, während die GP NewCo I S.à r.l. bzw. die GP NewCo II S.à r.l. bzw. die GP NewCo III S.à r.l. bzw. die GP NewCo IV S.à r.l. bzw. die GP NewCo V S.à r.l. als Komplementärin die verbleibenden ca. 0,01 % der Anteile an der jeweiligen Gesellschaft hält.

Mit Blick auf die NewCo I, NewCo II, NewCo III, NewCo IV und die NewCo V soll jeweils eine Regelung in deren Gesellschaftsvertrag aufgenommen werden, dass sowohl die TopCo als

Kommanditistin als auch GP NewCo I S.à r.l. bzw. die GP NewCo II S.à r.l. bzw. die GP NewCo III S.à r.l. bzw. die GP NewCo IV S.à r.l. bzw. GP NewCo V S.à r.l. als Komplementärin der betreffenden luxemburgischen Kommanditgesellschaft Geschäftsführungsbefugnis besitzen, wobei im Falle einer Pattsituation die Stimme der GP NewCo I S.à r.l. bzw. der GP NewCo II S.à r.l. bzw. der GP NewCo III S.à r.l. bzw. der GP NewCo IV S.à r.l. bzw. der GP NewCo V S.à r.l. als Komplementärin den Ausschlag gibt.

## **2. Umstrukturierungskonzepte**

### **a) Wirtschaftlicher Hintergrund**

Vor dem Hintergrund der Endfälligkeit der Anleihe am 15. Oktober 2024 verhandelt die Gesellschaft seit mehreren Monaten mit der Ad-hoc-Gruppe über eine mögliche Verlängerung der Anleihe zu angepassten Konditionen (sog. "Amend & Extend"), um die Situation der Gesellschaft und der gesamten DEMIRE-Gruppe nachhaltig zu stabilisieren. Die in der Ad-hoc-Gruppe zusammengefassten Anleihegläubiger halten zusammen direkt oder indirekt Anleihen, die die Mehrheit des ausstehenden Gesamtnennbetrags der Anleihe ausmachen.

Der Vorstand der Gesellschaft hat am 4. Juni 2024 beschlossen, die Lock-Up-Vereinbarung mit Mitgliedern der Ad-hoc-Gruppe, weiteren Anleihegläubigern und Kroll Issuer Services Limited als Calculation Agent abzuschließen. Der Aufsichtsrat der Gesellschaft hat dem Abschluss der Lock-Up-Vereinbarung durch Beschluss vom selben Tag zugestimmt. Am 5. Juni 2024 haben u.a. die Gesellschaft, Kroll Issuer Services Limited und die Mitglieder der Ad-hoc-Gruppe die Lock-Up Vereinbarung unterzeichnet.

Die gefundene kommerzielle Einigung umfasst unter anderem

- (i) eine Verlängerung der Laufzeit der Anleihe bis zum 31. Dezember 2027;
- (ii) eine Reduktion des ausstehenden Teils der Anleihe durch ein Anleihen-Rückkaufangebot der Gesellschaft im Rahmen eines sog. Tender-Prozesses;
- (iii) eine umfassende Änderung der Anleihebedingungen, insbesondere eine 5,00 % Barverzinsung, weitere Zahlungspflichten bei näher bestimmten Ereignissen und einen aktualisierten Katalog von einzuhaltenden Verhaltenspflichten, der insbesondere auf den Geschäftsplan abgestimmt ist;
- (iv) eine teilweise Rückzahlung der Anleihe zum Nennwert in Höhe von insgesamt EUR 49.900.000,00; und

- (v) eine erstmalige Besicherung der Anleihe, zu erreichen über eine Umstrukturierung der DEMIRE-Gruppe gemäß den Umstrukturierungskonzepten.

