



HALBJAHRESFINANZBERICHT
1. JANUAR – 30. JUNI 2023



HIGHLIGHTS H1 2023



ERTRAGSKENNZAHLEN

19,3

in EUR Millionen
FFO I (nach Steuern,
vor Minderheiten),
nach EUR 20,8 Millionen
im H1 2022

40,8

in EUR Millionen
MIETERTRÄGE,
nach EUR 39,5 Millionen
im H1 2022



FINANZKENNZAHLEN

52,9

in %
**NETTOVERSCHULDUNGS-
GRAD¹ (NET-LTV)**,
nach 54,0 % Ende 2022

1,74

in % p. a.
**DURCHSCHNITTLICHE
NOMINALE ZINSKOSTEN**,
nach 1,67 % p. a.
zum Jahresende 2022

4,43

in EUR
**NET ASSET VALUE
(JE AKTIE, UNVERWÄSSERT)**,
nach EUR 4,99
zum Jahresende 2022



PORTFOLIOENTWICKLUNG

1,2

in EUR Milliarden
PORTFOLIOWERT,
nach EUR 1,3 Milliarden
zum Jahresende 2022

79,0

in EUR Millionen
**ANNUALISIERTE
VERTRAGSMIETEN**,
nach EUR 85,1 Millionen
zum Jahresende 2022

5,6

in %
LIKE-FOR-LIKE-ANSTIEG
der annualisierten Vertrags-
mieten, nach 0,9 %
im H1 2022

4,6

in Jahren
WALT,
nach 4,8 Jahren
zum Jahresende 2022

9,6

in %
EPRA-LEERSTANDSQUOTE²,
nach 9,5 %
zum Jahresende 2022

18.200

in m²
VERMIETUNGSLEISTUNG,
nach 144.900 m²
im H1 2022

¹ Gemäß der Definition der Anleihe 2019/2024

² Exkl. als Projektentwicklung klassifizierte Immobilien

Legende zur Navigation durch
die Zwischenmitteilung:



Verweis zum Inhaltsverzeichnis



Verweis auf eine andere Seite
innerhalb der Zwischenmitteilung



Verweis auf Internetseiten

INHALTSVERZEICHNIS

BRIEF DES VORSTANDS	2	KONZERNZWISCHENABSCHLUSS	22
		Konzerngewinn- und -verlustrechnung	23
DEMIRE IM ÜBERBLICK	3	Konzerngesamtergebnisrechnung	24
Konzernkennzahlen	4	Konzernbilanz	25
Portfolio-Highlights	5	Konzernkapitalflussrechnung	27
DEMIRE am Kapitalmarkt	6	Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung	29
		Konzernanhang	30
KONZERNZWISCHENLAGEBERICHT	10		
Überblick	11	WEITERE ANGABEN	41
Wirtschaftsbericht	13	Erklärung der gesetzlichen Vertreter	42
Chancen und Risiken	21	Angaben nach EPRA	43
Nachtragsbericht und Geschäfte mit nahestehenden Personen	21	Impressum	56



BRIEF DES VORSTANDS	2
DEMIRE IM ÜBERBLICK	3
KONZERN- ZWISCHENLAGEBERICHT	10
KONZERN- ZWISCHENABSCHLUSS	22
WEITERE ANGABEN	41

BRIEF DES VORSTANDS

Liebe Aktionärinnen, liebe Aktionäre, sehr geehrte Damen und Herren,

im ersten Halbjahr 2023 hat sich die bereits im Vorjahr angespannte Lage auf dem gewerblichen Immobilienmarkt in Deutschland weiter verschlechtert. Die ökonomischen Rahmenbedingungen blieben herausfordernd, wodurch die andauernde Unsicherheit über die zukünftige ökonomische Entwicklung das Marktgeschehen stark beeinflusste. Die hohe Inflation und das gestiegene Zinsniveau wirkten sich negativ auf die Transaktionsdynamik aus. In allen Assetklassen kam es zu signifikanten Einbrüchen der Transaktionsvolumina verbunden mit deutlichen Preisreduktionen.

Trotz dieser herausfordernden Umstände konnte die DEMIRE in der ersten Jahreshälfte 2023 solide Ergebnisse erzielen. Die Mieterträge stiegen um 3,4 % auf EUR 40,8 Millionen an. Der FFO I vor Steuern ist leicht im Plus, jedoch führt ein höherer laufender Ertragsteueraufwand zu einem im Vergleich zur Vorperiode um 7,4 % niedrigeren FFO I nach Steuern und vor Minderheiten von EUR 19,3 Millionen.

Aufgrund der aktuellen Entwicklungen am Immobilienmarkt wurde eine Neubewertung unseres Immobilienbestands zum 30. Juni vorgenommen. Trotz guter operativer Performance und steigender Immobilien-Cashflows konnte sich die DEMIRE der allgemeinen Marktentwicklung nicht vollständig entziehen. Mit einem Abschlag von 5,9 % im Vergleich zum Jahresende 2022 bewegte sich die Wertkorrektur im marktüblichen Bereich.

Die Refinanzierungsstrategie der DEMIRE für die im Oktober 2024 auslaufende Anleihe sieht die Schaffung zusätzlicher Liquidität vor. Zum Ende des ersten Halbjahres hat sich unsere Liquidität im Vergleich zum Jahresende mit EUR 123 Millionen mehr als verdoppelt, gleichzeitig reduzierten sich die Nettofinanzverbindlichkeiten um EUR 45,6 Millionen.

Nach dem Verkaufspreiseingang für eine Immobilie in Ludwigsburg im ersten Quartal erfolgte im Mai die Veräußerung eines großvolumigen Büroobjekts in Ulm. Hingegen wurde der im Dezember 2022 beurkundete Vertrag über den Verkauf unseres Logistikobjekts in Leipzig nicht erfüllt. Nach dem Stichtag dieses Berichts ist der Käufer Anfang Juli vom Vertrag zurückgetreten. Aktuell prüfen wir rechtliche Schritte, sind gleichzeitig jedoch optimistisch, dieses Objekt im zweiten Halbjahr zu verkaufen. Insgesamt erweiterten wir zum Ende des ersten Halbjahres das Volumen der zur Veräußerung gehaltenen Objekte in unserer Bilanz auf rund EUR 282 Millionen.

Im Juni veröffentlichten wir unseren zweiten Nachhaltigkeitsbericht. In diesem – extern validierten – Bericht haben wir zum ersten Mal unsere firmeneigenen Emissionen vollständig erfasst. Neben der weiteren Senkung unserer eigenen Emissionen und der qualitativen Verbesserung der Datenerfassung fokussieren wir uns nunmehr auf die Reduzierung der Emissionen unseres Immobilienbestands. In enger Kooperation mit unseren Mietern werden wir zukünftig weitere relevante Verbrauchsdaten erfassen und gemeinsam zusätzliche Verbrauchs- und Emissionsreduzierungen erreichen. Die DEMIRE bekennt sich ausdrücklich zu den Klimazielen der Bundesregierung und wird schrittweise den vorgegebenen Klimapfad in ihrem Portfolio umsetzen.

Vor dem Hintergrund des erwartungsgemäßen, soliden Halbjahresergebnisses bestätigt der Vorstand die Prognose für das Geschäftsjahr 2023: Die Mieterträge werden zwischen EUR 74,5 und 76,5 Millionen (2022: EUR 81,1 Millionen) und die FFO I (nach Steuern, vor Minderheiten) zwischen EUR 33 und 35 Millionen (2022: EUR 41,8 Millionen) erwartet.

Frankfurt am Main, 3. September 2023

Prof. Dr. Alexander Goepfert
(Vorstandsvorsitzender)

Tim Brückner
(Finanzvorstand)

Ralf Bongers
(Vorstand)



DEMIRE IM ÜBERBLICK

Konzernkennzahlen	4
Portfolio-Highlights	5
DEMIRE am Kapitalmarkt	6



BRIEF DES VORSTANDS 2

DEMIRE IM ÜBERBLICK 3

Konzernkennzahlen 4

Portfolio-Highlights 5

DEMIRE am Kapitalmarkt 6

KONZERN-
ZWISCHENLAGEBERICHT 10

KONZERN-
ZWISCHENABSCHLUSS 22

WEITERE ANGABEN 41

KONZERNKENNZAHLEN

in TEUR	01.01.2023 – 30.06.2023	01.01.2022 – 30.06.2022
Ergebniskennzahlen		
Mieterträge	40.843	39.508
Ergebnis aus der Vermietung	31.730	31.496
EBIT	-64.972	26.404
Finanzergebnis	9.985	-8.915
EBT	-54.987	17.489
Periodenergebnis	-46.688	13.998
Periodenergebnis der Anteilseigner des Mutterunternehmens	-44.039	12.890
Periodenergebnis je Aktie (unverwässert/verwässert) (in EUR)	-0,42/-0,42	0,12/0,12
FFO I (nach Steuern, vor Minderheiten)	19.252	20.799
FFO I je Aktie (unverwässert/verwässert) (in EUR)	0,18/0,18	0,20/0,20

	30.06.2023	31.12.2022
Portfoliokennzahlen		
Immobilien (Anzahl)	60	62
Marktwert (in EUR Millionen)	1.176,2	1.329,8
Annualisierte Vertragsmieten (in EUR Millionen)	79,0	85,1
Mietrendite (in %)	6,7	6,4
EPRA-Leerstandsquote ¹ (in %)	9,6	9,5
WALT (in Jahren)	4,6	4,8

¹ Exkl. als Projektentwicklung klassifizierte Immobilien

in TEUR	30.06.2023	31.12.2022
Bilanzkennzahlen		
Bilanzsumme	1.443.748	1.536.848
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	917.255	1.231.072
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	281.628	121.000
Bestandsportfolio gesamt	1.198.883	1.352.070
Finanz- und Leasingverbindlichkeiten	821.945	855.655
Zahlungsmittel	123.377	57.415
Nettofinanzverbindlichkeiten	698.568	798.240
Nettoverschuldungsgrad (Net-LTV) (in %)	52,9	54,0
Eigenkapital gemäß Konzernbilanz	439.194	486.691
Eigenkapitalquote (in %)	30,4	31,7
Nettovermögenswert (NAV)	406.176	450.226
NAV (unverwässert/verwässert)	467.216/467.726	526.273/526.783
Aktienanzahl (unverwässert/verwässert)	105.513/106.023	105.513/106.023
EPRA-NAV je Aktie (unverwässert/verwässert) (in EUR)	4,43/4,41	4,99/4,97



BRIEF DES VORSTANDS	2
DEMIRE IM ÜBERBLICK	3
Konzernkennzahlen	4
Portfolio-Highlights	5
DEMIRE am Kapitalmarkt	6
KONZERN-ZWISCHENLAGEBERICHT	10
KONZERN-ZWISCHENABSCHLUSS	22
WEITERE ANGABEN	41

PORTFOLIO-HIGHLIGHTS

zum 30. Juni 2023

1,2

in EUR Milliarden
**MARKTWERT DES
IMMOBILIENPORTFOLIOS**

8,46

in EUR/m²
DURCHSCHNITTSMIETE
über den Gesamtbestand

60

Assets
an **49 STANDORTEN**
in 11 Bundesländern

9,6

in %
EPRA-LEERSTAND¹
über das Portfolio

79,0

in EUR Millionen
ANNUALISIERTE VERTRAGSMIETEN

6,7

in %
BRUTTOMIETRENDITE

5,6

in %
LIKE-FOR-LIKE-ANSTIEG
der annualisierten Vertragsmiete

4,6

in Jahren
DURCHSCHNITTLICHE RESTLAUFZEIT
der Mietverträge (WALT)



¹ Exkl. als Projektentwicklung klassifizierte Immobilien



BRIEF DES VORSTANDS	2
DEMIRE IM ÜBERBLICK	3
Konzernkennzahlen	4
Portfolio-Highlights	5
DEMIRE am Kapitalmarkt	6
KONZERN-ZWISCHENLAGEBERICHT	10
KONZERN-ZWISCHENABSCHLUSS	22
WEITERE ANGABEN	41

DEMIRE AM KAPITALMARKT

DEMIRE-Aktie im Überblick

Das Grundkapital der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG besteht aus insgesamt 107,78 Millionen auf den Inhaber lautenden Aktien, die an der Frankfurter Wertpapierbörse und auf der elektronischen Handelsplattform XETRA zum Handel zugelassen sind.

Kennzahlen der DEMIRE-Aktie

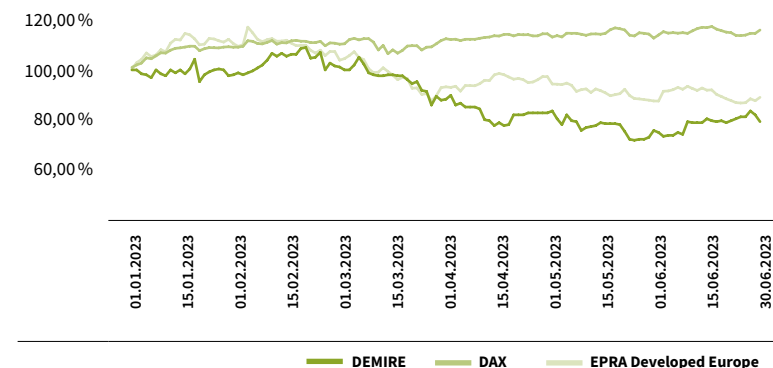
KENNZAHLEN DER DEMIRE-AKTIE

Aktie	30.06.2023	31.12.2022
ISIN	DE000A0XFSF0	DE000A0XFSF0
Kürzel/Ticker	DMRE	DMRE
Börse	Frankfurter Wertpapierbörse (FWB); XETRA Freiverkehr Stuttgart, Berlin, Düsseldorf	Frankfurter Wertpapierbörse (FWB); XETRA Freiverkehr Stuttgart, Berlin, Düsseldorf
Marktsegment	Regulierter Markt (Prime Standard)	Regulierter Markt (Prime Standard)
Designated Sponsors	BaaderBank, Pareto Securities AS	BaaderBank, Pareto Securities AS
Grundkapital	EUR 107.777	EUR 107.777
Anzahl Aktien	107.777.324	107.777.324
Schlusskurs (XETRA)	EUR 1,97	EUR 2,50
Ø tgl. Handelsvolumen 01.01. – 31.12.	2.585	7.585
Marktkapitalisierung	EUR 212 Millionen	EUR 269 Millionen
Streubesitz < 3 % (in %)	7,15	7,15

Entwicklung des Aktienmarkts und der DEMIRE-Aktie

Die Entwicklung des bisherigen Börsenjahres 2023 war geprägt von den negativen geopolitischen Auswirkungen des Kriegs in der Ukraine, steigenden Zinsen und einem eingetrübten wirtschaftlichen Umfeld mit Rezessionsorgen sowie unsicheren Unternehmensaussichten. Dennoch verzeichnete der DAX einen Anstieg um 16,0%. Die Aktie der DEMIRE verlor seit Jahresbeginn hingegen 21,2%. Gleichzeitig fielen die Kurse europäischer Immobilienaktien, wie sie im EPRA Developed Europe Index zusammengefasst sind, um 11,7%.

KURSENTWICKLUNG ERSTES HALBJAHR 2023





BRIEF DES VORSTANDS 2

DEMIRE IM ÜBERBLICK 3

Konzernkennzahlen 4

Portfolio-Highlights 5

DEMIRE am Kapitalmarkt 6

**KONZERN-
ZWISCHENLAGEBERICHT** 10

**KONZERN-
ZWISCHENABSCHLUSS** 22

WEITERE ANGABEN 41

Dividende

Für das Geschäftsjahr 2022 schüttete die DEMIRE keine Dividende aus (Vorjahr: EUR 0,31 je Aktie). Derzeit liegt der Schwerpunkt auf der Schaffung von zusätzlicher Liquidität zur Refinanzierung der im Oktober 2024 auslaufenden Anleihe 2019/2024.

Entwicklung der DEMIRE-Anleihe

In einem von steigenden Leitzinsen geprägten Anleihemarkt entwickelten sich Anleihekurse im ersten Halbjahr 2023 im Allgemeinen negativ. Die Anleihe der DEMIRE wurde am 1. Januar noch zu einem Kurs von 69,8 gehandelt. Zum 30. Juni 2022 notierte sie entgegengesetzt dem Markttrend bei einem Kurs von 74,7.

