

Zwischen- mitteilung Q3

1. Januar – 30. September 2020



Highlights Q3 2020



ERTRAGSKENNZAHLEN

30,1

in EUR Millionen

**FFO I (nach Steuern,
vor Minderheiten),**
+23,1 % gegenüber 9M 2019

65,8

in EUR Millionen

Mieterträge, +9,5 %
gegenüber 9M 2019



FINANZKENNZAHLEN

49,9

in Prozent

Nettoverschuldungsgrad (Net-LTV),
nach 46,7 % Ende 2019

1,75

in Prozent p. a.

Durchschnittliche nominale Zinskosten –
Rückgang um 9 Basispunkte
gegenüber Jahresende 2019

6,06

in EUR

Net Asset Value
(EPRA-NAV je Aktie unverwässert),
nach Dividendenausschüttung
im September 2020



PORTFOLIOENTWICKLUNG

1,5

in EUR Milliarden

Portfoliowert +0,1 %
gegenüber Jahresende 2019

89,0

in EUR Millionen

annualisierte Mieterträge, steigen um
4,3 % gegenüber dem Vorjahresstichtag

4,7

in Jahren

WALT, praktisch unverändert zu
Ende 2019

8,4

in Prozent

EPRA-Leerstandsquote,
reduziert sich nach 9,4 %
zum 31.12.2019

109.600

in m²

Vermietungsleistung
deutlich über dem langjährigen
Jahresdurchschnitt von 80.000 m²

INHALTSVERZEICHNIS

002 VORWORT DES VORSTANDS

004 DEMIRE IM ÜBERBLICK

- 004 Konzernkennzahlen
- 005 Portfolio-Highlights

006 KONZERNZWISCHENLAGEBERICHT

- 006 Wirtschaftsbericht
- 010 Vermögens-, Finanz- und Ertragslage
- 014 Finanzielle Leistungsindikatoren
- 017 Covenants der Unternehmensanleihe 19/24
- 018 Risiko- und Chancenbericht
- 019 Nachtragsbericht
- 019 Prognose

020 KONZERN-ZWISCHENABSCHLUSS

- 022 Konzerngewinn- und -verlustrechnung
- 023 Konzerngesamtergebnisrechnung
- 024 Konzernbilanz
- 026 Konzernkapitalflussrechnung
- 027 Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung

028 KONZERNANHANG

- 028 A. Allgemeine Angaben
- 029 B. Konsolidierungskreis und -grundsätze
- 029 C. Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze
- 029 D. Erläuterungen zur Konzerngewinn- und -verlustrechnung
- 031 E. Erläuterungen zur Konzernbilanz
- 033 F. Verkürzte Konzern-Segmentberichterstattung
- 034 G. Sonstige Angaben
- 036 Bilanzeid

U03 DISCLAIMER UND IMPRESSUM

Vorwort des Vorstands

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

es steht außer Frage, dass das Jahr 2020 als außergewöhnliche Zeit in die Geschichte eingehen wird. Nachdem die COVID-19-Pandemie in den Sommermonaten vorübergehend abgeebbt schien, steigen die Infektionszahlen seit Frühherbst wieder an. Auch, wenn die Einschränkungen im Vergleich zum Frühjahr etwas milder ausfallen, bringt der sogenannte „Lockdown light“ für einzelne Branchen doch wiederum erhebliche Belastungen mit sich. Daher bleibt die Unsicherheit in den Märkten bestehen und die konkreten Auswirkungen auf die Immobilienwirtschaft sind nach wie vor nicht in letzter Konsequenz absehbar.

In solch wirtschaftlich turbulenten Phasen ist Stabilität wichtiger denn je. Mit unserem unternehmerischen Fokus auf ABBA-Standorte und der konsequenten Umsetzung unserer „REALIZE POTENTIAL“-Strategie ist es uns gelungen, DEMIRE auf Kurs zu halten. Die pandemiebedingt ausstehenden Mieten belaufen sich zum 31. Oktober 2020 auf 3,9% der annualisierten Jahresmiete. Das basiert auf nahezu normalisierten Mietzahlungen seit Juli, die bis einschließlich Oktober rund 97% der vertraglich vereinbarten Mieten betragen.