In diesem Zusammenhang hat sich der Ankeraktionär der Gesellschaft, vorbehaltlich der Erfüllung bestimmter Bedingungen oder deren Verzichts durch den Ankeraktionär, bereit erklärt, der Gesellschaft ein Gesellschafterdarlehen (oder ein ähnliches Instrument) in einer Gesamthöhe von bis zu EUR 100.000.000,00, aber in jedem Fall nicht geringer als EUR 68.345.000,00 zu gewähren. Die kommerzielle Einigung, die der Lock-Up-Vereinbarung zugrunde liegt, hat inzwischen auch die Unterstützung zweier weiterer wesentlicher Anleihegläubiger der Gesellschaft gefunden, die – gemeinsam mit der Ad-hoc-Gruppe – zusammen direkt oder indirekt Anleihen halten, die mehr als 90 % des ausstehenden Gesamtnennbetrags der Anleihe ausmachen.

Die Ad-hoc-Gruppe hat in der Lock-Up-Vereinbarung ihre Unterstützung zur Restrukturierung unter anderem von einer Umstrukturierung der DEMIRE-Gruppe abhängig gemacht, die den Anleihegläubigern im Verwertungsfall (in Folge entsprechender Anteilsverpfändungen) unter luxemburgischen Zwangsvollstreckungsrecht einen vereinfachten Zugriff auf den von zahlreichen Gruppengesellschaften gehaltenen Immobilienbestand in der DEMIRE-Gruppe gewähren sollen. Dabei stellte die Ad-hoc-Gruppe die Forderung auf, dass die Gesellschaft Teile ihres Immobilien-Portfolios in eine doppelstöckige Luxemburger Struktur überträgt, die jeweils über mehrere Gesellschaften auf der unteren Ebene einen flexiblen Vollstreckungszugriff erlauben würden – hier abgebildet in der Doppel-LuxCo-Struktur.

## **b) Rechtliche Ausgestaltung**

### **aa) Umstrukturierungskonzept 1**

Zur Umsetzung der Einbringung 1 beabsichtigt die Gesellschaft, einen Einbringungsvertrag mit der TopCo abzuschließen, nach dem die Beteiligungen Einbringung 1 in die TopCo jeweils gegen Erhalt eines Anteils an der TopCo (für jede eingebrachte Tochtergesellschaft) eingebracht werden (der "**Einbringungsvertrag 1**").

Zur Umsetzung der Einbringungen 2 und der Einbringung 3 ist beabsichtigt, dass die TopCo je einen Einbringungsvertrag mit der NewCo I und der NewCo V abschließt, nach dem die TopCo die Beteiligungen Einbringung 2 und die Beteiligung Einbringung 3 in die NewCo I bzw. die NewCo V jeweils gegen Erhalt eines Anteils an der NewCo I bzw. der NewCo V (für jede eingebrachte Tochtergesellschaft) einbringt (der Einbringungsvertrag betreffend die Einbringungen 2 der "**Einbringungsvertrag 2**" und der Einbringungsvertrag betreffend die Einbringung 3 der "**Einbringungsvertrag 3**" und dieser zusammen mit dem Einbringungsvertrag 1 und dem Einbringungsvertrag 2 die "**Einbringungsverträge Umstrukturierungskonzept 1**"). Der Vollzug der Einbringungsverträge

Umstrukturierungskonzept 1 kann dabei durch direkte Abtretung der jeweiligen Beteiligungen an NewCo I und NewCo V oder über eine vorherige Abtretung an die TopCo erfolgen. Bzgl. der DEMIRE Holding XI GmbH ist beabsichtigt, bei der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht einen Antrag auf Nichtberücksichtigung von Stimmrechten wegen Umstrukturierung innerhalb eines Konzerns nach § 36 Nr. 3 WpÜG zu beantragen, um ein Pflichtangebot zu vermeiden.