UNTERNEHMENSANLEIHE 2019/2024

Name	DEMIRE Senior Notes 2019/2024
Emittent	DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG
Rating	Caa1 (Moody's)
Börsenzulassung/-notierung	Freiverkehr der Luxemburger Wertpapierbörse (Euro MTF)
Angew. Recht	Deutsches Recht
ISIN	DE000A2YPAK1
WKN	A2YPA
Emissionsvolumen	600.000.000
Stückelung	100.000
Kupon	1,875%
Zinszahlungen	jeweils am 15. April und 15. Oktober, erstmalig am 15. April 2020
Endfälligkeit	15.10.2024
Rückzahlung	Non Call Life (mit Drei-Monats-Option zur vorzeitigen Tilgung)
Verteilung	Regulation S, ohne Registrierungsrechte
Kontrollwechsel	101% zuzüglich aufgelaufener und noch nicht bezahlter Zinsen
Schlusskurs 30.06.2023	74,74%

Rating

Mit der Ratingeinschätzung stärkt die DEMIRE die Transparenz und unterstützt die unabhängige Beurteilung ihrer Geschäftsaktivitäten. Mittelfristig strebt die DEMIRE die Positionierung ihres Risikoprofils im Bereich des „Investment Grades“ an. Dies soll unter anderem die mögliche Finanzierung zukünftigen Wachstums ermöglichen.

Im April 2023 fand eine Überprüfung der Ratingeinschätzungen durch Moody's statt. Sie führte zunächst unter anderem aufgrund des schwächeren immobilienwirtschaftlichen Umfelds zu einer Anpassung des Unternehmensratings von B2 auf B3 (Anleiherating von B3 auf Caa1). Nach dem Rücktritt des Käufers der Logistikimmobilie LogPark in Leipzig erfolgte im Juli 2023 eine weitere Anpassung des Unternehmensratings auf Caa1 bei einem weiterhin negativen Ausblick. Die Anleihe erhielt ein Caa2-Rating.

Die Rating-Berichte stehen auf der [Website der DEMIRE](#) zur Verfügung.

RATING DER DEMIRE – STAND 30. JUNI 2023

Ratingagentur	Unternehmen		Anleihen
	Rating	Ausblick	Rating
Moody's	B3 ¹	negative	Caa1 ²

¹ Im Juli 2023 erfolgte eine Anpassung des Ratings auf Caa1.

² Im Juli 2023 erfolgte eine Anpassung des Ratings auf Caa2.

Hauptversammlung

Die ordentliche Hauptversammlung der DEMIRE fand am 17. Mai 2023 virtuell statt. Alle von der Verwaltung vorgeschlagenen Tagesordnungspunkte wurden mit großer Mehrheit beschlossen.



BRIEF DES VORSTANDS 2

DEMIRE IM ÜBERBLICK 3

Konzernkennzahlen 4

Portfolio-Highlights 5

DEMIRE am Kapitalmarkt 6

KONZERN-
ZWISCHENLAGEBERICHT 10

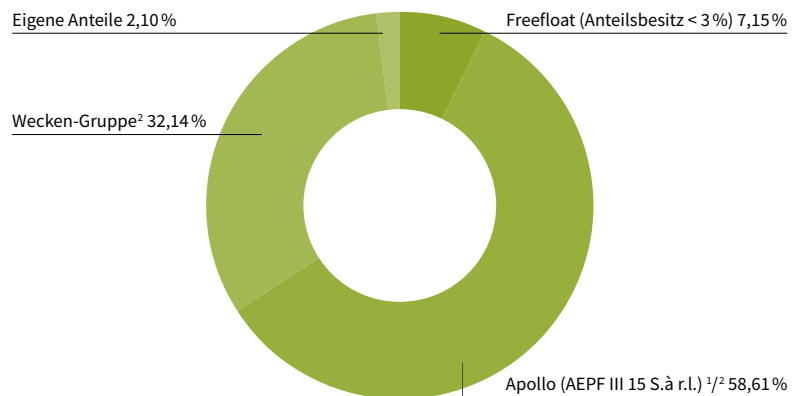
KONZERN-
ZWISCHENABSCHLUSS 22

WEITERE ANGABEN 41

Aktionärsstruktur

Die Aktionärsstruktur der DEMIRE blieb im ersten Halbjahr 2023 im Wesentlichen unverändert. Die beiden Großaktionäre Apollo und die Wecken-Gruppe halten nach wie vor rund 90,7 % der Aktien.

AKTIONÄRSSTRUKTUR ZUM 30. JUNI 2023



¹ Inkl. Tochterunternehmen

² Acting in Concert

Quelle: nach WpHG-Mitteilungen und eigenen Berechnungen

IR-Aktivitäten

Der Bereich Investor Relations verantwortet die professionelle Investoren- und Analystenansprache sowie die Kommunikation mit Fremdkapitalspezialisten. Somit bündelt der Bereich die Kommunikation für alle Kapitalmarktaktivitäten und verantwortet die Reporting-Anforderungen für die Aktien- und Anleiheinvestoren sowie für die Ratingagenturen.

Die DEMIRE hat im ersten Halbjahr 2023 an nationalen und internationalen Eigen- und Fremdkapitalmarktконференzen teilgenommen. Darüber hinaus hat sie laufend die aktuelle Unternehmensentwicklung bei bestehenden und neuen Aktien- wie auch Anleiheinvestoren und Ratingagenturen präsentiert.

Die DEMIRE informiert ihre Stakeholder regelmäßig und umfassend. Mit der Veröffentlichung der Ergebnisse zum Bilanzstichtag informiert die Gesellschaft interessierte Investoren, Analysten und Medien im Rahmen von Telefonkonferenzen ausführlich über die Ergebnisse des jeweiligen Berichtsstichtages.

Am Kapitalmarkt setzt die DEMIRE auf einen aktiven und transparenten Dialog in der Kommunikation mit allen aktuellen und potenziellen Investoren. Mit dem Rückhalt bestehender Aktionäre und dem weiteren Wachstum sollen zukünftig die Steigerung der Marktkapitalisierung und die Visibilität der DEMIRE am Kapitalmarkt weiter erhöht werden. Mit dem perspektivischen Ziel der Aufnahme in die Indizes der DAX-Familie, die jedoch einen größeren Freefloat voraussetzen würde, soll die Wahrnehmung unter nationalen und internationalen Investoren weiter erhöht werden.



BRIEF DES VORSTANDS	2
DEMIRE IM ÜBERBLICK	3
Konzernkennzahlen	4
Portfolio-Highlights	5
DEMIRE am Kapitalmarkt	6
KONZERN- ZWISCHENLAGEBERICHT	10
KONZERN- ZWISCHENABSCHLUSS	22
WEITERE ANGABEN	41

Allen Investoren, Analysten und Medien stehen im [Investor-Relations-Auftritt](#) auf der Website der DEMIRE umfangreiche Informationsunterlagen zur Verfügung. Dazu gehören alle publizierten Geschäftsberichte, Halbjahresberichte und Quartalsmitteilungen, zusammenfassende Präsentationen derselben sowie Mitschnitte der Telefonkonferenzen, eine aktuelle Unternehmenspräsentation und weitere Informationen. In ihrer Informationspolitik setzt die DEMIRE grundsätzlich auf die Gleichbehandlung von Anleiheinvestoren und -analysten sowie Aktieninvestoren und -analysten.

Analystencoverage

Derzeit wird die Aktie der DEMIRE von drei Finanzanalysten beobachtet und bewertet.

RATING DER DEMIRE – STAND AUGUST 2023

Bank/Broker	Analyst	Aktuelles Rating	Aktuelles Kursziel in EUR
Hauck & Aufhäuser	Philipp Sennewald	Halten	1,80
Pareto Securities	Dr. Philipp Häßler	Halten	1,90
Baader Bank	Andre Remke	Reduce	2,65

KONZERN- ZWISCHEN- LAGEBERICHT

für den Berichtszeitraum

1. Januar bis 30. Juni 2023

Überblick	11
Wirtschaftsbericht	13
Chancen und Risiken	21
Nachtragsbericht und Geschäfte mit nahestehenden Personen	21



BRIEF DES VORSTANDS	2
DEMIRE IM ÜBERBLICK	3
KONZERN- ZWISCHENLAGEBERICHT	10
Überblick	11
Wirtschaftsbericht	13
Chancen und Risiken	21
Nachtragsbericht und Geschäfte mit nahestehenden Personen	21
KONZERN- ZWISCHENABSCHLUSS	22
WEITERE ANGABEN	41

ÜBERBLICK

GESCHÄFTSENTWICKLUNG

Die Geschäfte der DEMIRE entwickelten sich im ersten Halbjahr 2023 in Anbetracht des Marktumfelds und der wirtschaftlichen Lage insgesamt solide. Die wesentlichen Kennzahlen des Konzerns liegen trotz einer verkleinerten Portfoliobasis auf dem Niveau des Vorjahreszeitraums oder nur leicht darunter. Damit entsprechen sie der Planung und Erwartung der Gesellschaft. Das schwache wirtschaftliche Umfeld hatte im Berichtszeitraum keine unmittelbaren, nennenswerten Auswirkungen auf die Prognosekennzahlen der DEMIRE. Allerdings zeigt sich aufgrund des schwachen Vermietungsmarkts und weniger Ausläufe im Immobilienbestand in den Jahren 2023 und 2024 eine deutlich niedrigere Vermietungsleistung.

Im Hinblick auf die Fälligkeit der im Oktober 2024 auslaufenden Anleihe 2019/2024 von zum Stichtag EUR 499 Millionen Nominal verfolgt der Vorstand mit Zustimmung des Aufsichtsrats weiterhin das Ziel, für Refinanzierungszwecke eine Liquiditätsreserve zu bilden.

Die Kennzahlen der DEMIRE entwickelten sich im ersten Halbjahr 2023 in Anbetracht des Marktumfelds und der wirtschaftlichen Lage insgesamt solide:

- Die Mieterträge belaufen sich erwartungsgemäß auf EUR 40,8 Millionen, nach EUR 39,5 Millionen im Vorjahr.
- Das Ergebnis aus der Vermietung liegt bei EUR 31,7 Millionen, nach EUR 31,5 Millionen im Vergleichszeitraum.
- Die Funds from Operations (FFO I, nach Steuern, vor Minderheiten) sinken um 7,4 % auf EUR 19,3 Millionen.

- Die Vermietungsleistung verzeichnet mit rund 18.200 m² einen niedrigen Stand für einen Halbjahreszeitraum. Im Vorjahr wurde mit 144.900 m² noch ein neuer Rekordwert erzielt.
- Das Like-for-Like-Wachstum der annualisierten Vertragsmieten beträgt 5,6 % im Vergleich zum 30. Juni 2022 (Vorjahr: 0,9 %).
- Die EPRA-Leerstandsquote¹ bleibt nahezu unverändert bei 9,6 %, der WALT bleibt praktisch konstant bei 4,6 Jahren.
- Der NAV je Aktie (unverwässert) sinkt nach der marktbedingten Abwertung des Immobilienportfolios auf EUR 4,43, nach EUR 4,99 zum Jahresende 2022.
- Der Nettoverschuldungsgrad² (Net-LTV) sinkt aufgrund von Objektverkäufen und dem Anleiherückkauf unter par im April auf 52,9 %, die Liquidität zum Stichtag ist mit EUR 123,4 Millionen komfortabel und entspricht dem Ziel des Aufbaus einer Liquiditätsreserve.
- Die durchschnittlichen nominalen Finanzierungskosten liegen nahezu unverändert bei attraktiven 1,74 % p. a.; bis Mitte 2024 bestehen keine nennenswerten Fälligkeiten.

BESTÄTIGUNG DER PROGNOSE FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2023

Vor dem Hintergrund der Entwicklung des ersten Halbjahres 2023 bestätigt der Vorstand die Prognose für das Geschäftsjahr 2023: Die Mieterträge werden zwischen EUR 74,5 und 76,5 Millionen (2022: EUR 81,1 Millionen) liegen, und für die FFO I (nach Steuern, vor Minderheiten) wird ein Wert zwischen EUR 33,0 und 35,0 Millionen (2022: EUR 41,8 Millionen) erwartet.

¹ Exkl. als Projektentwicklung klassifizierte Immobilien

² Gemäß der Definition der Anleihe 2019/2024



BRIEF DES VORSTANDS 2

DEMIRE IM ÜBERBLICK 3

KONZERN-
ZWISCHENLAGEBERICHT 10

Überblick 11

Wirtschaftsbericht 13

Chancen und Risiken 21

Nachtragsbericht und Geschäfte
mit nahestehenden Personen 21

KONZERN-
ZWISCHENABSCHLUSS 22

WEITERE ANGABEN 41

IMMOBILIENPORTFOLIO

Seit dem Ende des vergangenen Geschäftsjahres sank der Immobilienbestand bis zum Berichtsstichtag auf 60 Objekte (31. Dezember 2022: 62 Objekte). Die vermietbare Gebäudefläche des Portfolios beträgt 861,0 Tausend m² (31. Dezember 2022: 912,7 Tausend m²) und der Marktwert insgesamt rund EUR 1,2 Milliarden (31. Dezember 2022: rund EUR 1,3 Milliarden). Die letzte externe Immobilienbewertung des Portfolios ohne die zur Veräußerung gehaltenen Immobilien erfolgte zum 30. Juni 2023.

Die EPRA-Leerstandsquote¹ lag zum Stichtag 30. Juni 2023 nahezu unverändert bei 9,6%, nach 9,5% zum 31. Dezember 2022. Der WALT betrug zum 30. Juni 2023 4,6 Jahre, nach 4,8 Jahren zum Jahresende 2022. Im Berichtszeitraum erreichte die DEMIRE eine Vermietungsleistung von 18.200 m² (H1 2022: 144.900 m²). Der deutliche Rückgang ist neben der schwachen Marktlage auf weniger Mietvertragsausläufe im Immobilienportfolio in den Jahren 2023 und 2024 zurückzuführen. Von der Vermietungsleistung entfallen 39% auf Neuvermietungen und 61% auf Anschlussvermietungen. Die Vermietungsleistung wurde unter anderem getrieben von einer Neuvermietung über 3.200 m² in Langenfeld sowie zwei Verlängerungen über jeweils rund 2.500 m² in Flensburg und Aschheim.

TOP-10-MIETER (ZUM 30. JUNI 2023)

Nr.	Mieter	Nutzungsart	Vertragsmieten p. a. ¹ in EUR Mio.	in % von Gesamt
1	GMG/Dt. Telekom	Büro	7,3	9,2
2	IMOTEX	Handel	5,4	6,8
3	GALERIA Karstadt Kaufhof	Handel	3,4	4,3
4	momox Services GmbH	Logistik	2,5	3,2
5	Bima Bundesanstalt für Immobilienaufgaben	Büro	2,3	2,9
6	Amazon	Logistik	2,2	2,7
7	Roomers	Hotel	2,1	2,6
8	Sparkasse Südholstein	Büro	1,8	2,3
9	comdirect bank AG	Büro	1,3	1,6
10	Stadt Freiburg	Büro	1,3	1,6
Summe			29,4	37,3
Sonstige			49,5	62,7
Gesamt			79,0	100,0

¹ Nach annualisierter Vertragsmiete exkl. Nebenkosten

PORTFOLIO NACH ASSETKLASSEN

	Anzahl Immobilien	Marktwert in EUR Mio.	Anteil nach Marktwert in %	Mietfläche in Tsd. m ²	Marktwert pro m ²	Vertragsmiete in EUR Mio. p. a.	Vertragsmiete pro m ²	Mietrendite in %	EPRA- Leerstandsquote ¹ in %	WALT in Jahren
Büro	39	682,1	58,0	456,9	1.493	44,8	9,15	6,6	10,5	3,3
Einzelhandel	16	307,7	26,2	214,5	1.434	23,3	9,68	7,6	7,3	5,1
Logistik & Sonstige	5	186,5	15,9	189,7	983	10,9	5,36	5,8	11,2	9,1
Gesamt 30.06.2023	60	1.176,2	100,0	861,0	1.366	79,0	8,46	6,7	9,6	4,6
Gesamt 31.12.2022	62	1.329,8	100,0	912,7	1.457	85,1	8,72	6,4	9,5	4,8
Veränderung (in %/pp)	-2	-11,5	0	-5,7	-6,2	-7,3	-2,9	0,3	0,1	-0,2

¹ Exkl. als Projektentwicklung klassifizierte Immobilien



BRIEF DES VORSTANDS	2
DEMIRE IM ÜBERBLICK	3
KONZERN- ZWISCHENLAGEBERICHT	10
Überblick	11
Wirtschaftsbericht	13
Chancen und Risiken	21
Nachtragsbericht und Geschäfte mit nahestehenden Personen	21
KONZERN- ZWISCHENABSCHLUSS	22
WEITERE ANGABEN	41

WIRTSCHAFTSBERICHT

Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage

ERTRAGSLAGE

Im ersten Halbjahr 2023 erzielte der DEMIRE-Konzern Mieterträge von insgesamt EUR 40,8 Millionen (Vorjahr: EUR 39,5 Millionen). Trotz einer verkleinerten Portfolio-basis erhöhten sich die Erträge im Wesentlichen aufgrund von Mietindexierungen. Das Ergebnis aus der Vermietung von Immobilien erhöhte sich ebenfalls leicht um 0,7% auf EUR 31,7 Millionen (Vorjahr: EUR 31,5 Millionen). Der Anstieg resultierte im Wesentlichen aus höheren Mieterträgen. Das Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien liegt bei EUR –18,8 Millionen. Im ersten Halbjahr 2023 wurden die Immobilien in Ulm und Apolda verkauft, während in der Vergleichsperiode keine Immobilie veräußert wurde. Das Ergebnis aus der Fair-Value-Anpassung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien belief sich im Wesentlichen aufgrund marktbedingter Abwertungen auf EUR –59,7 Millionen (Vorjahr: EUR 0 Millionen). Bei den zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten, den Immobilien im Verkaufsportfolio, betrug die Anpassung EUR –9,4 Millionen.