Trotz Corona konnten wir in den ersten neun Monaten dieses Jahres wesentliche Kennzahlen im Vergleich zum Vorjahreszeitraum weiter verbessern. So sind die Mieterträge um 9,5% auf EUR 65,8 Millionen gestiegen, während wir bei den Funds from Operations (FFO I, nach Steuern, vor Minderheiten) um 23,1% auf EUR 30,1 Millionen zulegen konnten. Nicht zuletzt durch eine mit Blick auf das Gesamtjahr erneut überdurchschnittlich hohe Vermietungsleistung von annähernd 110.000 m² sinkt die EPRA-Leerstandsquote weiter auf nunmehr 8,4%, während der WALT mit 4,7 Jahren nahezu konstant bleibt.

Die bereits verabschiedeten und implementierten Maßnahmen zur Sicherung der Effizienz und Liquidität zeigen auch im Finanzergebnis positive Effekte: So konnten wir das Finanzergebnis um 50 Prozent gegenüber dem Vorjahreswert verbessern. Der Net-Loan-to-Value bewegt sich mit 49,9% nach der Dividendenzahlung im September nunmehr im Zielkorridor, und die Aufnahme zweier Hypothekendarlehen senkt die Finanzierungskosten auf 1,75% zum Stichtag.

Auf der ersten virtuellen Hauptversammlung unseres Unternehmens haben die Aktionäre den Kurs des Vorstands bestätigt und erstmals die Auszahlung einer Dividende

beschlossen. Auch die Veräußerung von nicht strategischen Immobilien haben wir im Berichtszeitraum weiter vorangetrieben. In diesem Zusammenhang erwarten wir in Kürze weitere Mittelzuflüsse von EUR 73,1 Millionen und übertreffen die letzten Bewertungen der verkauften Objekte. Damit bauen wir unsere Liquiditätsposition nochmals aus und sichern uns zusätzlichen Handlungsspielraum – auch mit Blick auf kommende Investitionschancen.

Auf Basis der positiven Entwicklung und in der Annahme, dass der „Lockdown light“ nicht weiter verschärft wird, bestätigen wir die am 18. August 2020 veröffentlichte Prognose für das Jahr 2020 mit Ergebnissen über den Vorjahreswerten. Wir erwarten Mieterträge zwischen EUR 85 und 87 Millionen und FFO I zwischen EUR 36 und 38 Millionen.

Frankfurt am Main, den 17. November 2020



Ingo Hartlief FRICS
(Vorstandsvorsitzender)



Tim Brückner
(Finanzvorstand)



Der Vorstand der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG:

Ingo Hartlief FRICS, Vorstandsvorsitzender (rechts), und
Tim Brückner, Finanzvorstand (links)

DEMIRE im Überblick

KONZERNKENNZAHLEN

ERGEBNISKENNZAHLEN in TEUR	01.01.2020 – 30.09.2020	01.01.2019 – 30.09.2019
Mieterträge	65.793	60.077
Ergebnis aus der Vermietung	53.975	48.896
EBIT	39.738	76.273
Finanzergebnis	- 15.591	- 30.567
EBT	24.147	45.706
Periodenergebnis	18.125	37.532
Periodenergebnis der Anteilseigner des Mutterunternehmens	16.503	34.225
Periodenergebnis je Aktie (unverwässert / verwässert) in EUR	0,15 / 0,15	0,32 / 0,32
FFO I (nach Steuern, vor Minderheiten)	30.090	24.452
FFO I je Aktie (unverwässert / verwässert) in EUR	0,28 / 0,28	0,23 / 0,23

PORTFOLIOKENNZAHLEN	30.09.2020	31.12.2019
Immobilien (Anzahl)	82	90
Marktwert (in EUR Millionen)	1.491,5	1.488,4
Vertragsmieten (in EUR Millionen)	89,0	90,0
Mietrendite (in %)	6,0	6,0
EPRA-Leerstandsquote (in %)	8,4	9,4
WALT (in Jahren)	4,7	4,8