## **bb) Umstrukturierungskonzept 2**

Soweit die entsprechenden Voraussetzungen erfüllt sind, beabsichtigt die Gesellschaft zur Umsetzung der Einbringung 4 einen Einbringungsvertrag mit der TopCo abzuschließen, nach dem die Gesellschaft die Beteiligungen Einbringung 4 jeweils gegen Erhalt eines Anteils an der TopCo (für jede eingebrachte FVR KG) in die TopCo einbringt (der "**Einbringungsvertrag 4**").

Zur Umsetzung der Einbringung 5, der Einbringung 6 und der Einbringung 7 ist beabsichtigt, dass die TopCo folgende Einbringungsverträge abschließt:

- Einen Einbringungsvertrag mit der NewCo II, nach dem die TopCo die Beteiligungen Einbringung 5 in die NewCo II jeweils gegen Erhalt eines Anteils an der NewCo II (für jede eingebrachte FVR KG) einbringt (der "**Einbringungsvertrag 5**").
- Einen Einbringungsvertrag mit der NewCo III, nach dem die TopCo die Beteiligungen Einbringung 6 in die NewCo III jeweils gegen Erhalt eines Anteils an der NewCo III (für jede eingebrachte FVR KG) einbringt (der "**Einbringungsvertrag 6**").
- Einen Einbringungsvertrag mit der NewCo IV, nach dem die NewCo IV die Beteiligungen Einbringung 7 in die NewCo IV jeweils gegen Erhalt eines Anteils an der NewCo IV (für jede eingebrachte FVR KG) einbringt (der "**Einbringungsvertrag 7**" und dieser zusammen mit dem Einbringungsvertrag 4, dem Einbringungsvertrag 5 und dem Einbringungsvertrag 6 die "**Einbringungsverträge Umstrukturierungskonzept 2**" und letztere zusammen mit den Einbringungsverträgen Umstrukturierungskonzept 1 die "**Einbringungsverträge**").

Der Vollzug der Einbringungsverträge Umstrukturierungskonzept 2 kann dabei durch die direkte Abtretung der jeweiligen Beteiligungen an die NewCo II, NewCo III respektive NewCo IV oder über eine vorherige Abtretung an die TopCo erfolgen.

Ein voraussichtliches Organigramm der DEMIRE-Gruppe nach Implementierung des Umstrukturierungskonzepts 1 und des Umstrukturierungskonzepts 2 ist als **Anlage 2** beigefügt.

### **c) Sonstige Umstrukturierungsmaßnahmen**

Vorsorglich wird auf Folgendes hingewiesen: Zusätzlich und unabhängig von der vorliegenden Restrukturierung beabsichtigt der Vorstand weitere interne Umstrukturierungen zur Verkürzung von Beteiligungsketten und zur Vereinfachung der Beteiligungsstruktur. Dabei würden insbesondere konzerninterne Verschmelzungen vorgenommen. Diese Maßnahmen führen nicht zu einer Mediatisierung von Aktionärsrechten.

## **3. Wesentliche Vertragsinhalte**

Soweit sie Beteiligungen übertragen hat, wird die Gesellschaft nach Umsetzung der Umstrukturierungskonzepte diese Beteiligungen nicht mehr direkt halten, sondern über die Beteiligung an der TopCo sowie über TopCos Beteiligungen an NewCo I, NewCo V sowie ggf. NewCo II, NewCo III und NewCo IV. Die erforderlichen Einbringungs- bzw. Übertragungsverträge sind wie folgt gestaltet:

### **a) Limes-Übertragung**

Hintergrund der Limes-Übertragung ist die Insolvenzantragsstellung einzelner Gesellschaften der DEMIRE-Gruppe (u.a. der Limes-Beteiligungen), aufgrund derer diese Gesellschaften im Einvernehmen mit der Ad-Hoc-Gruppe nicht Teil der Doppel-LuxCo-Struktur sein werden. Nach Möglichkeit soll zu einem späteren Zeitpunkt auch die DEMIRE Betriebsvorrichtungen Nr. 2 GmbH einschließlich ihrer Tochtergesellschaft Teil der Doppel-LuxCo-Struktur werden.