Die Wertminderungen auf Forderungen stiegen auf EUR 1,4 Millionen (Vorjahr: EUR 0 Millionen). Im Vorjahr wurden Erträge aus der Auflösung von Wertminderungen generiert, die gegenläufig zu den Wertminderungen wirkten. Die allgemeinen Verwaltungsaufwendungen stiegen im ersten Halbjahr 2023 um rund EUR 1,0 Millionen auf EUR 6,3 Millionen (Vorjahr: EUR 5,3 Millionen) im Wesentlichen aufgrund von höheren Rechts- und Beratungskosten sowie gestiegenen Personalkosten. Das Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) lag aufgrund der marktbedingten Anpassung der Immobilienwerte mit EUR –65,0 Millionen signifikant unter dem Vorjahreswert von EUR 26,4 Millionen. Zum Ende des ersten Halbjahres 2022 wurde keine Neubewertung des Immobilienportfolios vorgenommen.

Das Finanzergebnis profitierte von den Finanzerträgen, die aus dem Anleiherückkauf unter par im April generiert wurden. Es belief sich im ersten Halbjahr 2023 auf EUR 10,0 Millionen, nach EUR –8,9 Millionen in der Vorjahresperiode. Die Finanzaufwendungen sanken von EUR –9,4 Millionen in den ersten sechs Monaten 2022 um 8,6% auf EUR –8,6 Millionen im Berichtszeitraum. Die durchschnittliche nominale Fremdkapitalverzinsung liegt bei 1,74% p. a. (Vorjahr: 1,67% p. a.). Nach einem positiven Ergebnisanteil von Minderheitsgesellschaftern in Höhe von EUR 2,4 Millionen im Vorjahr kam es, insbesondere aufgrund der Abwertung von Immobilien, zu einem negativen Ergebnisanteil von Minderheitsgesellschaftern in Höhe von EUR 0,5 Millionen im ersten Halbjahr 2023.

Die laufenden Ertragsteuern erhöhten sich auf EUR 6,7 Millionen (Vorjahr: EUR 1,4 Millionen), was im Wesentlichen auf den Verkauf von Immobilien zurückzuführen ist. In der Vorjahresperiode fanden keine Verkäufe statt.

Das negative Ergebnis der Immobilienbewertung führt zu einem positiven Beitrag der latenten Steuern von EUR 15,0 Millionen (Vorjahr: EUR –2,1 Millionen).

Das Ergebnis vor Steuern (EBT) sank im Berichtszeitraum auf EUR –55,0 Millionen, nach EUR 17,5 Millionen im Vorjahr. Das Periodenergebnis des ersten Halbjahres 2023 betrug EUR –46,7 Millionen, nach EUR 14,0 Millionen im Vorjahreszeitraum.



BRIEF DES VORSTANDS 2

DEMIRE IM ÜBERBLICK 3

**KONZERN-
ZWISCHENLAGEBERICHT** 10

Überblick 11

Wirtschaftsbericht 13

Chancen und Risiken 21

Nachtragsbericht und Geschäfte
mit nahestehenden Personen 21

**KONZERN-
ZWISCHENABSCHLUSS** 22

WEITERE ANGABEN 41

KONZERNGEWINN- UND -VERLUSTRECHNUNG

(ausgewählte Angaben in TEUR)	01.01.2023 – 30.06.2023	01.01.2022 – 30.06.2022	Veränderung	in %
Mieterträge	40.843	39.508	1.335	3,4
Erträge aus Nebenkostenumlagen	11.857	18.320	-6.463	-35,3
Betriebliche Aufwendungen zur Erzielung von Mieterträgen	-20.970	-26.332	5.362	-20,4
Ergebnis aus der Vermietung von Immobilien	31.730	31.496	234	0,7
Erträge aus der Veräußerung von Immobilien und Immobiliengesellschaften	69.100	0	69.100	>100
Aufwendungen aus der Veräußerung von Immobilien und Immobiliengesellschaften	-87.887	0	-87.887	>100
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien und Immobiliengesellschaften	-18.787	0	-18.787	>100
Ergebnis aus der Fair-Value-Anpassung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-59.680	0	-59.680	>100
Ergebnis aus der Fair-Value-Anpassung der zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerte ¹	-9.448	0	-9.448	>100
Wertminderungen von Forderungen	-1.374	-17	-1.357	>100
Sonstige betriebliche Erträge	564	564	0	0,0
Allgemeine Verwaltungsaufwendungen	-6.279	-5.270	-1.009	19,1
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-1.698	-369	-1.329	>100
Ergebnis vor Zinsen und Steuern	-64.972	26.404	-91.376	>100
Finanzergebnis	9.985	-8.915	18.900	>100
Ergebnis vor Steuern	-54.987	17.489	-72.476	>100
Laufende Ertragsteuern	-6.709	-1.433	-5.276	>100
Latente Steuern	15.008	-2.058	17.066	>100
Periodenergebnis	-46.688	13.998	-60.686	>100
davon entfallen auf Anteilseigner des Mutterunternehmens	-44.039	12.890	-56.929	>100
Unverwässertes Ergebnis je Aktie (in EUR)	-0,42	0,12	-0,48	>100
Gewichtete Anzahl der ausgegebenen Aktien (in Tsd.)	105.513	105.513	0	0,0
Verwässertes Ergebnis je Aktie (in EUR)	-0,42	0,12	-0,54	>100
Gewichtete verwässerte Anzahl der ausgegebenen Aktien (in Tsd.)	106.023	106.023	0	0,0

¹ Die Vorjahresangaben wurden aufgrund einer Ausweisänderung der Berichtsperiode angepasst.



BRIEF DES VORSTANDS	2
DEMIRE IM ÜBERBLICK	3
KONZERN- ZWISCHENLAGEBERICHT	10
Überblick	11
Wirtschaftsbericht	13
Chancen und Risiken	21
Nachtragsbericht und Geschäfte mit nahestehenden Personen	21
KONZERN- ZWISCHENABSCHLUSS	22
WEITERE ANGABEN	41

VERMÖGENSLAGE

Zum 30. Juni 2023 reduzierte sich die Bilanzsumme im Vergleich zum Jahresende 2022 um EUR 93,1 Millionen auf EUR 1.443,7 Millionen. Dies resultierte vor allem aus der marktbedingten Abwertung des Immobilienportfolios und dem Rückkauf der Anleihe unter par. Der Wert der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien betrug zum 30. Juni 2023 EUR 917,3 Millionen, nach EUR 1.231,1 Millionen zum 31. Dezember 2022. Zum Berichtsstichtag werden zudem EUR 281,6 Millionen an Vermögenswerten zur Veräußerung gehalten (31. Dezember 2022: EUR 121 Millionen).

Das Konzerneigenkapital betrug zum 30. Juni 2023 EUR 439,2 Millionen, nach EUR 486,7 Millionen zum 31. Dezember 2022. Der Hauptgrund für den Rückgang war die Abwertung des Immobilienportfolios und damit einhergehend das negative Periodenergebnis. Die Eigenkapitalquote belief sich auf 30,4% (31. Dezember 2022: 31,7%). Dabei ist zu berücksichtigen, dass die im Konzern-Fremdkapital ausgewiesenen nicht beherrschenden Minderheitenanteile in Höhe von rund EUR 77,3 Millionen (31. Dezember 2022: EUR 80,4 Millionen) allein aufgrund der Rechtsform der Fondsbeteiligungen der Fair Value REIT als Personengesellschaften gemäß IFRS als langfristige Schulden und nicht als Eigenkapital ausgewiesen wurden. Das entsprechend angepasste Konzerneigenkapital summierte sich auf rund EUR 516,5 Millionen (31. Dezember 2022: EUR 567,1 Millionen).

Die gesamten Finanzschulden betragen zum 30. Juni 2023 EUR 796,3 Millionen. Sie reduzierten sich um EUR 32,7 Millionen im Vergleich zum 31. Dezember 2022. Maßgeblich dafür war der Anleiherückkauf von EUR 51,0 Millionen Nominal im April. Gegenläufig wirkte die Aufnahme von Hypothekendarlehen in Höhe von EUR 23,3 Millionen.



BRIEF DES VORSTANDS 2

DEMIRE IM ÜBERBLICK 3

KONZERN-
ZWISCHENLAGEBERICHT 10

Überblick 11

Wirtschaftsbericht 13

Chancen und Risiken 21

Nachtragsbericht und Geschäfte
mit nahestehenden Personen 21

KONZERN-
ZWISCHENABSCHLUSS 22

WEITERE ANGABEN 41

KONZERNBILANZ – AKTIVA

(ausgewählte Angaben in TEUR)	30.06.2023	31.12.2022	Veränderung	in %
Vermögenswerte				
Summe langfristige Vermögenswerte	1.010.798	1.325.808	-315.010	-23,8
Summe kurzfristige Vermögenswerte	151.322	90.043	61.279	68,1
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	281.628	121.000	160.628	>100
Summe Vermögenswerte	1.443.748	1.536.851	-93.103	-6,1

KONZERNBILANZ – PASSIVA

(ausgewählte Angaben in TEUR)	30.06.2023	31.12.2022	Veränderung	in %
Eigenkapital und Schulden				
Eigenkapital				
Den Anteilseignern des Mutterunternehmens zurechenbares Eigenkapital	406.176	450.226	-44.050	-9,8
Anteile der nicht beherrschenden Anteilseigner	33.018	36.465	-3.447	-9,5
Summe Eigenkapital	439.194	486.691	-47.497	-9,8
Schulden				
Summe langfristige Schulden	852.934	996.049	-143.115	-14,4
Summe kurzfristige Schulden	151.620	54.111	97.509	180,2
Summe Schulden	1.004.554	1.050.160	-45.606	-4,3
Summe Eigenkapital und Schulden	1.443.748	1.536.851	-93.103	-6,1



BRIEF DES VORSTANDS 2

DEMIRE IM ÜBERBLICK 3

**KONZERN-
ZWISCHENLAGEBERICHT** 10

Überblick 11

Wirtschaftsbericht 13

Chancen und Risiken 21

Nachtragsbericht und Geschäfte
mit nahestehenden Personen 21

**KONZERN-
ZWISCHENABSCHLUSS** 22

WEITERE ANGABEN 41

FINANZLAGE

Der Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit betrug in den ersten sechs Monaten 2023 EUR 24,6 Millionen (Vorjahr: EUR 21,9 Millionen).

Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit belief sich in der Berichtsperiode auf EUR 70,7 Millionen, nach EUR – 18,3 Millionen im Vorjahr. Der Großteil des positiven Cashflows ging auf Einzahlungen aus der Veräußerung von Immobilien zurück. Zugleich gab es in der Vorperiode höhere Auszahlungen für Modernisierungsmaßnahmen.

Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit belief sich auf EUR – 29,4 Millionen, nach EUR – 49,7 Millionen in der Vorjahresperiode. Die Veränderung ist einerseits getrieben durch den anteiligen Anleiherückkauf unter par im April 2023, der zu einem Liquiditätsabfluss von EUR 35,0 Millionen geführt hat. Andererseits wurden Hypothekendarlehen in einem Umfang von EUR 23,3 Millionen aufgenommen. In der Vergleichsperiode wurden weder Finanzschulden außerplanmäßig getilgt noch neue Darlehen aufgenommen. Weiterhin erfolgte im ersten Halbjahr 2023 im Gegensatz zur Vorperiode keine Dividendenausüttung an die Aktionäre der DEMIRE, um vor dem Hintergrund der auslaufenden Anleihe 2019/2024 zusätzliche Liquidität zu schaffen.

Die Zahlungsmittel betragen am 30. Juni 2023 EUR 123,4 Millionen (31. Dezember 2022: EUR 57,4 Millionen; 30. Juni 2022: EUR 93,5 Millionen).

KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG

(ausgewählte Angaben in TEUR)	01.01.2023 – 30.06.2023	01.01.2022 – 30.06.2022	Veränderung
Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit	24.642	21.868	2.774
Cashflow aus Investitionstätigkeit	70.726	– 18.332	89.059
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	– 29.406	– 49.684	20.278
Nettoveränderung der Zahlungsmittel	65.962	– 46.148	112.110
Zahlungsmittel am Ende der Periode	123.377	93.471	29.906

Funds From Operations (FFO)

Die Funds from Operations I (nach Steuern, vor Minderheiten) als die wesentliche operative Leistungskennzahl sanken in den ersten sechs Monaten 2023 um 7,4% auf EUR 19,3 Millionen, nach EUR 20,8 Millionen im Vorjahreszeitraum. Auf verwässerter Basis betragen die FFO I je Aktie EUR 0,18, nach EUR 0,20 in der Vorjahresperiode.



BRIEF DES VORSTANDS 2

DEMIRE IM ÜBERBLICK 3

KONZERN-
ZWISCHENLAGEBERICHT 10

Überblick 11

Wirtschaftsbericht 13

Chancen und Risiken 21

Nachtragsbericht und Geschäfte
mit nahestehenden Personen 21

KONZERN-
ZWISCHENABSCHLUSS 22

WEITERE ANGABEN 41

FFO-BERECHNUNG

(ausgewählte Angaben in TEUR)	01.01.2023 – 30.06.2023	01.01.2022 – 30.06.2022	Veränderung	in %
Ergebnis vor Steuern	- 54.987	17.489	- 72.477	>100
Ergebnisanteile von Minderheitsgesellschaftern	- 461	2.424	- 2.885	>100
Ergebnis vor Steuern (EBT)	- 55.448	19.913	- 75.361	>100
± Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	18.787	0	18.787	>100
± Ergebnis aus der Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	69.128	0	69.128	>100
± Sonstige Bereinigungen ¹	- 10.923	1.600	- 12.522	>100
FFO I vor Steuern	21.544	21.513	31	0,1
± (Laufende) Ertragsteuern	- 2.292	- 714	- 1.578	>100
FFO I nach Steuern	19.252	20.799	- 1.547	- 7,4
davon Anteilseigner des Mutterunternehmens	16.543	17.178	- 634	- 3,7
davon nicht beherrschende Anteilseigner	2.709	3.621	- 913	- 25,2
± Ergebnis aus der Veräußerung von Immobiliengesellschaften/Immobilien (nach Steuern)	- 23.407	0	- 23.407	
FFO II nach Steuern	- 4.155	20.799	- 24.954	>100
davon Anteilseigner des Mutterunternehmens	- 7.979	17.178	- 25.156	>100
davon nicht beherrschende Anteilseigner	3.823	3.621	202	5,6
FFO I nach Steuern und Minderheiten				
Unverwässertes Ergebnis je Aktie (in EUR)	0,16	0,16	- 0,01	- 3,7
Gewichtete Anzahl der ausgegebenen Aktien	105.513	105.513	0	0,0
Verwässertes Ergebnis je Aktie (in EUR)	0,16	0,16	- 0,01	- 3,7
Gewichtete verwässerte Anzahl der ausgegebenen Aktien	106.023	106.023	0	0,0
FFO II nach Steuern und Minderheiten				
Unverwässertes Ergebnis je Aktie (in EUR)	- 0,08	0,16	- 0,24	>100
Gewichtete Anzahl der ausgegebenen Aktien	105.513	105.513	0	0,0
Verwässertes Ergebnis je Aktie (in EUR)	- 0,08	0,16	- 0,24	>100
Gewichtete verwässerte Anzahl der ausgegebenen Aktien	106.023	106.023	0	0,0

¹ Sonstige Bereinigungen beinhalten:
– Einmalige Refinanzierungskosten und Effektivzinsen (EUR 1,0 Millionen, Vorjahr: EUR 1,0 Millionen)
– Einmalige Transaktions-, Rechts- und Beratungskosten (EUR 0,5 Millionen, Vorjahr: EUR 0,2 Millionen)
– Einmalige Verwaltungskosten (EUR 0 Millionen, Vorjahr: EUR 0,2 Millionen)
– Periodenfremde Aufwendungen/Erträge (EUR - 12,0 Millionen, Vorjahr: EUR - 0,1 Millionen)
– Zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge aus Finanzinstrumenten (EUR 0 Millionen, Vorjahr: EUR - 0,1 Millionen)



BRIEF DES VORSTANDS	2
DEMIRE IM ÜBERBLICK	3
KONZERN- ZWISCHENLAGEBERICHT	10
Überblick	11
Wirtschaftsbericht	13
Chancen und Risiken	21
Nachtragsbericht und Geschäfte mit nahestehenden Personen	21
KONZERN- ZWISCHENABSCHLUSS	22
WEITERE ANGABEN	41

Nettovermögenswert (Net Asset Value [NAV])

Der unverwässerte Net Asset Value reduzierte sich durch die marktbedingte Abwertung des Immobilienportfolios von EUR 526,3 Millionen zum 31. Dezember 2022 auf EUR 467,2 Millionen zum 30. Juni 2023. Auf unverwässerter Basis belief sich der NAV zum Stichtag auf EUR 4,43 je Aktie (31. Dezember 2022: EUR 4,99 je Aktie).