BILANZKENNZAHLEN in TEUR	30.09.2020	31.12.2019
Bilanzsumme	1.663.058	1.677.416
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	1.438.863	1.493.912
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	73.075	16.305
Bestandsportfolio gesamt	1.511.938	1.510.216
Finanzverbindlichkeiten	847.641	806.969
Zahlungsmittel	92.554	102.139
Nettofinanzverbindlichkeiten	755.087	704.831
Nettoverschuldungsgrad in % (Net-LTV)	49,9	46,7
Eigenkapital gemäß Konzernbilanz	607.237	660.782
Eigenkapitalquote in %	36,5	39,4
Nettovermögenswert (NAV) für den Berichtszeitraum	565.713	613.351
EPRA-NAV (unverwässert / verwässert)	640.870 / 641.380	684.131 / 684.641
EPRA-NNNAV (verwässert)	586.382	594.151
Aktienanzahl in Tausend (unverwässert / verwässert)	105.772 / 106.282	107.777 / 108.287
EPRA-NAV je Aktie (unverwässert / verwässert) in EUR	6,06 / 6,03	6,35 / 6,32

PORTFOLIO-HIGHLIGHTS

Zum 30. September 2020

1,492

Marktwert des Immobilienportfolios (in EUR Milliarden)

82

Assets an 62 Standorten in 15 Bundesländern

89,0

Annualisierte Vertragsmieten (in EUR Millionen)

64,8

Büroanteil des Gesamtportfolios nach Marktwert (in %)

8,11

Durchschnittsmiete über den Gesamtbestand (in EUR/m²)

8,4

EPRA-Leerstand über das Portfolio (in %)

6,0

Bruttomietrendite (in %)