### **b) Einbringungsverträge**

Die beabsichtigten Einbringungsverträge sind im Wesentlichen gemäß dem folgenden einheitlichem Muster gestaltet:

- **Vertragsparteien:**

Vertragsparteien sind die jeweilige einbringende Gesellschaft und die empfangende Gesellschaft. Im Falle des Einbringungsvertrags 1 wären dies beispielsweise die Gesellschaft und die TopCo.

- Gegenstand der Einbringungen:

Gegenstand der Einbringungen sind die vorstehend in Bezug auf die einzelnen Einbringungsverträge spezifizierten Beteiligungen an Tochtergesellschaften der Gesellschaft.

- Einbringungserklärung:

Die jeweilige einbringende Gesellschaft erklärt, die jeweils relevanten Anteile an Tochtergesellschaften der Gesellschaft in die empfangende Gesellschaft einzubringen und verpflichtet sich, diese in vollem Umfang und mit sämtlichen Rechten an die empfangende Gesellschaft zu übertragen. Die empfangende Gesellschaft erklärt die Annahme.

Im Einbringungsvertrag zwischen der Gesellschaft und TopCo wird darauf hingewiesen, dass TopCo die eingebrachten Anteile anschließend in NewCo I und NewCo V einbringt.

Im Einbringungsvertrag zwischen TopCo einerseits und NewCo I und NewCo V andererseits wird darauf hingewiesen, dass TopCo die eingebrachten Anteile zuvor im Wege der Einbringung von der Gesellschaft erhalten hat.

- Gegenleistung für die Einbringung:

Als Gegenleistung für die Einbringung der Anteile an einer jeweiligen Tochtergesellschaft der einbringenden Gesellschaft verpflichtet sich die empfangende Gesellschaft, der einbringenden Gesellschaft gegenüber für jede eingebrachte Tochtergesellschaft je einen neu geschaffenen Kommanditanteil an ihr selbst zu übertragen.

- Vollzug der Einbringung:

Soweit Anteile an deutschen GmbHs Einbringungsgegenstand sind, bedarf es zum Vollzug der Einbringung in Deutschland notariell beurkundeter Abtretungsverträge. Zur Vereinfachung der Umsetzung können die Einbringungsverträge Umstrukturierungskonzept 1 vorsehen, dass die Gesellschaft die eingebrachten Anteile direkt an die betreffende NewCo I bzw. NewCo V abtreten wird.

- Weitergehende wechselseitige Verpflichtungen:

Die Parteien verpflichten sich, notwendige weitere Dokumente zu unterzeichnen und erforderliche Maßnahmen zu ergreifen, um ihren vertraglichen Hauptpflichten zu entsprechen.

- Zusicherungen und Garantien:

Die einbringende Gesellschaft sichert der empfangenden Gesellschaft zu und garantiert, dass

- (i) die einbringende Gesellschaft alleinige rechtliche und wirtschaftliche Eigentümerin der eingebrachten Anteile ist und berechtigt ist, das volle rechtliche und wirtschaftliche Eigentum an den eingebrachten Anteilen einzubringen und zu übertragen;
- (ii) die einbringende Gesellschaft die volle Rechtsmacht hat, die eingebrachten Anteile zu übertragen;
- (iii) die eingebrachten Anteile rechtswirksam bestehen und keinerlei Beschränkungen in Bezug auf ihre Übertragbarkeit aufweisen; und
- (iv) die eingebrachten Anteile nicht verpfändet oder anderweitig belastet sind, (wobei die sich aus dem jeweiligen Einbringungsvertrag ergebene Pflicht, Anteile an die empfangende Gesellschaft zu übertragen, ausgenommen ist).