NET ASSET VALUE (NAV)

in TEUR	30.06.2023	31.12.2022	Veränderung	in %
Nettovermögenswert (NAV)	406.176	450.226	- 44.049	- 9,8
Latente Steuern	61.039	76.047	- 15.008	- 19,7
Firmenwert aus latenten Steuern	0	0	0	0,0
NAV (unverwässert)	467.216	526.273	- 59.057	- 11,2
Anzahl der ausgegebenen Aktien (unverwässert) (in Tsd.)	105.513	105.513	0	0,0
NAV je Aktie (unverwässert) (in EUR)	4,43	4,99	- 0,56	- 11,2
Effekt aus der Ausübung von Wandelschuldverschreibungen und weiteren Eigenkapitalinstrumenten	510	510	0	0,0
NAV (verwässert)	467.726	526.783	- 59.057	- 11,2
Anzahl der ausgegebenen Aktien (verwässert) (in Tsd.)	106.023	106.023	0	0,0
NAV je Aktie (verwässert) (in EUR)	4,41	4,97	- 0,56	- 11,2



BRIEF DES VORSTANDS 2

DEMIRE IM ÜBERBLICK 3

**KONZERN-
ZWISCHENLAGEBERICHT** 10

Überblick 11

Wirtschaftsbericht 13

Chancen und Risiken 21

Nachtragsbericht und Geschäfte
mit nahestehenden Personen 21

**KONZERN-
ZWISCHENABSCHLUSS** 22

WEITERE ANGABEN 41

NETTOVERSCHULDUNGSGRAD

Der Nettoverschuldungsgrad des DEMIRE-Konzerns (Net-Loan-to-Value) ist im Prospekt der Anleihe 2019/2024 definiert als Verhältnis der Nettofinanzschulden zur Summe aller Vermögenswerte abzüglich immaterieller Vermögenswerte und Zahlungsmittel. Der Nettoverschuldungsgrad (Net-Loan-to-Value) sank gegenüber dem Jahresende 2022 (54,0 %) moderat auf 52,9 %. Zum Rückgang führten maßgeblich Immobilienverkäufe und der Anleiherückkauf unter par. Gegenläufig wirkte die Abwertung des Immobilienportfolios.

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

in TEUR	30.06.2023	31.12.2022
Finanzschulden und Leasingverbindlichkeiten	821.945	855.655
Zahlungsmittel	123.377	57.415
Nettoverschuldung	698.568	798.240
Summe Vermögenswerte	1.443.748	1.536.851
Immaterielle Vermögenswerte	0	0
Zahlungsmittel	-123.377	-57.415
Summe Vermögenswerte abzgl. immaterieller Vermögenswerte und Zahlungsmittel	1.320.371	1.479.436
Net-LTV (in %)	52,9	54,0

Covenants der Unternehmensanleihe 2019/2024

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

ANLEIHE-COVENANTS 30.06.2023

	NET-LTV	NET- SECURED LTV	ICR
Covenant	max. 60 %	max. 40 %	min. 2,00
Wert	52,9 %	13,2 %	5,02

Zum 30. Juni 2023 hat die DEMIRE alle Covenants der Anleihe 2019/2024 eingehalten. Zudem gehen die Planungen für das Jahr 2023 und darüber hinaus davon aus, dass die Covenants auch zukünftig jederzeit eingehalten werden können.



BRIEF DES VORSTANDS	2
DEMIRE IM ÜBERBLICK	3
KONZERN- ZWISCHENLAGEBERICHT	10
Überblick	11
Wirtschaftsbericht	13
Chancen und Risiken	21
Nachtragsbericht und Geschäfte mit nahestehenden Personen	21
KONZERN- ZWISCHENABSCHLUSS	22
WEITERE ANGABEN	41

Chancen und Risiken

Hinsichtlich der Chancen und Risiken der künftigen Geschäftsentwicklung wird auf die in der Chancen- und Risikoberichterstattung im [☞ Konzernabschluss](#) zum 31. Dezember 2022 erfolgten Angaben verwiesen. Neben den zum 31. Dezember 2022 erfassten Chancen und Risiken wurde das laufende Geschäftsjahr maßgeblich von der hohen Inflation, hier insbesondere den gestiegenen Zinsen und dem Krieg in der Ukraine, bestimmt.

Die Chancen und Risiken werden fortlaufend und in einem strukturierten Prozess überprüft. Unternehmensgefährdende Risiken sind aus heutiger Sicht nicht zu erkennen.

Nachtragsbericht und Geschäfte mit nahestehenden Personen

Die Angaben zu den Geschäften mit nahestehenden Personen und die Ereignisse nach dem Stichtag sind im [☞ Kapitel G. 1](#) bzw. [☞ Kapitel G. 6](#) des Anhangs enthalten.

Frankfurt am Main, 3. September 2023

DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG

Prof. Dr. Alexander Goepfert
(Vorstandsvorsitzender)

Tim Brückner
(Finanzvorstand)

Ralf Bongers
(Vorstand)

KONZERN- ZWISCHEN- ABSCHLUSS

Konzerngewinn- und -verlustrechnung	23
Konzerngesamtergebnisrechnung	24
Konzernbilanz	25
Konzernkapitalflussrechnung	27
Konzerneigenkapital- veränderungsrechnung	29
Konzernanhang	30



BRIEF DES VORSTANDS 2

DEMIRE IM ÜBERBLICK 3

KONZERN-
ZWISCHENLAGEBERICHT 10

KONZERN-
ZWISCHENABSCHLUSS 22

Konzerngewinn- und
-verlustrechnung 23

Konzerngesamt-
ergebnisrechnung 24

Konzernbilanz 25

Konzernkapitalflussrechnung 27

Konzerneigenkapital-
veränderungsrechnung 29

Konzernanhang 30

WEITERE ANGABEN 41

KONZERNGEWINN- UND -VERLUSTRECHNUNG

für den Berichtszeitraum vom 1. Januar bis 30. Juni 2023

in TEUR	TZ.	01.01.2023 – 30.06.2023	01.01.2022 – 30.06.2022	01.04.2023 – 30.06.2023	01.04.2022 – 30.06.2022
Mieterträge		40.843	39.508	20.078	20.168
Erträge aus Nebenkostenumlagen		11.857	18.320	3.518	9.115
Betriebliche Aufwendungen zur Erzielung von Mieterträge		-20.970	-26.332	-7.789	-13.422
Ergebnis aus der Vermietung von Immobilien		31.730	31.496	15.807	15.861
Erträge aus der Veräußerung von Immobilien und Immobiliengesellschaften		69.100	0	69.100	0
Aufwendungen aus der Veräußerung von Immobilien und Immobiliengesellschaften		-87.887	0	-87.790	51
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien und Immobiliengesellschaften		-18.787	0	-18.690	51
Ergebnis aus der Fair-Value-Anpassung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien		-59.680	0	-59.680	0
Ergebnis aus der Fair-Value-Anpassung der zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerte		-9.448	0	16.052	0
Wertminderungen von Forderungen		-1.374	-17	-806	-166
Sonstige betriebliche Erträge		564	564	265	111
Allgemeine Verwaltungsaufwendungen		-6.279	-5.270	-3.284	-2.530
Sonstige betriebliche Aufwendungen		-1.698	-369	301	2
Ergebnis vor Zinsen und Steuern	D 1	-64.972	26.404	-50.035	13.329
Finanzerträge		18.112	2.131	16.907	1.074
Finanzaufwendungen		-8.588	-9.395	-4.289	-4.734
Ergebnis aus den at-equity bilanzierten Unternehmen		0	773	0	245
Ergebnisanteile von Minderheitsgesellschaftern		461	-2.424	1.855	-1.191
Finanzergebnis	D 2	9.985	-8.915	14.473	-4.606
Ergebnis vor Steuern		-54.987	17.489	-35.562	8.723
Laufende Ertragsteuern		-6.709	-1.433	-5.601	-686
Latente Steuern		15.008	-2.058	13.609	-1.739
Periodenergebnis		-46.688	13.998	-27.554	6.298
Davon entfallen auf:					
Nicht beherrschende Anteilseigner		-2.649	1.108	-1.807	520
Anteilseigner des Mutterunternehmens		-44.039	12.890	-25.748	5.778
Unverwässertes/Verwässertes Ergebnis je Aktie (in EUR)	D 3	-0,42	0,12	-0,24	0,05



BRIEF DES VORSTANDS	2
DEMIRE IM ÜBERBLICK	3
KONZERN- ZWISCHENLAGEBERICHT	10
KONZERN- ZWISCHENABSCHLUSS	22
Konzerngewinn- und -verlustrechnung	23
Konzerngesamt- ergebnisrechnung	24
Konzernbilanz	25
Konzernkapitalflussrechnung	27
Konzerneigenkapital- veränderungsrechnung	29
Konzernanhang	30
WEITERE ANGABEN	41

KONZERNGESAMTERGEBNISRECHNUNG

für den Berichtszeitraum vom 1. Januar bis 30. Juni 2023

in TEUR	01.01.2023 – 30.06.2023	01.01.2022 – 30.06.2022	01.04.2023 – 30.06.2023	01.04.2022 – 30.06.2022
Periodenergebnis	- 46.688	13.998	- 43.606	6.298
Sonstiges Ergebnis	0	0	0	0
Gesamtergebnis	- 46.688	13.998	- 43.606	6.298
Davon entfallen auf:				
Nicht beherrschende Anteilseigner	- 2.649	1.108	- 1.807	520
Anteilseigner des Mutterunternehmens	- 44.039	12.890	- 25.748	5.778

	
BRIEF DES VORSTANDS	2
DEMIRE IM ÜBERBLICK	3
KONZERN-ZWISCHENLAGEBERICHT	10
KONZERN-ZWISCHENABSCHLUSS	22
Konzerngewinn- und -verlustrechnung	23
Konzerngesamt- ergebnisrechnung	24
Konzernbilanz	25
Konzernkapitalflussrechnung	27
Konzerneigenkapital- veränderungsrechnung	29
Konzernanhang	30
WEITERE ANGABEN	41

KONZERNBILANZ

zum 30. Juni 2023

AKTIVA

in TEUR	TZ.	30.06.2023	31.12.2022
Vermögenswerte			
Langfristige Vermögenswerte			
Sachanlagen		235	164
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	E 1	917.255	1.231.072
Anteile an at-equity bilanzierten Unternehmen		385	385
Ausleihungen an at-equity bilanzierte Unternehmen		24.567	24.752
Ausleihungen und finanzielle Vermögenswerte		62.298	62.750
Sonstige Vermögenswerte		6.058	6.685
Summe langfristige Vermögenswerte		1.010.798	1.325.808
Kurzfristige Vermögenswerte			
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		13.964	13.845
Finanzielle Vermögenswerte		3.667	9.584
Sonstige Vermögenswerte		6.056	2.658
Steuererstattungsansprüche		4.258	6.541
Zahlungsmittel		123.377	57.415
Summe kurzfristige Vermögenswerte		151.322	90.043
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte		281.628	121.000
Summe Vermögenswerte		1.443.748	1.536.851


	
BRIEF DES VORSTANDS	2
DEMIRE IM ÜBERBLICK	3
KONZERN- ZWISCHENLAGEBERICHT	10
KONZERN- ZWISCHENABSCHLUSS	22
Konzerngewinn- und -verlustrechnung	23
Konzerngesamt- ergebnisrechnung	24
Konzernbilanz	25
Konzernkapitalflussrechnung	27
Konzerneigenkapital- veränderungsrechnung	29
Konzernanhang	30
WEITERE ANGABEN	41

KONZERNBILANZ

zum 30. Juni 2023

PASSIVA

in TEUR	TZ.	30.06.2023	31.12.2022
Eigenkapital und Schulden			
Eigenkapital			
Gezeichnetes Kapital		105.513	105.513
Rücklagen	E 2	300.663	344.713
Den Anteilseignern des Mutterunternehmens zurechenbares Eigenkapital		406.176	450.226
Anteile der nicht beherrschenden Anteilseigner		33.018	36.465
Summe Eigenkapital		439.194	486.691
Schulden			
Langfristige Schulden			
Latente Steuerschulden		61.039	76.047
Anteile von Minderheitsgesellschaftern		77.256	80.364
Finanzschulden	E 3	689.324	813.429
Leasingverbindlichkeiten		25.315	26.209
Summe langfristige Schulden		852.934	996.049
Kurzfristige Schulden			
Rückstellungen		1.575	3.011
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		14.368	16.611
Sonstige Verbindlichkeiten		8.800	5.356
Steuerschulden		19.571	13.116
Finanzschulden	E 3	106.991	15.626
Leasingverbindlichkeiten		315	391
Summe kurzfristige Schulden		151.620	54.111
Summe Schulden		1.004.554	1.050.160
Summe Schulden und Eigenkapital		1.443.748	1.536.851

	
BRIEF DES VORSTANDS	2
DEMIRE IM ÜBERBLICK	3
KONZERN- ZWISCHENLAGEBERICHT	10
KONZERN- ZWISCHENABSCHLUSS	22
Konzerngewinn- und -verlustrechnung	23
Konzerngesamt- ergebnisrechnung	24
Konzernbilanz	25
Konzernkapitalflussrechnung	27
Konzerneigenkapital- veränderungsrechnung	29
Konzernanhang	30
WEITERE ANGABEN	41

KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG

für den Berichtszeitraum vom 1. Januar bis 30. Juni 2023

in TEUR	01.01.2023 – 30.06.2023	01.01.2022 – 30.06.2022
Ergebnis vor Steuern	- 54.987	17.489
Finanzaufwendungen	8.588	9.395
Finanzerträge	- 18.112	- 2.903
Ergebnisanteile von Minderheitsgesellschaftern	- 461	2.424
Veränderung der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	- 1.493	- 6.976
Veränderung von sonstigen Forderungen und sonstigen Vermögenswerten	- 1.448	- 2.847
Veränderung der Rückstellungen	- 1.505	- 2.194
Veränderung der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	1.191	6.256
Ergebnis aus der Fair-Value-Anpassung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	69.128	0
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien und Immobiliengesellschaften	18.787	0
Zinseinzahlungen aus Ausleihungen und Forderungen	0	2.163
Zinseinzahlungen aus Ausleihungen an at-equity bilanzierte Unternehmen	524	516
Ertragsteuerzahlungen	2.032	- 2.009
Abschreibungen und Wertminderungen	1.984	554
Ausschüttungen von at-equity bilanzierten Unternehmen	0	90
Sonstige zahlungsunwirksame Posten	415	- 90
Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit	24.642	21.868



BRIEF DES VORSTANDS 2

DEMIRE IM ÜBERBLICK 3

KONZERN-
ZWISCHENLAGEBERICHT 10

KONZERN-
ZWISCHENABSCHLUSS 22

Konzerngewinn- und
-verlustrechnung 23

Konzerngesamt-
ergebnisrechnung 24

Konzernbilanz 25

Konzernkapitalflussrechnung 27

Konzerneigenkapital-
veränderungsrechnung 29

Konzernanhang 30

WEITERE ANGABEN 41

KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG

für den Berichtszeitraum vom 1. Januar bis 30. Juni 2023

in TEUR		01.01.2023 – 30.06.2023	01.01.2022 – 30.06.2022
	Auszahlungen für Erwerb von/Investitionen in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien inkl. Anzahlungen und Modernisierungsmaßnahmen sowie Auszahlungen für Sachanlagen	- 5.631	- 19.582
	Auszahlungen für Investitionen in/Ausleihungen an at-equity bilanzierte Unternehmen	- 5.570	0
	Einzahlungen aus Ausleihungen an at-equity bilanzierte Unternehmen	5.602	1.300
	Einzahlungen aus der Veräußerung von Immobilien	76.326	- 51
	Cashflow aus der Investitionstätigkeit	70.726	- 18.332
	Einzahlungen aus der Aufnahme von Finanzschulden	23.300	0
	Auschüttungen an Minderheitsgesellschafter/Dividenden ¹	- 3.445	- 35.428
	Gezahlte Zinsen auf Finanzschulden	- 7.733	- 8.052
	Erwerb weiterer Anteile an einem Tochterunternehmen	0	- 67
	Auszahlungen für die Tilgung von Finanzschulden	- 41.341	- 5.961
	Auszahlung für die Tilgung von Leasingverbindlichkeiten	- 187	- 176
	Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	- 29.406	- 49.684
	Nettoveränderung der Zahlungsmittel	65.962	- 46.148
	Zahlungsmittel am Anfang der Periode	57.415	139.619
	Zahlungsmittel am Ende der Periode	123.377	93.471

¹ Die Vorjahresangaben wurden aufgrund einer Ausweisänderung der Berichtsperiode angepasst (für weitere Details, siehe Kapitel A.1, Abschnitt „Ausweisänderungen von Vorjahresangaben“).