IMMOBILIENTYP / NUTZUNG



Büro



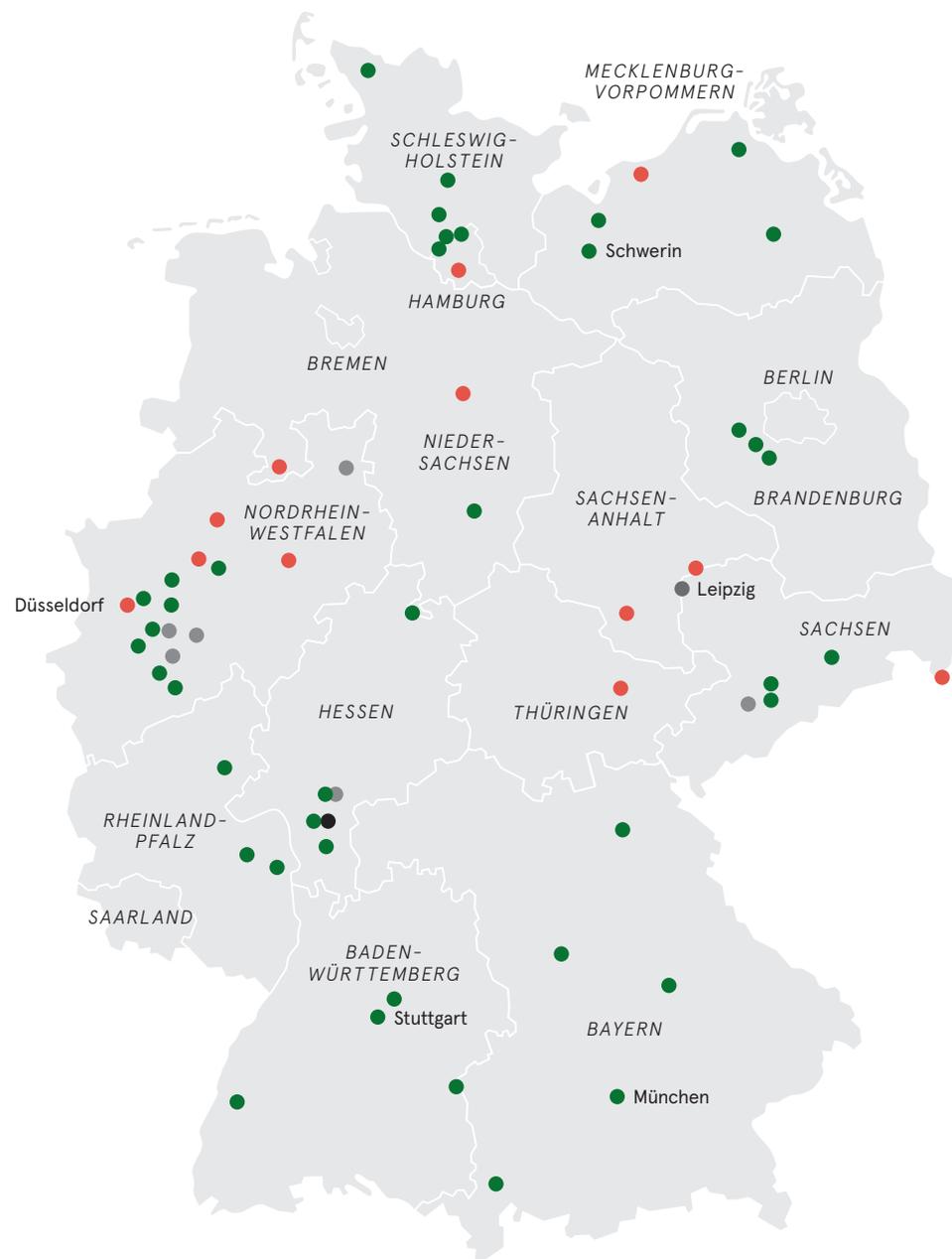
Einzelhandel



Logistik und Sonstige



Unternehmensstandort



Konzernzwischenlagebericht für den Berichtszeitraum 1. Januar 2020 bis 30. September 2020

WIRTSCHAFTSBERICHT

GESCHÄFTSENTWICKLUNG

Die Geschäfte der DEMIRE haben sich in den ersten neun Monaten 2020 gut entwickelt. Die wesentlichen Kennzahlen des Konzerns sind trotz der Corona-Pandemie besser als im Vorjahreszeitraum. Insgesamt zeigen sich die bisher erkennbaren Auswirkungen der Pandemie auf die DEMIRE verkraft- und beherrschbar. Die Effekte der konsequenten Umsetzung der „REALIZE POTENTIAL“-Strategie sowie der Ergebnisbeitrag der Akquisitionen bilden eine stabile Grundlage für das mittelfristige Wachstumsziel der DEMIRE. Sie haben entscheidend dazu beigetragen, die negativen Auswirkungen der Pandemie auf die Geschäftsentwicklung in den ersten neun Monaten 2020 wirkungsvoll zu begrenzen. Darüber hinaus wurde die Portfoliooptimierung mit operativen Maßnahmen und mit dem Verkauf von 13 nicht strategischen Objekten fortgesetzt.

Die Kennzahlen der DEMIRE haben sich im ersten Halbjahr 2020 insgesamt positiv entwickelt:

- Die Mieterträge steigen um 9,5 % auf EUR 65,8 Millionen
- Die Funds from Operations (FFO I, nach Steuern, vor Minderheiten) wachsen um 23,1% auf EUR 30,1 Millionen
- Die Vermietungsleistung ist weiterhin stark mit rund 110.000 m² in den ersten neun Monaten 2020 – nach durchschnittlich ca. 80.000 m² pro Gesamtjahr in der Vergangenheit
- Die EPRA-Leerstandsquote sinkt weiter auf 8,4 %, der WALT bleibt bei 4,7 Jahren konstant
- Die durchschnittliche Objektgröße steigt durch das aktive Portfoliomanagement weiter auf EUR 18,2 Millionen (31. Dezember 2019: EUR 16,5 Millionen)
- Der EPRA-NAV (unverwässert) beträgt nach der Dividendenausschüttung EUR 6,06 je Aktie
- Der Nettoverschuldungsgrad (Net-LTV) beläuft sich auf 49,9 %, die Liquidität zum Stichtag ist mit EUR 92,6 Millionen sehr solide
- Durch die Aufnahme zweier Hypothekendarlehen sinken die durchschnittlichen nominalen Finanzierungskosten weiter auf 1,75 %, keine nennenswerten Fälligkeiten bis 2024

AUSWIRKUNGEN VON COVID-19 AUF DIE GESCHÄFTSENTWICKLUNG

Nachdem im zweiten Quartal merkliche Auswirkungen der Corona-Pandemie auf die Geschäftsentwicklung der DEMIRE in Form gestundeter Mieten zu erkennen waren, hat sich die Situation im dritten Quartal entspannt. Lag die Collection Rate im zweiten Quartal noch bei durchschnittlich 87% der Soll-Mieten pro Monat, hat sich der Wert im dritten Quartal auf durchschnittlich 97% erhöht und damit fast normalisiert. Zudem haben zahlreiche Mieter begonnen, die im zweiten Quartal gestundete Miete zurückzuzahlen.