- Sonstiges (Auswahl):

- o Jede Vertragspartei hat ihre eigenen Kosten im Zusammenhang mit dem Einbringungsvertrag zu tragen.
- o Der Einbringungsvertrag kann nur schriftlich mit Zustimmung beider Vertragsparteien geändert werden.
- o Vertragssprache ist Englisch.
- o Der Einbringungsvertrag unterliegt Luxemburger Recht.
- o Für Rechtsstreitigkeiten im Zusammenhang mit dem Einbringungsvertrag sind die Gerichte in Luxemburg zuständig.

- c) **Umstrukturierungskonzept 1**

Um den deutschrechtlichen Formvorschriften im Hinblick auf die Übertragung von GmbH-Anteilen Rechnung zu tragen, ist im Nachgang zum Abschluss der Einbringungsverträge Umstrukturierungskonzept 1 beabsichtigt, soweit Anteile an deutschen GmbHs Übertragungsgegenstand sind, die Abtretungsverträge notariell beurkunden zu lassen. Dem Inhalte nach handelt es sich jeweils um die reine Erfüllung der Verpflichtungen aus den Einbringungsverträgen Umstrukturierungskonzept 1.

#### **4. Erwartete Auswirkungen der Umstrukturierung**

##### **a) Bilanzielle Auswirkungen**

Soweit sie Beteiligungen übertragen hat, wird die Gesellschaft nach Durchführung der Umstrukturierungskonzepte nicht mehr direkt diese Beteiligungen halten, sondern indirekt über die Beteiligung an der TopCo.

In der Handelsbilanz der Gesellschaft besteht ein Wahlrecht, ob die Einbringungen zu Buchwerten oder Verkehrswerten erfolgt. In jedem Fall sollten die Einbringungen an sich nicht zu einer Verringerung des in der Handelsbilanz der Gesellschaft ausgewiesenen Eigenkapitals führen. Dies sollte ebenfalls für Zwecke der IFRS-Bilanz gelten.

Unabhängig von der der Hauptversammlung vorgelegten Umstrukturierung wird die Insolvenz der Limes-Gesellschaften zu Wertberichtigungen auf Forderungen und Immobilien führen.

##### **b) Steuerliche Auswirkungen**

Die Übertragung der Beteiligungen sollte keine nachteiligen steuerlichen Folgen haben.

Aus deutscher und luxemburgischer ertragsteuerlicher Sicht sollten TopCo sowie NewCo I, NewCo II, NewCo III, NewCo IV und NewCo V transparent sein, so dass die Übertragung der Beteiligungen für einkommensteuerliche Zwecke unbeachtlich sein sollte. Die Beteiligungen sollten im Ergebnis für einkommensteuerliche Zwecke weiterhin der Gesellschaft zugerechnet werden, so dass auch Ausschüttungen sowie Gewinne aus der Veräußerung der Beteiligungen der Gesellschaft steuerlich weiterhin zugerechnet werden. Steuerliche Verlustvorträge und laufende Verluste sowie etwaige Zinsvorträge, die auf Ebene der Gesellschaften bestehen, deren Beteiligungen übertragen werden, sollten aufgrund der Konzernklausel gemäß § 8c KStG durch die Übertragung der Beteiligungen nicht berührt werden. Etwaige zwischen der Gesellschaft und ihren Tochtergesellschaften bestehende Gewinnabführungsverträge und dadurch begründete ertragsteuerliche Organschaften sollten durch die Übertragung der Beteiligungen ebenfalls nicht berührt werden.

Die Übertragung der Beteiligungen sollte weder auf Ebene der Gesellschaft noch auf Ebene der Gesellschaften, an denen die Beteiligungen übertragen werden, Grunderwerbsteuer

auslösen, da weder unmittelbar noch mittelbar 90 % oder mehr der Anteile an einer grundbesitzenden Gesellschaft auf einen Erwerber oder neue Gesellschafter übertragen werden.

Die Übertragung der Beteiligungen sollte umsatzsteuerfrei erfolgen und keine nachteiligen Folgen für eine zwischen der Gesellschaft und ihren Tochtergesellschaften bestehende umsatzsteuerliche Organschaft haben.