BRIEF DES VORSTANDS 2

DEMIRE IM ÜBERBLICK 3

KONZERN-
ZWISCHENLAGEBERICHT 10

KONZERN-
ZWISCHENABSCHLUSS 22

Konzerngewinn- und
-verlustrechnung 23

Konzerngesamt-
ergebnisrechnung 24

Konzernbilanz 25

Konzernkapitalflussrechnung 27

**Konzerneigenkapital-
veränderungsrechnung 29**

Konzernanhang 30

WEITERE ANGABEN 41

KONZERNEIGENKAPITAL- VERÄNDERUNGSRECHNUNG

für den Berichtszeitraum vom 1. Januar bis 30. Juni 2023

in TEUR	Gesellschaftskapital		Rücklagen			Summe Eigenkapital
	Gezeichnetes Kapital	Kapital- rücklage	Gewinnrücklagen inkl. Konzernergebnis	Den Anteilseignern des Mutterunternehmens zurechenbares Eigenkapital	Anteile der nicht beherrschenden Anteilseigner	
01.01.2023	105.513	88.366	256.347	450.226	36.465	486.691
Periodenergebnis	0	0	-44.039	-44.039	-2.649	-46.688
Gesamtergebnis	0	0	-44.039	-44.039	-2.649	-46.688
Dividendenzahlungen/Ausschüttungen	0	0	0	0	-798	-798
Sonstige Veränderungen	0	0	-12	-12	1	-11
30.06.2023	105.513	88.366	212.296	406.175	33.019	439.194

in TEUR	Gesellschaftskapital		Rücklagen			Summe Eigenkapital
	Gezeichnetes Kapital	Kapital- rücklage	Gewinnrücklagen inkl. Konzernergebnis	Den Anteilseignern des Mutterunternehmens zurechenbares Eigenkapital	Anteile der nicht beherrschenden Anteilseigner	
01.01.2022	105.513	88.366	355.145	549.023	43.339	592.362
Periodenergebnis	0	0	12.890	12.890	1.108	13.998
Gesamtergebnis	0	0	12.890	12.890	1.108	13.998
Dividendenzahlungen/Ausschüttungen	0	0	-32.709	-32.709	-830	-33.539
Sonstige Veränderungen	0	0	-406	-406	117	-289
30.06.2022	105.513	88.366	334.920	528.799	43.734	572.533



BRIEF DES VORSTANDS	2
DEMIRE IM ÜBERBLICK	3
KONZERN- ZWISCHENLAGEBERICHT	10
KONZERN- ZWISCHENABSCHLUSS	22
Konzerngewinn- und -verlustrechnung	23
Konzerngesamt- ergebnisrechnung	24
Konzernbilanz	25
Konzernkapitalflussrechnung	27
Konzerneigenkapital- veränderungsrechnung	29
Konzernanhang	30
WEITERE ANGABEN	41

KONZERNANHANG

für den Berichtszeitraum vom 1. Januar bis 30. Juni 2023

A. Allgemeine Angaben

1. Grundlagen der Aufstellung

Die DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG (im Folgenden kurz „DEMIRE AG“) ist am Sitz der Gesellschaft in Frankfurt am Main, Deutschland, unter der Nummer HRB 89041 in das Handelsregister eingetragen. Der Geschäftssitz der Gesellschaft befindet sich in Frankfurt am Main, die Geschäftsanschrift ist die Robert-Bosch-Straße 11 in Langen, Deutschland.

Die Aktien der Gesellschaft notieren im Prime Standard der Frankfurter Wertpapierbörse.

Gegenstand dieses verkürzten Konzern-Zwischenabschlusses zum 30. Juni 2023 sind die DEMIRE AG und ihre Tochterunternehmen (im Folgenden kurz „DEMIRE“).


Investitionen in Immobilien bzw. Immobilienprojekte durch die DEMIRE AG selbst wurden bis dato nicht getätigt. Die Investitionen werden grundsätzlich über Objektgesellschaften abgewickelt. Die Beteiligungen an diesen Objektgesellschaften werden von der DEMIRE AG unmittelbar oder mittelbar (über Zwischenholdings) gehalten. Die DEMIRE konzentriert sich auf den deutschen Gewerbeimmobilienmarkt und ist dort als Investor und Bestandshalter tätig. Entsprechend betreibt die DEMIRE die Akquisition, die Verwaltung und die Vermietung von Gewerbeimmobilien. Wertsteigerungen sollen durch ein aktives Immobilienmanagement erreicht werden. Dazu kann auch der gezielte Verkauf von Objekten gehören, sollten diese nicht mehr zum Geschäftsmodell passen oder sollte ihr Wertsteigerungspotenzial ausgeschöpft sein.

Der verkürzte Konzern-Zwischenabschluss für den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 30. Juni 2023 wurde in Übereinstimmung mit den Vorgaben des IAS 34 „Zwischenberichterstattung“ (im Folgenden kurz „IAS 34“) aufgestellt. Der vorliegende Bericht wurde keiner Prüfung bzw. prüferischen Durchsicht unterzogen und enthält deshalb keinen Bestätigungsvermerk des Wirtschaftsprüfers.

Der verkürzte Konzern-Zwischenabschluss der DEMIRE AG wurde unter Anwendung von § 315e HGB nach den vom International Accounting Standards Board (IASB) formulierten International Financial Reporting Standards (IFRS), wie sie in der Europäischen Union (EU) anzuwenden sind, aufgestellt. Alle für das Geschäftsjahr 2023 verpflichtend anzuwendenden International Financial Reporting Standards (IFRS), International Accounting Standards (IAS) und Auslegungen des IFRS Interpretations Committee (IFRS IC) – vormals International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC) bzw. Standing Interpretations Committee (SIC) – wurden berücksichtigt. Überdies wurden alle über die Regelungen des IASB hinausgehenden deutschen gesetzlichen Angabe- und Erläuterungspflichten erfüllt.

Der verkürzte Konzern-Zwischenabschluss soll gemäß IAS 34 eine Aktualisierung des letzten Abschlusses eines Geschäftsjahres darstellen. Er enthält daher nicht alle für einen Konzernabschluss erforderlichen Informationen und Angaben, sondern konzentriert sich auf neue Tätigkeiten, Ereignisse und Umstände. Bereits berichtete Informationen werden nicht wiederholt. Der verkürzte Konzern-Zwischenabschluss der DEMIRE AG zum 30. Juni 2023 ist somit stets in Verbindung mit dem zum 31. Dezember 2022 aufgestellten [Konzernabschluss](#) zu betrachten.

Die Darstellungswährung des verkürzten Konzern-Zwischenabschlusses der DEMIRE AG ist der Euro (EUR). Soweit nicht anders vermerkt, werden alle Beträge in Tausend Euro (TEUR) angegeben. Aus rechentechnischen Gründen können in den in diesem Abschluss dargestellten Informationen Rundungsdifferenzen in Höhe von einer Einheit (EUR, % usw.) auftreten. Die Konzerngewinn- und -verlustrechnung ist nach dem Umsatzkostenverfahren erstellt.

	
BRIEF DES VORSTANDS	2
DEMIRE IM ÜBERBLICK	3
KONZERN- ZWISCHENLAGEBERICHT	10
KONZERN- ZWISCHENABSCHLUSS	22
Konzerngewinn- und -verlustrechnung	23
Konzerngesamt- ergebnisrechnung	24
Konzernbilanz	25
Konzernkapitalflussrechnung	27
Konzerneigenkapital- veränderungsrechnung	29
Konzernanhang	30
WEITERE ANGABEN	41

Ausweisänderung von Vorjahresangaben


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

Der vorliegende verkürzte Konzern-Zwischenabschluss der DEMIRE wurde mit Beschluss des Vorstands vom 3. September 2023 zur Veröffentlichung freigegeben.

B. Konsolidierungskreis und -grundsätze

In der Berichtsperiode 2023 gab es keine Veränderungen des Konsolidierungskreises.

C. Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Die in dem vorliegenden Konzern-Zwischenabschluss angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden entsprechen denen des Konzernabschlusses zum 31. Dezember 2022. Im Vergleich zum  [Konzernabschluss](#) 31. Dezember 2022 ergaben sich keine materiellen Schätzungsänderungen.

Die erstmalig anzuwendenden Änderungen an IAS 1, 8 und 12, IFRS 9 und 17 sowie die jährlichen Verbesserungen der IFRS-Zyklen 2018–2020 haben keine Auswirkungen auf den Konzernabschluss der DEMIRE.



D. Erläuterungen zur Konzerngewinn- und -verlustrechnung

1. Ergebnis vor Zinsen und Steuern

in TEUR	01.01.2023 – 30.06.2023	01.01.2022 – 30.06.2022
Nettomieten	40.843	39.508
Erträge aus Nebenkostenumlagen	11.857	18.320
Erträge aus der Vermietung von Immobilien	52.700	57.828
Umlagefähige betriebliche Aufwendungen zur Erzielung von Mieterträgen	– 16.327	– 22.397
Nicht umlagefähige betriebliche Aufwendungen zur Erzielung von Mieterträgen	– 4.643	– 3.935
Betriebliche Aufwendungen zur Erzielung von Mieterträgen	– 20.970	– 26.332
Ergebnis aus der Vermietung von Immobilien	31.730	31.496

Die Erträge aus der Vermietung in der Zwischenberichtsperiode resultierten ausschließlich aus der Vermietung von Gewerbeimmobilien und sind frei von saisonalen Einflüssen.

Das Ergebnis aus der Vermietung von Immobilien liegt mit TEUR 31.730 (1. Halbjahr 2022: TEUR 31.496) trotz des Abgangs von veräußerten Immobilien über Vorjahresniveau. Die Mieterträge sind dabei im Vergleich zur Vorperiode angestiegen. Die höheren Mieterträge von TEUR 40.843 (1. Halbjahr 2022: TEUR 39.508) resultieren überwiegend aus der Durchsetzung von vertraglich vereinbarten Indexierungen infolge der Steigerung des Verbraucherpreisindex. Der Anstieg der nicht umlagefähigen betrieblichen Aufwendungen auf TEUR –4.643 (1. Halbjahr 2022: TEUR –3.935) ist im Wesentlichen auf eine Rückstellungsbildung von TEUR –550 infolge eines Rechtsstreits mit einem Dienstleister zurückzuführen.

BRIEF DES VORSTANDS	2
DEMIRE IM ÜBERBLICK	3
KONZERN- ZWISCHENLAGEBERICHT	10
KONZERN- ZWISCHENABSCHLUSS	22
Konzerngewinn- und -verlustrechnung	23
Konzerngesamt- ergebnisrechnung	24
Konzernbilanz	25
Konzernkapitalflussrechnung	27
Konzerneigenkapital- veränderungsrechnung	29
Konzernanhang	30
WEITERE ANGABEN	41

Von den betrieblichen Aufwendungen ist ein Betrag in Höhe von TEUR – 16.327 (1. Halbjahr 2022: TEUR – 22.397) grundsätzlich umlagefähig und kann an Mieter weiterbelastet werden. Der Rückgang resultiert neben dem Abgang von in der Vorperiode veräußerten Immobilien auch aus einem Rückgang der Energiekosten im Vergleich zum ersten Halbjahr 2022. Aufwandsmindernd schlagen sich hier unter anderem die sogenannten Dezemberhilfen der Bundesregierung nieder, die zu Beginn der Berichtsperiode zu Rückerstattungen von Energiekosten des Vorjahres führten. Zudem war in den Kosten der Vorperiode ein Sondereffekt aus der Weiterbelastung von Kosten an einen Mieter enthalten. Die gesunkenen umlagefähigen Aufwendungen äußern sich auch in den gesunkenen Erträgen aus Nebenkostenumlagen.

Das Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien und Immobiliengesellschaften beträgt zum 30. Juni 2023 TEUR 18.787 (1. Halbjahr 2022: TEUR 0) und beinhaltet diverse Kosten im Zusammenhang mit den veräußerten und zur Veräußerung gehaltenen Immobilien.

Zum Stichtag 30. Juni 2023 erfolgte eine Neubewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien. Aus der Neubewertung der Bestandsimmobilien sowie der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien ergab sich ein Bewertungsverlust von insgesamt TEUR 59.680.

Aufgrund der aktuellen marktwirtschaftlichen Gegebenheiten und der daraus resultierenden Bewertungsparameter, hier insbesondere die gestiegenen Diskontierungszinsen, haben sich zur Mitte der Geschäftsjahres 2023 portfolio-übergreifende Abwertungen ergeben. Die größten Einzelabwertungen entfallen hierbei auf den Büroпарк Bredeney (Essen) und Bonn. Die Abwertung der Immobilie in Essen resultiert überwiegend aus gestiegenen Umbaukosten. In Bonn wird derzeit noch über die Ausgestaltung des Mietvertrags verhandelt. In der Vergleichsperiode wurde keine Neubewertung durchgeführt.

Außerdem wurden mehrere Immobilien, die sich zum Bilanzstichtag in einem fortgeschrittenen Stadium eines Veräußerungsprozesses befanden, gemäß IFRS 5 als zur Veräußerung gehalten reklassifiziert und neu bewertet. Hierbei ergab sich ein Bewertungsverlust auf das Verkaufsportfolio von TEUR 9.448 (2. Quartal 2022: TEUR 0).

Die Wertminderungen von Forderungen betragen in der Berichtsperiode TEUR – 1.374 (1. Halbjahr 2022: TEUR – 17). Der geringe Wertminderungsaufwand der Vorperiode war auf die Saldierung von Erträgen aus der Auflösung von Wertberichtigungen auf Forderungen zurückzuführen. Die höheren Wertminderungen in der Berichtsperiode resultieren überwiegend aus Expected Credit Losses aus Darlehen gegenüber dem Gemeinschaftsunternehmen JV Theodor-Heuss-Allee GmbH in Höhe von TEUR – 153 sowie einem Darlehen an RFR in Höhe von TEUR – 366.

Zudem wurden Wertminderungen auf Forderungen gegenüber einem Mieter aus der Branche Kultur, Sport und Unterhaltung in Höhe von TEUR – 250 vorgenommen, der sich in einem Insolvenzverfahren befindet. Die verbleibenden Wertminderungen auf Forderungen in Höhe von TEUR – 605 verteilen sich auf unterschiedliche Mieter im gesamten Immobilienbestand der DEMIRE und resultieren aus den vorgenommenen pauschalierten Einzelwertberichtigungen auf Grundlage der Altersstruktur der Forderungen.



BRIEF DES VORSTANDS 2

DEMIRE IM ÜBERBLICK 3

KONZERN-
ZWISCHENLAGEBERICHT 10

KONZERN-
ZWISCHENABSCHLUSS 22

Konzerngewinn- und
-verlustrechnung 23

Konzerngesamt-
ergebnisrechnung 24

Konzernbilanz 25

Konzernkapitalflussrechnung 27

Konzerneigenkapital-
veränderungsrechnung 29

Konzernanhang 30

WEITERE ANGABEN 41

2. Finanzergebnis

in TEUR	01.01.2023 – 30.06.2023	01.01.2022 – 30.06.2022
Finanzerträge	18.112	2.131
Finanzaufwendungen	- 8.588	- 9.395
Ergebnis aus at-equity bilanzierten Unternehmen	0	773
Ergebnisanteil von Minderheitsgesellschaftern	461	- 2.424
Finanzergebnis	9.985	- 8.915

Der Anstieg der Finanzerträge in Höhe von TEUR 18.112 gegenüber dem Vorjahr in Höhe von TEUR 2.131 resultiert im Wesentlichen aus dem teilweisen Rückkauf der Unternehmensanleihe zu einem unter dem Nominalwert liegenden Preis.