Nach dem Stichtag setzt sich die Normalisierung fort. Im Oktober konnten ebenfalls 97% vereinnahmt werden. Insgesamt belaufen sich zum 31. Oktober 2020 die corona-bedingt ausstehenden Mieten auf insgesamt 3,9% der annualisierten Jahresmieten.

Buchhalterisch werden die nicht gezahlten Mieten als Forderung betrachtet. Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen gegen Mieter umfasst zum 30. Sep-

tember 2020 EUR 3,2 Millionen. Bis zum 31. Oktober 2020 sind bereits EUR 1,75 Millionen der ursprünglich gestundeten Miete nachgezahlt worden sind. Mit den betroffenen Mietern wurden individuelle Zahlungspläne ausgearbeitet. Für einzelne Mieter, die sich im Insolvenzverfahren befinden oder bei denen die Zahlungsunfähigkeit droht, wurden Forderungen in Höhe von EUR 4,4 Millionen ergebniswirksam wertberichtigt.

Das vom Vorstand bereits unmittelbar nach Ausbruch der Pandemie im März verabschiedete Maßnahmenpaket, das insbesondere Effizienzmaßnahmen und Liquiditätssicherung umfasst, wird unterdessen weiter umgesetzt. So wurden im dritten Quartal besicherte Hypothekendarlehensverträge über insgesamt EUR 62,5 Millionen zu vorteilhaften Konditionen aufgenommen. Trotz der Ausschüttung der Dividende in Höhe von EUR 57,1 Millionen im September 2020 beträgt die Liquidität der DEMIRE zum 30. September 2020 EUR 92,6 Millionen. Zudem wird aus dem Verkauf von nicht strategischen Immobilien in Kürze ein Mittelzufluss von EUR 73,1 Millionen erwartet.

Neben dem Verkauf von kleineren und vom Potential her ausgeschöpften Objekten, hat DEMIRE auch die Akquisition zusätzlicher Immobilien im Fokus. Aktuell ist eine komplexere Ankaufstransaktion in Verhandlungen, die gut in das Immobilienprofil der DEMIRE passen würde. Es handelt sich um ein großes Büroobjekt an einem ABBA-Standort, das möglicherweise auch auf Basis einer Beteiligungs- und Optionsstruktur erworben werden würde. So sieht sich die DEMIRE gut gerüstet, sich in dieser besonderen Situation ergebende Wachstumsopportunitäten zu nutzen und den Wert des Portfolios durch aktives Portfoliomanagement weiter zu steigern.

Vor dem Hintergrund dieser positiven Entwicklung und in der Erwartung, dass der Lockdown in Deutschland nicht weiter ausgeweitet wird, bestätigt der Vorstand die am 18. August publizierte Prognose für das Geschäftsjahr 2020 mit Ergebnissen, die über den Vorjahreswerten liegen. Die Mieterträge werden dabei zwischen EUR 85 und 87 Millionen (2019: EUR 81,8 Millionen) liegen, und die FFO I (nach Steuern, vor Minderheiten) werden zwischen EUR 36 und 38 Millionen (2019: EUR 34,5 Millionen.) erwartet.

IMMOBILIENPORTFOLIO

Zum 30. September 2020 besteht das Portfolio aus 82 Gewerbeimmobilien mit einer vermietbaren Gebäudefläche von rund 1,015 Millionen Quadratmetern und einem Marktwert von insgesamt rund EUR 1,5 Milliarden. Darin enthalten sind acht Objekte, für die ein Verkaufsvertrag abgeschlossen wurde und die zum Ende des laufenden oder zu Beginn des nächsten Geschäftsjahres übergeben werden. Die letzte externe Immobilienbewertung des Portfolios erfolgte zum 31. Dezember 2019. Zum 31. Dezember 2020 wird das Portfolio erneut extern bewertet.