### **c) Weitere Auswirkungen für die Gesellschaft**

Die übertragenen Beteiligungen werden von der Gesellschaft künftig doppelt mittelbar gehalten, nämlich über TopCo und GP TopCo S.à r.l. sowie über NewCo I, GP NewCo I S.à r.l., NewCo V, GP NewCo V S.à r.l. und gegebenenfalls NewCo II, GP NewCo II S.à r.l., NewCo III, GP NewCo III S.à r.l., NewCo IV und GP NewCo IV S.à r.l. Durch Implementierung der Umstrukturierungskonzepte kommen keine außenstehenden Investoren hinzu, sodass sich die Beteiligungsquote der Gesellschaft und damit auch ihr Einfluss nicht ändern, sondern nur indirekter sein werden.

Ausschüttungen der Beteiligungen würden über die luxemburgischen Gesellschaften fließen. Es bestehen allerdings in erheblichem Umfang konzerninterne Darlehen, über deren Rückzahlung künftig ebenfalls Liquiditätsflüsse in Richtung der Gesellschaft möglich sein können.

Die Gesellschaft wird durch die Kosten der Umsetzung der Umstrukturierungskonzepte belastet sowie durch die laufenden Kosten zur Aufrechterhaltung dieser Struktur.

Bzgl. des Umstrukturierungskonzepts 2 und der DEMIRE Holding XI GmbH ist beabsichtigt, dass diejenigen Gesellschaften, die durch die Umsetzung der Umstrukturierungskonzepte übernahmerechtliche Kontrolle über die Fair Value REIT-AG erlangen, bei der BaFin einen Antrag auf Nichtberücksichtigung von Stimmrechten wegen Umstrukturierung innerhalb eines Konzerns nach § 36 Nr. 3 WpÜG zu beantragen, um ein Pflichtangebot zu vermeiden.

### **d) Weitere Auswirkungen für die Aktionäre**

Die in den Umstrukturierungskonzepten vorgesehene Übertragung von Anteilen der Tochtergesellschaften der Gesellschaft führt zu einer Mediatisierung der Einflussmöglichkeiten in der Hauptversammlung der Gesellschaft: Nicht mehr der von Aufsichtsrat und Hauptversammlung kontrollierte Vorstand entscheidet danach über die Ausübung der Beteiligungsrechte an den betroffenen Gesellschaften (insbesondere das Stimmrecht als Gesellschafter und damit u.a. die Entscheidung über die dortige Gewinnverwendung), sondern die Geschäftsführungen der Luxemburger Gesellschaften in der Doppel-LuxCo-Struktur, die ihrerseits vom Vorstand der Gesellschaft kontrolliert werden (vgl.

dazu auch schon vorstehend Buchstabe c)). Durch die Einführung doppelter Strukturen in Luxemburg ist dieser Einfluss des Vorstands über zwei Stufen mediatisiert, d.h. wird indirekter.

## **5. Keine realistischen Alternativen**

Für die Gesellschaft und ihre Aktionäre vorteilhaftere Alternativen zu den vorgeschlagenen Umstrukturierungskonzepten bestehen nach Einschätzung des Vorstands nicht:

Es war eine unabdingbare Forderung der Anleihegläubiger, eine Umstrukturierung durchzuführen, die eine effiziente Vollstreckung ermöglicht. Mit Blick auf die Ausgestaltung der Doppel-LuxCo-Struktur berücksichtigt die Gesellschaft die Interessen der Ad-hoc-Gruppe, die ihre Zustimmung zu der erarbeiteten Restrukturierungslösung in Bezug auf die Anleihe von der Implementierung einer Struktur abhängig gemacht hat, die den Anleihegläubigern im Ergebnis eine flexible Verwertung im Sicherungsfall ermöglicht. In Abstimmung mit der Ad-hoc-Gruppe und deren rechtlichen Beratern hat die Gesellschaft eine Ausgestaltung der Luxemburger Strukturen geprüft, deren zentraler Bestandteil mit Blick auf die Doppel-LuxCo-Struktur mehrere luxemburgische Kommanditgesellschaften in der Rechtsform der SCSp sind. Die Gesellschaft hat alternativ auch die (alleinige) Verwendung von Luxemburger Kapitalgesellschaften in der Rechtsform der S.à r.l. geprüft, eine solche aber gegenüber der Verwendung von Personengesellschaften als steuerlich nachteilig erachtet und daher nicht weiter verfolgt.