Weitere wesentliche Bestandteile der Finanzerträge ergeben sich aus der Gewährung von Ausleihungen an das Gemeinschaftsunternehmen JV Theodor-Heuss-Allee GmbH in Höhe von TEUR 516 sowie deren Gesellschafter der RFR 5 Immobilien GmbH in Höhe von TEUR 1.609.

Die Finanzaufwendungen verzeichneten im Vergleich zum Vorjahr einen Rückgang von TEUR 807, was auf den Rückkauf von Unternehmensanteilen zurückzuführen ist.


Das Ergebnis aus at-equity bilanzierten Unternehmen in Höhe von TEUR 0 (1. Halbjahr 2022: TEUR 773) betreffen die Beteiligungsgewinne der Berichtsperiode an der JV Theodor-Heuss-Allee GmbH, Frankfurt am Main. Der Rückgang resultiert aus der vollständigen Abwertung der Beteiligung zum 31. Dezember 2022.

Die Ergebnisanteile von Minderheitsgesellschaftern in Höhe von TEUR 416 (1. Halbjahr 2022: TEUR - 2.424) betreffen die Gewinnanteile der Minderheitsgesellschafter der Tochtergesellschaften und betreffen die Fair Value REIT-AG, die gemäß IAS 32 als Fremdkapital ausgewiesen sind.

3. Ergebnis je Aktie

in TEUR	01.01.2023 – 30.06.2023	01.01.2022 – 30.06.2022
Periodenergebnis (in TEUR)	- 46.688	13.998
Periodenergebnis abzüglich nicht beherrschender Anteile	- 44.039	12.891
Anzahl der Aktien (in Tsd.)		
Ausgegebene Aktien zum Bilanzstichtag	105.513	105.513
Gewichtete Anzahl ausgegebener Aktien	105.513	105.513
Auswirkungen der Wandlungen von Wandschuldverschreibungen sowie dem Bezug aus dem Aktienoptionsprogramm 2015	510	510
Gewichtete Anzahl der Aktien (verwässert)	106.023	106.023
Ergebnis je Aktie (in EUR)		
Unverwässertes Ergebnis je Aktie	- 0,42	0,12
Verwässertes Ergebnis je Aktie	- 0,42	0,12

Zum 30. Juni 2023 hat die Gesellschaft potenzielle Stammaktien aus dem Aktienoptionsprogramm 2015 ausstehend, die die Inhaber zum Bezug von 510.000 Aktien berechtigen.

	
BRIEF DES VORSTANDS	2
DEMIRE IM ÜBERBLICK	3
KONZERN- ZWISCHENLAGEBERICHT	10
KONZERN- ZWISCHENABSCHLUSS	22
Konzerngewinn- und -verlustrechnung	23
Konzerngesamt- ergebnisrechnung	24
Konzernbilanz	25
Konzernkapitalflussrechnung	27
Konzern Eigenkapital- veränderungsrechnung	29
Konzernanhang	30
WEITERE ANGABEN	41

E. Erläuterungen zur Konzernbilanz

1. Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien und zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte

Die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien werden zum beizulegenden Zeitwert bilanziert. Sie haben sich in der Zwischenberichtsperiode wie folgt entwickelt:

in TEUR	Büro	Handel	Logistik	Sonstiges	Gesamt
Zeitwert per Geschäftsjahresbeginn 2023	821.356	342.176	0	67.540	1.231.072
Zugänge Immobilien	2.365	1.939	0	114	4.419
Abgänge	- 87.000	- 1.480	0	0	- 88.480
Umgliederungen in zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	- 140.246	- 29.830	0	0	- 170.076
Unrealisierte Gewinne aus der Bewertung zum beizulegenden Zeitwert	0	0	0	0	0
Unrealisierte Verluste aus der Bewertung zum beizulegenden Zeitwert	- 44.969	- 12.536	0	- 2.174	- 59.680
Zeitwert per 30.06.2023	551.506	300.268	0	65.480	917.255

Die Zugänge in die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien mit insgesamt TEUR 4.419 setzen sich aus Aktivierungen für laufende Investitionen zusammen.

Die Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum beizulegenden Zeitwert ist der Stufe 2 der Bewertungshierarchie gemäß IFRS 13 zuzuordnen. Die DEMIRE ermittelt die beizulegenden Zeitwerte im Rahmen der IAS-40-Bilanzierung. Zum Stichtag 30. Juni 2023 erfolgte eine Neubewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien. Für weitere Ausführungen hierzu siehe [Kapitel D. 1.](#)

Bei der Umgliederung der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien handelt es sich um mehrere Immobilien, bei denen (gemäß IFRS 5) davon ausgegangen wird, dass eine Veräußerung innerhalb von einem Jahr vollzogen wird.

2. Eigenkapital

Das gezeichnete Kapital beträgt TEUR 107.777 (31. Dezember 2022: TEUR 107.777) nach Abzug eigener Anteile TEUR 105.513 (31. Dezember 2022: TEUR 105.513).



BRIEF DES VORSTANDS 2

DEMIRE IM ÜBERBLICK 3

KONZERN-
ZWISCHENLAGEBERICHT 10

KONZERN-
ZWISCHENABSCHLUSS 22

Konzerngewinn- und
-verlustrechnung 23

Konzerngesamt-
ergebnisrechnung 24

Konzernbilanz 25

Konzernkapitalflussrechnung 27

Konzerneigenkapital-
veränderungsrechnung 29

Konzernanhang 30

WEITERE ANGABEN 41

3. Finanzschulden

Die Finanzschulden setzen sich wie folgt zusammen:

FINANZSCHULDEN

in TEUR	30.06.2023	31.12.2022
Unternehmensanleihe 2019/2024	496.656	546.394
Sonstige Finanzschulden	299.660	282.661
Gesamt	796.316	829.055

Die folgende Übersicht zeigt den Nominalwert der Finanzschulden:

FINANZSCHULDEN

in TEUR	30.06.2023	31.12.2022
Unternehmensanleihe 2019/2024	499.000	550.000
Sonstige Finanzschulden	300.307	281.004
Gesamt	799.307	831.004

Die Abweichung der Buchwerte der Finanzschulden von den Nominalwerten ist auf die Folgebewertung der Finanzschulden zu den fortgeführten Anschaffungskosten unter Anwendung der Effektivzinsmethode gemäß IFRS 9 zurückzuführen.

Mit Ausnahme des Darlehens der IC Fonds & Co. Gewerbeobjekte Deutschland 15. KG sind alle Finanzschulden des Konzerns fix verzinst. Der Nominalzins der Unternehmensanleihe 2019/2024 beträgt 1,875 % p. a. Die sonstigen Finanzschulden beinhalten im Wesentlichen Finanzschulden gegenüber Kreditinstituten zu einem gewichteten durchschnittlichen Nominalzins von 1,52 % p. a. zum 30. Juni 2023 (31. Dezember 2022: 1,26 % p. a.). Die durchschnittliche nominale Fremdkapitalverzinsung über alle Finanzschulden betrug zum 30. Juni 2023 1,74 % p. a. (31. Dezember 2022: 1,67 % p. a.).

Die Veränderung der sonstigen Finanzschulden in der Zwischenberichtsperiode ist auf die laufende Tilgung zurückzuführen.



BRIEF DES VORSTANDS 2

DEMIRE IM ÜBERBLICK 3

KONZERN-
ZWISCHENLAGEBERICHT 10

KONZERN-
ZWISCHENABSCHLUSS 22

Konzerngewinn- und
-verlustrechnung 23

Konzerngesamt-
ergebnisrechnung 24

Konzernbilanz 25

Konzernkapitalflussrechnung 27

Konzerneigenkapital-
veränderungsrechnung 29

Konzernanhang 30

WEITERE ANGABEN 41

F. Verkürzte Konzern- Segmentberichterstattung

01.01.2023 – 30.06.2023

in TEUR	Bestands- portfolio	Fair Value REIT	Zentral- bereich/ Sonstiges	Konzern
Umsatzerlöse gesamt	109.396	12.404	0	121.801
Segmenterlöse	50.337	2.841	58	53.237
Segmentaufwendungen	-109.541	-4.806	-3.861	-118.209
EBIT	-59.204	-1.965	-3.803	-64.972
Periodenergebnis	-50.769	-1.988	6.069	-46.688
Segmentvermögen zum 30.06.2023	1.029.294	306.803	107.652	1.443.748
Davon Steueransprüche	579	64	3.616	4.258
Davon Zugänge zu als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	4.140	279	0	4.419
Davon zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	281.628	0	0	281.628
Segmentschulden zum 30.06.2023	321.681	172.684	510.190	1.004.554
Davon langfristige Finanzschulden	133.402	61.071	494.851	689.324
Davon Leasingverbindlichkeiten	25.541	0	89	25.630
Davon kurzfristige Finanzschulden	95.956	11.035	0	106.991
Davon Steuerschulden	6.829	0	12.742	19.571

01.01.2022 – 30.06.2022

in TEUR	Bestands- portfolio	Fair Value REIT	Zentral- bereich/ Sonstiges	Konzern
Umsatzerlöse gesamt	45.385	12.442	0	57.828
Segmenterlöse	45.685	12.501	204	58.392
Segmentaufwendungen	-22.315	-5.447	-4.224	-31.986
EBIT	23.370	7.055	-4.021	26.404
Periodenergebnis	12.838	3.329	-2.170	13.998
Segmentvermögen zum 30.06.2022	1.239.893	345.431	103.022	1.688.345
Davon Steueransprüche	3.764	47	3.826	7.639
Davon Zugänge zu als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	13.551	2.848	0	16.398
Davon zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	0	0	0	0
Segmentschulden zum 30.06.2022	916.169	188.639	11.005	1.115.813
Davon langfristige Finanzschulden	795.189	74.420	0	869.610
Davon Leasingverbindlichkeiten	24.419	0	25	24.444
Davon kurzfristige Finanzschulden	13.376	2.803	0	16.179
Davon Steuerschulden	1.675	0	7.940	9.616



BRIEF DES VORSTANDS 2

DEMIRE IM ÜBERBLICK 3

**KONZERN-
ZWISCHENLAGEBERICHT** 10

**KONZERN-
ZWISCHENABSCHLUSS** 22

Konzerngewinn- und
-verlustrechnung 23

Konzerngesamt-
ergebnisrechnung 24

Konzernbilanz 25

Konzernkapitalflussrechnung 27

Konzerneigenkapital-
veränderungsrechnung 29

Konzernanhang 30

WEITERE ANGABEN 41

Die Segmentierung der Abschlussdaten erfolgt gemäß IFRS 8 entsprechend der internen Ausrichtung nach strategischen Geschäftsfeldern. Die dargestellten Segmentinformationen repräsentieren die an den Vorstand zu berichtenden Informationen.

Der DEMIRE-Konzern besteht aus den beiden berichtspflichtigen Geschäftssegmenten „Bestandsportfolio“ und „Fair Value REIT“.

Das nach der Equity-Methode bilanzierte Gemeinschaftsunternehmen JV Theodor-Heuss-Allee GmbH, Frankfurt am Main, sowie die vollkonsolidierte Gesellschaft Cielo BVO GmbH, Frankfurt am Main, wurden aufgrund gleicher wirtschaftlicher Merkmale dem Geschäftssegment „Bestandsportfolio“ zugeordnet.

Mit einem Kunden im Segment „Bestandsportfolio“ wurden Umsatzerlöse von über 10 % der Gesamtumsätze erzielt. Diese betragen in der Berichtsperiode insgesamt TEUR 5.927 (1.Halbjahr 2022: TEUR 6.256).





BRIEF DES VORSTANDS	2
DEMIRE IM ÜBERBLICK	3
KONZERN- ZWISCHENLAGEBERICHT	10
KONZERN- ZWISCHENABSCHLUSS	22
Konzerngewinn- und -verlustrechnung	23
Konzerngesamt- ergebnisrechnung	24
Konzernbilanz	25
Konzernkapitalflussrechnung	27
Konzerneigenkapital- veränderungsrechnung	29
Konzernanhang	30
WEITERE ANGABEN	41

G. Sonstige Angaben

1. Angaben über Beziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen


Die DEMIRE AG hat eine Darlehensforderung in Höhe von TEUR 25.150 gegen das Joint Venture JV Theodor-Heuss-Allee GmbH. Der Zinsertrag aus diesem Darlehen beträgt zum 30. Juni 2023 TEUR 516. Die Zinsforderungen sind in Höhe von TEUR 168. Zudem bestehen zwischen der DEMIRE AG und der JV Theodor-Heuss-Allee GmbH ein Asset-Management-Vertrag und ein Geschäftsbesorgungsvertrag, aus denen zum 30. Juni 2023 Forderungen in Höhe von TEUR 44 und Erträge in Höhe von TEUR 44 resultieren. Darüber hinaus haben mit Ausnahme der in [Abschnitt G. 5](#) genannten Vergütung an den Vorstand im Berichtszeitraum keine Geschäftsvorfälle mit Mitgliedern in Schlüsselpositionen des Unternehmens stattgefunden.

2. Finanzinstrumente

Bei den folgenden Finanzinstrumenten, bewertet zu Anschaffungskosten oder fortgeführten Anschaffungskosten, entsprechen die Buchwerte nicht ihrem beizulegenden Zeitwert:

in TEUR	30.06.2023		31.12.2022	
	Buchwert nach IFRS 9	Fair Value	Buchwert nach IFRS 9	Fair Value
Ausleihungen an at-equity bilanzierte Unternehmen	24.567	20.252	24.752	20.566
Ausleihungen und finanzielle Vermögenswerte	65.965	46.981	72.335	61.701

in TEUR	30.06.2023		31.12.2022	
	Buchwert nach IFRS 9	Fair Value	Buchwert nach IFRS 9	Fair Value
Anleihen	496.656	373.312	546.394	383.911
Sonstige Finanzschulden	299.660	269.341	282.661	235.383



BRIEF DES VORSTANDS	2
DEMIRE IM ÜBERBLICK	3
KONZERN- ZWISCHENLAGEBERICHT	10
KONZERN- ZWISCHENABSCHLUSS	22
Konzerngewinn- und -verlustrechnung	23
Konzerngesamt- ergebnisrechnung	24
Konzernbilanz	25
Konzernkapitalflussrechnung	27
Konzerneigenkapital- veränderungsrechnung	29
Konzernanhang	30
WEITERE ANGABEN	41

3. Risikobericht

Hinsichtlich der Risiken der künftigen Geschäftsentwicklung wird auf die in der Risikoberichterstattung im [☞ Konzernabschluss](#) zum 31. Dezember 2022 erfolgten Angaben verwiesen. Neben den zum 31. Dezember 2022 erfassten Chancen und Risiken wurde das laufende Geschäftsjahr maßgeblich von der hohen Inflation, hier insbesondere den gestiegenen Zinsen und dem Krieg in der Ukraine, bestimmt. Weiterhin ist die Finanzierungsbereitschaft sowohl im Banken- als auch Kapitalmarkt stark gesunken und die Transaktionsmärkte verzeichnen weiterhin rückläufige Transaktionsvolumina sowie fallende Preise. Alle diese Faktoren sorgen für ein hohes Maß an Unsicherheit und eine perspektivische Eintrübung des wirtschaftlichen Umfelds, was sich jedoch bisher nicht wesentlich auf die Kennzahlen der DEMIRE auswirkt. Sowohl die Mietzahlungen als auch die Funds from Operations (nach Steuern, vor Minderheiten) liegen im Rahmen unserer Erwartungen. Nichtsdestotrotz beobachtet der Vorstand der DEMIRE genau, ob und wie sich das wirtschaftliche Umfeld verändert und sich möglicherweise weiter negativ auf die Wertentwicklung des Portfolios auswirkt. Die Risiken werden fortlaufend und in einem strukturierten Prozess überprüft. Unternehmensgefährdende Risiken sind aus heutiger Sicht nicht zu erkennen.

Zur allgemeinen Risikodarstellung wird auf den [☞ Risiko- und Chancenbericht](#) verwiesen.

4. Sonstige Erläuterungen

Aus Kaufverträgen für Immobilien bzw. Immobiliengesellschaften liegen zum Stichtag keine finanziellen Verpflichtungen vor, die noch nicht fällig sind.

Vertragliche Verpflichtungen für Um- und Ausbaumaßnahmen sowie Verpflichtungen für Instandhaltungen und Modernisierungsmaßnahmen an den Immobilienobjekten bestehen zum 30. Juni 2023 insgesamt in Höhe von TEUR 137.832 (1. Halbjahr 2022: TEUR 18.935). Diese sind in ihrem Umfang festgelegt. Der wesentliche Anstieg resultiert aus vertraglichen Verpflichtungen für Baumaßnahmen an der Immobilie in Essen (siehe Ausführungen hierzu im Geschäftsbericht 2022), welche bei der Bewertung der Immobilien bereits berücksichtigt wurden.