Die EPRA-Leerstandsquote des Portfolios zum Stichtag 30. September 2020 verbessert sich weiter auf 8,4 % gegenüber dem Stand von 9,4 % zum 31. Dezember 2019. Der WALT beläuft sich zum 30. September 2020 auf 4,7 Jahre und bleibt aufgrund der starken Vermietungsaktivität praktisch konstant gegenüber dem Jahresende 2019. Im Berichtszeitraum hat die DEMIRE eine Vermietungsleistung von rund 110.000 m² erreicht; davon entfallen rund 57,8 % auf Neuvermietungen und rund 42,2 % auf Anschlussvermietungen.

Durch aktives Portfoliomanagement und erfolgreiche Repositionierung zahlreicher Objekte wurde die Abhängigkeit vom Mieter GMG /Deutsche Telekom reduziert und die Mieterbasis weiter diversifiziert. Nachdem Ende 2018 noch 30,4 % der Vertragsmieten auf die GMG entfielen, hat sich dieser Wert nunmehr auf 14,8 % halbiert.

PORTFOLIO NACH ASSETKLASSEN

	ANZAHL IMMOBILIEN	MARKT- WERT IN EUR MIO.	ANTEIL IN %	MIETFLÄCHE (IN TSD. M ²)	MARKT- WERT / M ²	VERTRAGS- MIETE IN EUR MIO. P.A.	VERTRAGS- MIETE PRO M ²	MIETRENDITE IN %	EPRA- LEERSTANDS- QUOTE IN %*	WALT IN JAHREN
Büro	58	966,7	64,8	607,8	1.590,4	55,9	8,65	5,8	10,5	4,0
Einzelhandel	18	376,9	25,3	221,2	1.704,4	24,9	9,66	6,6	2,2	5,4
Logistik & Sonstige	6	147,9	9,9	185,6	797,0	8,2	4,27	5,6	12,8	6,9
Gesamt 30.09.2020	82	1.491,5	100,0	1.014,6	1.470,1	89,0	8,11	6,0	8,4	4,7
Gesamt 31.12.2019	90	1.488,4	100,0	1.118,8	1.329,3	90,0	7,50	6,0	9,4	4,8
Veränderung in % / PP	-8,9%	+0,2%	–	-9,3%	+10,6%	-1,1%	+8,2%	–	-1,0 PP	-0,1 Jahre

TOP-10-MIETER (PER 30.09.2020)

NR.	MIETER	NUTZUNGSART	VERTRAGS- MIETEN P.A.*	
			in EUR Millionen	in % von Gesamt
1	GMG / Dt. Telekom	Büro	13,2	14,8
2	Imotex	Handel	5,4	6,1
3	GALERIA Karstadt Kaufhof	Handel	5,0	5,5
4	BlmA Bundesanstalt für Immobilienaufgaben	Büro	2,0	2,3
5	Roomers	Hotel	1,8	2,0
6	Momox GmbH	Logistik	1,7	1,9
7	Sparkasse Südholstein	Büro	1,7	1,9
8	ThyssenKrupp	Büro	1,7	1,9
9	HPI Germany	Hotel	1,5	1,6
10	comdirect bank AG	Büro	1,2	1,3
Summe			35,2	39,5
Sonstige			53,9	60,5
Gesamt			89,0	100,0

*Nach annualisierter Vertragsmiete exkl. Nebenkosten

VERMÖGENS-, FINANZ- UND ERTRAGSLAGE

ERTRAGSLAGE

In den ersten neun Monaten 2020 erzielt der DEMIRE-Konzern Mieterträge von insgesamt EUR 65,8 Millionen (Vorjahr: EUR 60,1 Millionen), die gegenüber dem Vorjahreszeitraum um insgesamt 9,5 % ansteigen; das Ergebnis aus der Vermietung von Immobilien erhöht sich auf EUR 54,0 Millionen. Der Anstieg resultiert hauptsächlich aus dem Ankauf von Immobilien und aus Mietsteigerungen, gegenläufig wirken Objektverkäufe. Aus der Veräußerung von 13 strategisch nicht relevanten Objekten wurden Verkaufserlöse von EUR 46,2 Millionen realisiert. Das Veräußerungsergebnis von EUR – 0,7 Millionen ist getrieben durch übertragene Bauverpflichtungen in Höhe von EUR 0,6 Millionen für das Objekt in Eisenhüttenstadt und Verkaufsprovisionen. Ein gegenläufiger Effekt ist das Ergebnis aus Fair-Value-Anpassungen der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien von EUR 1,2 Millionen (Vorjahr: EUR 29,6 Millionen), das anders als im Vorjahr nicht aus der externen Bewertung des Immobilienbestandes resultiert, sondern durch die Differenz von vertraglich vereinbarten Kaufpreisen und Buchwerten der veräußerten Objekte entsteht.