## **6. Zeitplan**

Es ist vorgesehen, dass das Umstrukturierungskonzept 1 vor dem 15. Oktober 2024 umgesetzt wird. Eine Pflicht zur Umsetzung des Umstrukturierungskonzepts 2 ist bis zum Ende der Laufzeit der restrukturierten Anleihe, also bis zum 31. Dezember 2027, möglich, sofern die Umsetzungsbedingungen erfüllt sind.

## **7. Zustimmung des Aufsichtsrats**

Der Aufsichtsrat hat der Durchführung der Umstrukturierungskonzepte mit Beschluss vom 16. August 2024 zugestimmt.

## **8. Hintergrund der Beschlussfassung der Hauptversammlung**

Nach der sog. Gelatine-Entscheidung des Bundesgerichtshofs (BGHZ 159, 30), die dessen sog. Holzmüller-Entscheidung (BGHZ 83, 122) konkretisiert, besteht ein ausnahmsweises ungeschriebenes Zustimmungserfordernis der Hauptversammlung u.a. dann, wenn eine erhebliche Strukturänderung dazu führt, dass wesentliche Teile des Gesellschaftsvermögens auf Tochter- und/oder Enkelgesellschaften übertragen werden. Die Bestimmung der Schwellenwerte für das Erreichen der Wesentlichkeit im Hinblick auf das von der Maßnahme

betroffene Gesellschaftsvermögen ist sowohl quantitativ (80 % oder ein geringerer Prozentsatz) als auch qualitativ (maßgebliche Kennzahl(en), auf die das quantitative Kriterium anzuwenden ist) umstritten. Es ist zudem regelmäßig keine schematische Betrachtung einzelner Kennzahlen, sondern eine einzelfallbezogene Gesamtbetrachtung unter Einbeziehung verschiedener Kennzahlen und sonstiger Umstände des konkreten Falles erforderlich. Aufgrund des Wertes der eingebrachten Beteiligungen ist davon auszugehen, dass die vorliegenden Umstrukturierungen die relevanten Schwellenwerte erreichen.

Durch den vorgeschlagenen Beschluss der Hauptversammlung wird der Vorstand dazu ermächtigt, alle zur Umsetzung der Umstrukturierungskonzepte erforderlichen Maßnahmen durchzuführen. Es ist nicht ausgeschlossen, dass der Vorstand bei einer wesentlichen Änderung der Sachlage hiervon im Unternehmensinteresse Abstand nehmen könnte, auch wenn hierfür derzeit keine Anzeichen bestehen. Zu einer Umsetzung des Umstrukturierungskonzepts 2 könnte es auch dann nicht kommen, wenn die Voraussetzungen nicht erfüllt werden.

## **9. Abschließende Vorstandseinschätzung**

Nach sorgfältiger Abwägung der Vor- und Nachteile sowie möglicher Alternativen ist der Vorstand aufgrund der vorstehenden Erwägungen der Auffassung, dass die Umstrukturierungskonzepte und der Abschluss der Einbringungsverträge und der Abtretungsverträge Umstrukturierungskonzept 1 sowie gegebenenfalls der Abschluss der Einbringungsverträge Umstrukturierungskonzept 2 im Interesse der Gesellschaft und ihrer Aktionäre liegt.

Langen, im August 2024

Der Vorstand



## Anlage 2

### Organigramm der DEMIRE-Gruppe nach Umsetzung der Umstrukturierungskonzepte