Das Bestellobligo aus in Auftrag gegebenen Instandhaltungen und Modernisierungsmaßnahmen sowie Um- und Ausbaumaßnahmen beläuft sich zum Zwischenberichtsstichtag auf TEUR 9.309 (1. Halbjahr 2022: TEUR 3.645).

Zum 30. Juni 2023 stehen nicht ausgenutzte Kreditlinien in Höhe von TEUR 6.000 (31. Dezember 2022: TEUR 0) zur Verfügung.

☰

BRIEF DES VORSTANDS	2
DEMIRE IM ÜBERBLICK	3
KONZERN- ZWISCHENLAGEBERICHT	10
KONZERN- ZWISCHENABSCHLUSS	22
Konzerngewinn- und -verlustrechnung	23
Konzerngesamt- ergebnisrechnung	24
Konzernbilanz	25
Konzernkapitalflussrechnung	27
Konzerneigenkapital- veränderungsrechnung	29
Konzernanhang	30
WEITERE ANGABEN	41

5. Organe und Mitarbeiter

Gemäß der Satzung der DEMIRE AG leitet der Vorstand die Geschäfte in eigener Verantwortung.

Mitglieder des Vorstands waren in der Zwischenberichtsperiode:

Herr Prof. Dr. Alexander Goepfert (Vorstandsvorsitzender seit 1. Januar 2023)

Herr Tim Brückner (Finanzvorstand seit 1. Februar 2019)

Herr Ralf Bongers (Vorstand seit 1. April 2023)

Für die Zwischenberichtsperiode wurden für den Vorstand der DEMIRE AG erfolgsabhängige Vergütungen in Höhe von TEUR 278 (1. Halbjahr 2022: TEUR 298) und erfolgsunabhängige Bezüge in Höhe von TEUR 400 (1. Halbjahr 2022: TEUR 366) erfasst. Anteilsbasierte Vergütungen wurden in Höhe von TEUR 7 aufgelöst (1. Halbjahr 2022: TEUR 109) erfasst.


Den Vorstandsmitgliedern wurden keine Kredite oder Vorschüsse gewährt; ebenso wurden keine Haftungsverhältnisse zugunsten der Vorstandsmitglieder eingegangen.

6. Ereignisse nach dem Zwischenberichtsstichtag 30. Juni 2023

Anfang Juli 2023 trat der Käufer der Logistikimmobilie LogPark in Leipzig vom Kaufvertrag zurück. Die Immobilie befindet sich aktuell in einem neuen strukturierten Verkaufsprozess. Nach dem Zwischenberichtsstichtag sind keine weiteren Ereignisse eingetreten, die für die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der DEMIRE von für den Geschäftserfolg relevanter Bedeutung sind.

Frankfurt am Main, 3. September 2023

DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG



Prof. Dr. Alexander Goepfert
(Vorstandsvorsitzender)



Tim Brückner
(Finanzvorstand)



Ralf Bongers
(Vorstand)

WEITERE ANGABEN

Erklärung der gesetzlichen Vertreter	42
Angaben nach EPRA	43
Impressum	56





BRIEF DES VORSTANDS	2
DEMIRE IM ÜBERBLICK	3
KONZERN- ZWISCHENLAGEBERICHT	10
KONZERN- ZWISCHENABSCHLUSS	22
WEITERE ANGABEN	41
Erklärung der gesetzlichen Vertreter	42
Angaben nach EPRA	43
Impressum	56

ERKLÄRUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER

Als Vorstand der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG versichern wir nach bestem Wissen, dass gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen der Konzernabschluss ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt und im Konzernlagebericht der Geschäftsverlauf einschließlich der Geschäftsergebnisse und die Lage des Konzerns so dargestellt sind, dass ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt wird sowie die wesentlichen Chancen und Risiken der voraussichtlichen Entwicklung des Konzerns beschrieben sind.

Frankfurt am Main, 3. September 2023

DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG

Prof. Dr. Alexander Goepfert
(Vorstandsvorsitzender)

Tim Brückner
(Finanzvorstand)

Ralf Bongers
(Vorstand)



BRIEF DES VORSTANDS	2
DEMIRE IM ÜBERBLICK	3
KONZERN- ZWISCHENLAGEBERICHT	10
KONZERN- ZWISCHENABSCHLUSS	22
WEITERE ANGABEN	41
Erklärung der gesetzlichen Vertreter	42
Angaben nach EPRA	43
Impressum	56

ANGABEN NACH EPRA

Gesamtübersicht

Die DEMIRE AG ergänzt die Berichterstattung nach den International Financial Reporting Standards (IFRS) um die Best-Practice-Empfehlungen des europäischen Branchenverbands der börsennotierten Immobilienunternehmen EPRA (European Public Real Estate Association).

Wir berichten die Kennzahlen EPRA-Net Reinstatement Value (EPRA-NRV), EPRA-Net Tangible Assets (EPRA-NTA), EPRA-Net Disposals Value (EPRA-NDV), EPRA-Nettoanfangsrendite (EPRA-NIY bzw. „Topped up“-NIY), EPRA-Loan-to-Value (EPRA-LTV), EPRA-Kostenquoten und das EPRA-Ergebnis. Außerdem ergänzen wir die Kennzahlen um eine Capex-Übersicht und eine detaillierte Übersicht über die Like-for-Like-Mietentwicklung des DEMIRE-Portfolios.

GESAMTÜBERSICHT EPRA-KENNZAHLEN

in TEUR	30.06.2023	31.12.2022
EPRA-Net Asset Value (EPRA-NAV)	467.726	526.783
EPRA-Triple Net Asset Value (EPRA-NNNAV)	494.532	566.456
EPRA-Net Reinstatement Value (EPRA-NRV)	537.334	607.221
EPRA-Net Tangible Assets (EPRA-NTA)	440.546	484.794
EPRA-Net Disposal Value (EPRA-NDV)	494.022	541.090
EPRA-Nettoanfangsrendite (in %)	5,5	5,3
EPRA-„Topped up“-Nettoanfangsrendite (in %)	5,5	5,4
EPRA-Leerstandsquote ¹ (in %)	9,6	9,5
EPRA-Loan-to-Value (EPRA-LTV) (in %)	65,3	65,9
	H1 2023	H1 2022
EPRA-Ergebnis	28.142	15.103
EPRA-Kostenquote inkl. direkter Leerstandskosten (in %)	35,2	36,0
EPRA-Kostenquote exkl. direkter Leerstandskosten (in %)	29,8	31,6

¹ Exkl. zur Veräußerung gehaltene Immobilien und Projektentwicklungen



BRIEF DES VORSTANDS 2

DEMIRE IM ÜBERBLICK 3

KONZERN-
ZWISCHENLAGEBERICHT 10

KONZERN-
ZWISCHENABSCHLUSS 22

WEITERE ANGABEN 41

Erklärung der
gesetzlichen Vertreter 42

Angaben nach EPRA 43

Impressum 56

EPRA-NAV und EPRA-NNAV

Der **EPRA-Net Asset Value** (EPRA-NAV) gibt den Substanzwert oder inneren Wert eines Immobilienunternehmens an. Der Wert berechnet sich auf Basis des Konzerneigenkapitals (vor Minderheiten) bereinigt um Effekte aus der Ausübung von Optionen, Wandelanleihen und anderen Rechten am Eigenkapital sowie um die Marktwerte der derivativen Finanzinstrumente und der latenten Steuern, das heißt bereinigt um Positionen, die keinen Einfluss auf die langfristige Entwicklung des Konzerns haben.

EPRA-NET ASSET VALUE (EPRA-NAV)

in TEUR	30.06.2023	Abzgl. eigener Aktien		Veränderung	in %
		31.12.2022			
Nettovermögenswert (NAV) für den Berichtszeitraum	406.176	450.226		-44.049	-9,8
Marktwert derivate Finanzinstrumente	0	0		0	0,0
Latente Steuern	61.039	76.047		-15.008	-19,7
Firmenwert aus latenten Steuern	0	0		0	0,0
Unverwässerter EPRA-NAV	467.216	526.273		-59.057	-11,2
Anzahl der ausgegebenen Aktien (unverwässert) (in Tsd.)	105.513	105.513		0	0,0
Unverwässerter EPRA-NAV je Aktie	4,43	4,99		-0,56	-11,2
Effekt aus der Ausübung von Wandschuldverschreibungen und weiteren Eigenkapitalinstrumenten	510	510		0	0,0
Verwässerter EPRA-NAV	467.726	526.783		-59.057	-11,2
Anzahl der ausgegebenen Aktien (verwässert) (in Tsd.)	106.023	106.023		0	0,0
Verwässerter EPRA-NAV je Aktie	4,41	4,97		-0,56	-11,2

EPRA-NET ASSET VALUE (NAV/EPRA-NNAV)

in TEUR	30.06.2023	31.12.2022	Veränderung	in %
Nettovermögenswert (NAV)	406.176	450.226	-44.049	-9,8
Marktwert derivativer Finanzinstrumente	0	0	0	0,0
Latente Steuern	61.039	76.047	-15.008	-19,7
Firmenwert aus latenten Steuern	0	0	0	0,0
EPRA-NAV (unverwässert)	467.216	526.273	-59.057	-11,2
Anzahl der ausgegebenen Aktien (unverwässert) (in Tsd.)	105.513	105.513	0	0,0
EPRA-NAV je Aktie (unverwässert) (in EUR)	4,43	4,99	-0,56	-11,3
Effekt aus der Ausübung von Wandschuldverschreibungen und weiteren Eigenkapitalinstrumenten	510	510	0	0,0
EPRA-NAV (verwässert)	467.726	526.783	-59.057	-11,2
Anzahl der ausgegebenen Aktien (verwässert) (in Tsd.)	106.023	106.023	0	0,0
EPRA-NAV je Aktie (verwässert) (in EUR)	4,41	4,97	-0,56	-11,2
Marktwert derivativer Finanzinstrumente	0	0	0	0,0
Marktwertanpassung Verbindlichkeiten (Anleihe)	123.344	162.483	-39.139	>100
Latente Steuern	-96.538	-122.810	26.272	-21,4
EPRA-NNAV (verwässert)	494.532	566.456	-71.924	-12,7
EPRA-NNAV je Aktie (verwässert) (in EUR)	4,66	5,34	-0,68	-12,7



BRIEF DES VORSTANDS 2

DEMIRE IM ÜBERBLICK 3

KONZERN-
ZWISCHENLAGEBERICHT 10

KONZERN-
ZWISCHENABSCHLUSS 22

WEITERE ANGABEN 41

Erklärung der
gesetzlichen Vertreter 42

Angaben nach EPRA 43

Impressum 56

EPRA-NRV, EPRA-NTA, EPRA-NDV

Die Kennzahl **EPRA-Net Tangible Assets** (EPRA-NTA) stellt den um anteilig latente Steuern auf Fair-Value-Anpassungen der Investment Properties, den Fair Value der Finanzinstrumente sowie alle immateriellen Vermögenswerte angepassten inneren Wert eines Unternehmens dar.

Die Kennzahl **EPRA-Net Disposal Value** (EPRA-NDV) stellt den um die vollen latenten Steuern auf Fair-Value-Anpassungen, den bilanzierten Goodwill sowie die Marktwertanpassung der festverzinslichen Verbindlichkeiten angepassten inneren Wert eines Unternehmens dar.

Die Kennzahl **EPRA-Net Reinstatement Value** (EPRA-NRV) stellt den um Fair-Value-Anpassungen sowie den Fair Value von Finanzinstrumenten angepassten inneren Wert eines Unternehmens dar.

NEUER BERICHTSSTANDARD (EPRA-NAV)

in TEUR	30.06.2023			31.12.2022		
	EPRA- NRV	EPRA- NTA	EPRA- NDV	EPRA- NRV	EPRA- NTA	EPRA- NDV
IFRS-Eigenkapital der Aktionäre	406.176	406.176	406.176	450.226	450.226	450.226
Zuzüglich:						
I. Hybride Finanzinstrumente	0	0	0	0	0	0
Verwässerter NAV	406.176	406.176	406.176	450.226	450.226	450.226
Zuzüglich:¹						
II. a) Neubewertung von IP (bei Anwendung der IAS 40 Cost Option)	0	0	0	0	0	0
II. b) Neubewertung IPUC (bei Anwendung der IAS 40 Cost Option)	0	0	0	0	0	0
II. c) Neubewertung sonstiger Vermögens- gegenstände	0	0	0	0	0	0
III. Neubewertung von als Finanzierungsleasing gehaltenen Mietverträgen	0	0	0	0	0	0
IV. Neubewertung von Vorratsimmobilien	0	0	0	0	0	0



BRIEF DES VORSTANDS 2

DEMIRE IM ÜBERBLICK 3

KONZERN-
ZWISCHENLAGEBERICHT 10

KONZERN-
ZWISCHENABSCHLUSS 22

WEITERE ANGABEN 41

Erklärung der
gesetzlichen Vertreter 42

Angaben nach EPRA 43

Impressum 56

NEUER BERICHTSSTANDARD (EPRA-NAV)

in TEUR	30.06.2023			31.12.2022		
	EPRA- NRV	EPRA- NTA	EPRA- NDV	EPRA- NRV	EPRA- NTA	EPRA- NDV
Verwässerter NAV zum Marktwert	406.176	406.176	406.176	450.226	450.226	450.226
Abzüglich:¹						
V. Latente Steuern auf Bewertungsgewinne von Investment Properties	68.740	34.370	x	84.797	42.399	x
VI. Marktwert von derivati- ven Finanzinstrumenten	0	0	x	- 7.830	- 7.830	x
VII. Goodwill als Ergebnis der latenten Steuern	0	0	0	0	0	0
VIII. a) Goodwill gemäß der IFRS-Bilanz	x	0	0	x	0	0
VIII. b) Immaterielle Ver- mögenswerte gemäß der IFRS-Bilanz	x	-0	x	x	-0	x
Zuzüglich:²						
IX. Marktwert der fest- verzinslichen Schulden (Anleihe)	x	x	87.846	x	x	90.864
X. Neubewertung von im- materiellen Gütern zum fairen Wert (optional)	0	x	x	0	x	x
XI. Grunderwerbssteuer/ Akquisitionskosten	62.417	0	x	80.028	0	x
NAV	537.334	440.546	494.022	607.221	484.794	541.090
Anzahl der Aktien (voll verwässert)	106.023	106.023	106.023	106.023	106.023	106.023
NAV je Aktie	5,07	4,16	4,66	5,73	4,57	5,10

¹ Zuzüglich = Vermögenswerte (+) Schulden (-), ob in oder außerhalb der Bilanz

² Abzüglich = Vermögenswerte (-); Schulden (+) (Teil der Bilanz)



BRIEF DES VORSTANDS	2
DEMIRE IM ÜBERBLICK	3
KONZERN- ZWISCHENLAGEBERICHT	10
KONZERN- ZWISCHENABSCHLUSS	22
WEITERE ANGABEN	41
Erklärung der gesetzlichen Vertreter	42
Angaben nach EPRA	43
Impressum	56

EPRA-Nettoanfangsrendite

Die Kennzahl **EPRA-Nettoanfangsrendite** (EPRA-NIY) ist die annualisierte Vertragsmiete im Verhältnis zum Fair Value des fertiggestellten Immobilienportfolios zuzüglich geschätzter Erwerbsnebenkosten eines Investors.

Die EPRA-Nettoanfangsrendite setzt die annualisierten Mieteinnahmen (ohne die nicht umlagefähigen Immobilienaufwendungen) mit dem Verkehrswert des Immobilienportfolios zum Bilanzstichtag ins Verhältnis – bei der „Topped up“-Berechnung werden fiktive Mieten für in Ablauf befindliche mietfreie Zeiten miteingerechnet.