Die Wertminderungen auf Forderungen gehen mit EUR – 4,4 Millionen (Vorjahr: EUR – 0,8 Millionen) im Wesentlichen auf Mieterinsolvenzen zurück, hierin enthalten ist die Auflösung aktivierter mietfreier Zeit für ein Warenhaus in Trier in Höhe von EUR – 1,6 Millionen. Die allgemeinen Verwaltungsaufwendungen belaufen sich in

den ersten drei Quartalen 2020 auf EUR 9,1 Millionen (Vorjahr: EUR 8,9 Millionen). Das Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) liegt bei EUR 39,7 Millionen (Vorjahr: EUR 76,3 Millionen).

Im Finanzergebnis zeigen sich die Effekte der im Jahr 2019 durchgeführten Refinanzierungsaktivitäten deutlich. Es beläuft sich in den ersten neun Monaten 2020 auf EUR – 15,6 Millionen, was einer Halbierung gegenüber dem Vorjahreswert von EUR – 30,6 Millionen entspricht. Die Finanzaufwendungen selbst sinken vor allem durch die Emission der Anleihe 19/24 und die Rückführung der Anleihe 17/22 sowie des Schuldscheindarlehens von EUR – 27,7 Millionen in den ersten neun Monaten 2019 um EUR 14,2 Millionen auf EUR – 13,5 Millionen im Berichtszeitraum. Ferner reduzieren sich auch die Ergebnisanteile der Minderheitsgesellschafter auf EUR – 2,8 Millionen (Vorjahr: EUR – 3,7 Millionen). Die durchschnittliche nominale Fremdkapitalverzinsung verbessert sich zum 30. September 2020 gegenüber dem Jahresende 2019 um 9 Basispunkte auf nominal 1,75 % p. a.

Das Ergebnis vor Steuern (EBT) beläuft sich im Berichtszeitraum auf EUR 24,1 Millionen, nach EUR 45,7 Millionen im Vorjahr. Das Periodenergebnis der ersten drei Quartale 2020 beträgt EUR 18,1 Millionen, nach EUR 37,5 Millionen im Vorjahreszeitraum. Im Vorjahreswert ist ein Bewertungseffekt von EUR 29,6 Millionen enthalten.

KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG (ausgewählte Angaben in TEUR)	01.01.2020 – 30.09.2020	01.01.2019 – 30.09.2019	VERÄNDERUNG	IN %
Mieterträge	65.793	60.077	5.717	9,5 %
Erträge aus Nebenkostenumlagen	17.793	15.864	1.929	12,2 %
Betriebliche Aufwendungen zur Erzielung von Mieterträgen	-29.611	-27.044	-2.568	9,5 %
Ergebnis aus der Vermietung von Immobilien	53.975	48.896	5.078	10,4 %
Erträge aus der Veräußerung von Immobilien und Immobiliengesellschaften	46.155	25.635	20.520	80,0 %
Aufwendungen aus der Veräußerung von Immobilien und Immobiliengesellschaften	-46.873	-18.668	-28.206	>100
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien und Immobiliengesellschaften	-718	6.967	-7.685	>100
Ergebnis aus der Fair-Value-Anpassung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	1.187	29.645	-28.458	-96,0 %
Wertminderungen von Forderungen	-4.427	-818	-3.609	>100
Sonstige betriebliche Erträge	1.268	828	440	53,1 %
Allgemeine Verwaltungsaufwendungen	-9.079	-8.881	-198	2,2 %
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-2.468	-364	-2.103	>100
Ergebnis vor Zinsen und Steuern	39.738	76.273	-36.535	-47,9 %
Finanzergebnis	-15.591	-30.567	14.976	-49,0 %
Ergebnis vor Steuern	24.147	45.706	-21.559	-47,2 %
Laufende Ertragsteuern	-1.645	-2.859	1.214	-42,5 %
Latente Steuern	-4.377	-5.314	937	-17,6 %
Periodenergebnis	18.125	37.532	-19.407	-51,7 %
davon entfallen auf Anteilseigner des Mutterunternehmens	16.503	34.225	-17.722	-51,8 %
Unverwässertes Ergebnis je Aktie (EUR)	0,15	0,32	-0,17	-51,5 %
Gewichtete Anzahl der ausgegebenen Aktien (in Tsd.)	107.109	107.777	-668	-0,6 %
Verwässertes Ergebnis je Aktie (EUR)	0,15	0,32	-0,17	-51,5 %
Gewichtete verwässerte Anzahl der ausgegebenen Aktien (in Tsd.)	107.619	108.287	-668	-0,6 %