EPRA-NETTOANFANGSRENDITE/TOPPED UP (EPRA NIY)

in TEUR	30.06.2023	31.12.2022	Veränderung	in %
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	917.255	1.231.072	-313.817	-25,5
Anteile an at-equity bewerteten Unternehmen	385	385	0	0,0
Zur Veräußerung gehaltene Immobilien	281.628	121.000	160.628	-
Immobilienbestand (netto)	1.199.268	1.352.457	-153.189	-11,3
Geschätzte Erwerbsnebenkosten	59.963	67.623	-7.659	-11,3
Immobilienbestand (brutto)	1.259.231	1.420.080	-160.848	-11,3
Annualisierte Cash-Mieteinnahmen	78.474	84.120	-5.646	-6,7
Nicht umlagefähige Immobilienbetriebskosten	-9.104	-8.412	-692	8,2
Annualisierte Netto-Cash- Mieteinnahmen	69.370	75.709	-6.338	-8,4
Mietfreie Zeiten	499	1.026	-527	-51,4
Annualisierte „Topped up“- Nettomieteinnahmen	69.870	76.735	-6.865	-8,9
EPRA-Nettoanfangsrendite (in %)	5,5	5,3	20 bp	3,8
EPRA-„Topped up“- Nettoanfangsrendite (in %)	5,5	5,4	10 bp	1,9



BRIEF DES VORSTANDS	2
DEMIRE IM ÜBERBLICK	3
KONZERN- ZWISCHENLAGEBERICHT	10
KONZERN- ZWISCHENABSCHLUSS	22
WEITERE ANGABEN	41
Erklärung der gesetzlichen Vertreter	42
Angaben nach EPRA	43
Impressum	56

EPRA-Ergebnis

Das **EPRA-Ergebnis** gibt das wiederkehrende Ergebnis aus dem operativen Kerngeschäft wieder. Bei dem Ergebnis werden insbesondere Bewertungseffekte, latente Steuern und das Verkaufsergebnis aus dem Konzernergebnis bereinigt.

EPRA-ERGEBNIS

in TEUR	H1 2023	H1 2022	Veränderung	in %
Konzernperiodenergebnis	-46.688	13.998	-60.686	<100
Ergebnis aus der Fair-Value-Anpassung der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	69.128	0	69.128	<100
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien und Immobiliengesellschaften	18.787	0	18.787	<100
Ergebnis aus at-equity bewerteten Unternehmen	0	-773	773	<100
Ergebnis aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien	0	0	0	0,0
Steuern auf das Verkaufsergebnis	4.620	0	4.620	<100
Wertminderung Goodwill	0	0	0	0,0
Bewertungsergebnis von Finanzinstrumenten	0	0	0	0,0
Akquisitionskosten für Share Deals und für Anteile an nicht beherrschenden Joint Ventures	0	0	0	0,0
Latente Steuern auf EPRA-Anpassungen	-15.008	2.058	-17.066	<100
Nicht beherrschende Anteile	-2.696	-180	-2.516	<100
EPRA-Ergebnis	28.142	15.103	13.039	86,3
Anzahl der ausgegebenen Aktien (unverwässert)	105.513	105.513	0	0,0
EPRA-Ergebnis je Aktie (EPS unverwässert)	0,27	0,14	0,12	86,3
Anzahl der ausgegebenen Aktien (verwässert)	106.023	106.023	0	0,0
EPRA-Ergebnis je Aktie (EPS verwässert)	0,27	0,14	0,12	86,3



BRIEF DES VORSTANDS	2
DEMIRE IM ÜBERBLICK	3
KONZERN- ZWISCHENLAGEBERICHT	10
KONZERN- ZWISCHENABSCHLUSS	22
WEITERE ANGABEN	41
Erklärung der gesetzlichen Vertreter	42
Angaben nach EPRA	43
Impressum	56

EPRA-Kostenquote

Als Verhältnis von EPRA-Kosten zu Bruttomieteinnahmen gibt die **EPRA-Kostenquote** eine Aussage zur Kosteneffizienz eines Immobilienunternehmens – einmal inklusive und einmal exklusive direkter Leerstandskosten.

EPRA-KOSTENQUOTE

in TEUR	H1 2023	H1 2022	Veränderung	in %
Administrative und operative Kosten nach IFRS	15.285	13.651	1.634	12,0
Allgemeine Verwaltungsaufwendungen	6.259	5.241	1.018	19,4
Sonstige betriebliche Aufwendungen	- 140	349	- 489	>100
Betriebliche Aufwendungen zur Erzielung von Mieterträgen	21.760	26.332	- 4.572	- 17,4
Erträge aus Nebenkostenumlagen	- 12.594	- 18.320	5.726	- 31,3
Planmäßige Abschreibungen	36	48	- 12	- 25,3
EPRA-Kosten (inklusive Leerstandskosten)	15.320	13.651	1.670	12,2
Direkte Leerstandskosten	- 2.363	- 1.572	- 791	50,3
EPRA-Kosten (exklusive Leerstandskosten)	12.958	12.079	878	7,3
Mieterträge	43.526	39.508	4.018	10,2
EPRA-Kostenquote (inklusive Leerstandskosten) (in %)	35,2	34,6	0,6	1,9
EPRA-Kostenquote (exklusive Leerstandskosten) (in %)	29,8	30,6	- 0,8	- 2,6



BRIEF DES VORSTANDS 2

DEMIRE IM ÜBERBLICK 3

KONZERN-
ZWISCHENLAGEBERICHT 10

KONZERN-
ZWISCHENABSCHLUSS 22

WEITERE ANGABEN 41

Erklärung der
gesetzlichen Vertreter 42

Angaben nach EPRA 43

Impressum 56

EPRA-Capital Expenditures

Es gab weder im ersten Halbjahr 2022 noch im ersten Halbjahr 2023 Akquisitionen in das Bestandsportfolio oder das Joint Venture.

Die Investitionen in das Bestandsportfolio und „Sonstige“ betreffen überwiegend wertsteigernde Um- und Ausbaumaßnahmen an diversen Immobilien unseres Portfolios.

EPRA-CAPITAL-EXPENDITURE-ANALYSE

H1 2023			
in TEUR	DEMIRE-Portfolio	Joint Venture	Gesamt
Akquisitionen	0	0	0
Entwicklungsportfolio ¹	0	0	0
Bestandsportfolio ²	5.307	0	5.307
Zusätzlich vermietbare Fläche	1.032	0	1.032
Ohne zusätzlich vermietbare Fläche	4.275	0	4.275
Baumietanreize/Baukostenzuschüsse	1.325	0	1.325
H1 2022			
in TEUR	DEMIRE-Portfolio	Joint Venture	Gesamt
Akquisitionen	0	0	0
Entwicklungsportfolio ¹	0	0	0
Bestandsportfolio ²	15.502	0	15.502
Zusätzlich vermietbare Fläche	8.203	0	8.203
Ohne zusätzlich vermietbare Fläche	7.299	0	7.299
Baumietanreize/Baukostenzuschüsse	896	0	896

¹ Die DEMIRE AG betreibt keine Immobilienentwicklung.

² Es wurden keine Zinsen aktiviert.

EPRA-Leerstandsquote

Die **EPRA-Leerstandsquote** setzt die Marktmieten der Leerstandsflächen ins Verhältnis zur Marktmiete der Gesamtläche des Portfolios (jeweils zum Bilanzstichtag).

EPRA-LEERSTANDSQUOTE¹

in TEUR	30.06.2023	31.12.2022	Veränderung	in %
Geschätzte Marktmiete Leerstand	7.501	8.012	- 512	- 6,4
Geschätzte Marktmiete Gesamtportfolio	78.251	84.317	- 6.066	- 7,2
EPRA-Leerstandsquote (in %)	9,6	9,5	0,1	1,1

¹ Exkl. zur Veräußerung gehaltene Immobilien und Projektentwicklungen



BRIEF DES VORSTANDS 2

DEMIRE IM ÜBERBLICK 3

KONZERN-
ZWISCHENLAGEBERICHT 10

KONZERN-
ZWISCHENABSCHLUSS 22

WEITERE ANGABEN 41

Erklärung der
gesetzlichen Vertreter 42

Angaben nach EPRA 43

Impressum 56

EPRA-Like-for-Like-Mietentwicklung

Like-for-Like-Mieteinnahmen sind Mieteinnahmen aus Immobilien eines Portfolios, die sich innerhalb von zwei Vergleichsperioden durchgehend im Bestand befanden. Veränderungen aus Portfoliozugängen und -abgängen sind somit nicht enthalten. Im Vergleich der Perioden wird so vor allem die organische Komponente der Veränderung der Mieteinnahmen aus der Vermietungstätigkeit deutlich.

ENTWICKLUNG „LIKE-FOR-LIKE“ 30.06.2023

	Gesamtportfolio				Like-for-Like-Portfolio			
	30.06.2023		30.06.2022		in EUR Mio.		in %	
in TEUR	Marktwert	Annual. Vertragsm.	Marktwert	Annual. Vertragsm.	Annual. Vertragsm.	L-f-L-Entwicklung	L-f-L-Entwicklung	
Büro	682,1	44,8	682,1	44,8	43,2	1,6	3,7	
Handel	307,7	23,3	307,7	23,3	23,4	-0,1	-0,4	
Logistik & Sonstiges	186,5	10,9	186,5	10,9	8,2	2,7	32,6	
Gesamt	1.176,2	79,0	1.176,2	79,0	74,8	4,2	5,6	

ENTWICKLUNG „LIKE-FOR-LIKE“ 30.06.2022

	Gesamtportfolio				Like-for-Like-Portfolio			
	30.06.2021		30.06.2022		in EUR Mio.		in %	
in TEUR	Marktwert	Annual. Vertragsm.	Marktwert	Annual. Vertragsm.	Annual. Vertragsm.	L-f-L-Entwicklung	L-f-L-Entwicklung	
Büro	843,7	48,8	843,7	48,6	48,8	0,2	0,4	
Handel	357,1	23,6	357,1	23,2	23,6	0,4	1,6	
Logistik & Sonstiges	211,6	8,2	211,6	8,1	8,2	0,1	1,3	
Gesamt	1.412,5	80,6	1.412,5	79,9	80,6	0,7	0,9	



BRIEF DES VORSTANDS	2
DEMIRE IM ÜBERBLICK	3
KONZERN- ZWISCHENLAGEBERICHT	10
KONZERN- ZWISCHENABSCHLUSS	22
WEITERE ANGABEN	41
Erklärung der gesetzlichen Vertreter	42
Angaben nach EPRA	43
Impressum	56

EPRA-Loan-to-Value

Der **EPRA-Loan-to-Value** (EPRA-LTV) beschreibt das Verhältnis der Summe der Netto-Finanzverbindlichkeiten zum Wert der Vermögenswerte, nach Definition der EPRA.

EPRA-LOAN-TO-VALUE (EPRA-LTV) 30.06.2023

in TEUR	Anteilige Konsolidierung				Gesamt
	Konzern-EPRA-LTV vor anteiliger Konsolidierung	Anteil an Gemeinschafts- unternehmen	Anteil der wesent- lichen assoziierten Unternehmen	Nicht beherrschende Anteile (NCI)	
Nettoverschuldung					
Einschließlich:					
Darlehen von Kreditinstituten	299.659	45.485	0	- 11.485	333.659
Commercial Paper	0	0	0	0	0
Hybride Instrumente (einschließlich Wandelanleihen, Vorzugsaktien, Schuldverschreibungen, Optionen, unbefristete Anleihen)	0	0	0	0	0
Anleihen	496.656	0	0	0	496.656
Fremdwährungsderivate (Futures, Swaps, Optionen und Forwards)	0	0	0	0	0
Nettoverbindlichkeiten	96.980	78.457	0	0	175.437
Eigengenutzte Immobilien	0	0	0	0	0
Current Accounts (Equity Characteristic)	0	0	0	0	0
Ausgenommen:					
Zahlungsmittel	- 123.377	- 2.313	0	3.606	- 122.084
Nettoverschuldung (a)	769.918	121.630	0	- 7.879	883.669



BRIEF DES VORSTANDS 2

DEMIRE IM ÜBERBLICK 3

KONZERN-
ZWISCHENLAGEBERICHT 10

KONZERN-
ZWISCHENABSCHLUSS 22

WEITERE ANGABEN 41

Erklärung der
gesetzlichen Vertreter 42

Angaben nach EPRA 43

Impressum 56

EPRA-LOAN-TO-VALUE (EPRA-LTV) 30.06.2023

in TEUR	Anteilige Konsolidierung				Gesamt
	Konzern-EPRA-LTV vor anteiliger Konsolidierung	Anteil an Gemeinschafts- unternehmen	Anteil der wesent- lichen assoziierten Unternehmen	Nicht beherrschende Anteile (NCI)	
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien und sonstige Vermögenswerte					
Eigengenutzte Immobilien	0	0	0	0	0
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien zum beizulegenden Zeitwert	917.255	112.910	0	-45.036	985.128
Zur Veräußerung gehaltene Immobilien	281.628	0	0	0	281.628
Immobilien in der Entwicklung	0	0	0	0	0
Immaterielle Vermögenswerte	0	0	0	0	0
Nettoforderungen	0	0	0	-54	-54
Finanzielle Vermögenswerte	86.865	0	0	0	86.865
Ausleihungen an at-equity bilanzierte Unternehmen	24.567	0	0	0	0
Ausleihungen und finanzielle Vermögenswerte	62.298	0	0	0	0
Gesamter Immobilienbestand und sonstige Vermögenswerte (b)	1.285.748	112.910	0	-45.090	1.353.567
LTV (a/b) (in %)	59,9	107,7	0,0	17,5	65,3



BRIEF DES VORSTANDS 2

DEMIRE IM ÜBERBLICK 3

KONZERN-
ZWISCHENLAGEBERICHT 10

KONZERN-
ZWISCHENABSCHLUSS 22

WEITERE ANGABEN 41

Erklärung der
gesetzlichen Vertreter 42

Angaben nach EPRA 43

Impressum 56

EPRA-LOAN-TO-VALUE (EPRA-LTV) 31.12.2022

in TEUR	Anteilige Konsolidierung				Gesamt
	Konzern-EPRA-LTV vor anteiliger Konsolidierung	Anteil an Gemeinschafts- unternehmen	Anteil der wesent- lichen assoziierten Unternehmen	Nicht beherrschende Anteile (NCI)	
Nettoverschuldung					
Einschließlich:					
Darlehen von Kreditinstituten	282.661	79.954	0	- 11.485	351.131
Commercial Paper	0	0	0	0	0
Hybride Instrumente (einschließlich Wandelanleihen, Vorzugsaktien, Schuldverschreibungen, Optionen, unbefristete Anleihen)	0	0	0	0	0
Anleihen	546.394	0	0	0	546.394
Fremdwährungsderivate (Futures, Swaps, Optionen und Forwards)	0	0	0	0	0
Nettoverbindlichkeiten	101.428	59.204	0	0	160.632
Eigengenutzte Immobilien	0	0	0	0	0
Current Accounts (Equity Characteristic)	0	0	0	0	0
Ausgenommen:					
Zahlungsmittel	- 57.415	- 1.472	0	3.606	- 55.282
Nettoverschuldung (a)	873.068	137.686	0	- 7.879	1.002.875



BRIEF DES VORSTANDS 2

DEMIRE IM ÜBERBLICK 3

KONZERN-
ZWISCHENLAGEBERICHT 10

KONZERN-
ZWISCHENABSCHLUSS 22

WEITERE ANGABEN 41

Erklärung der
gesetzlichen Vertreter 42

Angaben nach EPRA 43

Impressum 56

EPRA-LOAN-TO-VALUE (EPRA-LTV) 31.12.2022

in TEUR	Konzern-EPRA-LTV vor anteiliger Konsolidierung	Anteilige Konsolidierung			Gesamt
		Anteil an Gemeinschafts- unternehmen	Anteil der wesent- lichen assoziierten Unternehmen	Nicht beherrschende Anteile (NCI)	
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien und sonstige Vermögenswerte					
Eigegenutzte Immobilien	0	0	0	0	0
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien zum beizulegenden Zeitwert	1.231.072	128.296	0	-45.036	1.314.332
Zur Veräußerung gehaltene Immobilien	121.000	0	0	0	121.000
Immobilien in der Entwicklung	0	0	0	0	0
Immaterielle Vermögenswerte	0	0	0	0	0
Nettoforderungen	0	0	0	-54	-54
Finanzielle Vermögenswerte	87.502	0	0	0	87.502
Ausleihungen an at-equity bilanzierte Unternehmen	24.752	0	0	0	0
Ausleihungen und finanzielle Vermögenswerte	62.750	0	0	0	0
Gesamter Immobilienbestand und sonstige Vermögenswerte (b)	1.439.574	128.296	0	-45.090	1.522.779
LTV (a/b) (in %)	60,6	107,3	0,0	17,5	65,9



BRIEF DES VORSTANDS	2
DEMIRE IM ÜBERBLICK	3
KONZERN- ZWISCHENLAGEBERICHT	10
KONZERN- ZWISCHENABSCHLUSS	22
WEITERE ANGABEN	41
Erklärung der gesetzlichen Vertreter	42
Angaben nach EPRA	43
Impressum	56

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
www.demire.ag



HERAUSGEBER

Der Vorstand der
DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG

KONZEPTION UND LAYOUT

Berichtsmanufaktur GmbH, Hamburg

DATUM DER HERAUSGABE

4. September 2023