VERMÖGENSLAGE

Zum 30. September 2020 hat sich die Bilanzsumme im Vergleich zum Jahresende 2019 leicht um EUR 14,4 Millionen auf rund EUR 1.663,1 Millionen reduziert. Dies resultiert im Wesentlichen aus dem Abgang von neun Objekten, dem der Zugang eines Objektes im Berichtszeitraum gegenübersteht, sowie der Dividendenzahlung im September 2020. Der Wert der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien beträgt zum 30. September 2020 EUR 1.438,9 Millionen und ist gegenüber dem Wert zum 31. Dezember 2019 um EUR 55,0 Millionen oder 3,7% gesunken. Die zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerte steigen nach der Unterzeichnung eines Verkaufsvertrags für ein Portfolio nicht-strategischer Objekte auf EUR 73,1 Millionen, nach EUR 16,3 Millionen zum 31. Dezember 2019.

Das Konzerneigenkapital beträgt zum 30. September 2020 EUR 607,2 Millionen und ist gegenüber dem 31. Dezember 2019 (EUR 660,8 Millionen) aufgrund der Dividen-

denausschüttung im September 2020 gesunken. Das positive Periodenergebnis des laufenden Geschäftsjahres wirkt gegenläufig. Die Eigenkapitalquote verändert sich auf 36,5% (31. Dezember 2019: 39,4%). Dabei ist zu berücksichtigen, dass die im Konzern-Fremdkapital ausgewiesenen nicht beherrschenden Minderheitenanteile in Höhe von rund EUR 78,9 Millionen (31. Dezember 2019: EUR 78,7 Millionen) allein aufgrund der Rechtsform der Fondsbeteiligungen der Fair Value REIT als Personengesellschaften gemäß IFRS als langfristige Schulden und nicht als Eigenkapital ausgewiesen werden. Das entsprechend angepasste Konzern-Eigenkapital summiert sich auf rund EUR 686,2 Millionen (31. Dezember 2019: EUR 739,5 Millionen).

Die gesamten Finanzschulden betragen zum 30. September 2020 EUR 847,6 Millionen und haben sich durch die Aufnahme von zwei Hypothekendarlehen über insgesamt EUR 62,5 Millionen sowie planmäßige Darlehenstilgung gegenüber dem Stand vom 31. Dezember 2019 (EUR 807,0 Millionen) erhöht.

KONZERN-BILANZ – AKTIVA (ausgewählte Angaben in TEUR)	30.09.2020	31.12.2019	VERÄNDERUNG	IN %
VERMÖGENSWERTE				
Summe langfristige Vermögenswerte	1.471.118	1.520.671	-49.553	-3,3%
Summe kurzfristige Vermögenswerte	118.865	140.440	-21.575	-15,4%
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	73.075	16.305	56.770	>100
SUMME VERMÖGENSWERTE	1.663.058	1.677.416	-14.357	-0,9%

KONZERN-BILANZ – PASSIVA (ausgewählte Angaben in TEUR)	30.09.2020	31.12.2019	VERÄNDERUNG	IN %
EIGENKAPITAL UND SCHULDEN				
EIGENKAPITAL				
Den Anteilseignern des Mutterunternehmens zurechenbares Eigenkapital	565.713	613.351	- 47.638	- 7,8 %
Anteile der nicht beherrschenden Anteilseigner	41.524	47.431	- 5.908	- 12,5 %
SUMME EIGENKAPITAL	607.237	660.782	- 53.546	- 8,1 %
SCHULDEN				
Summe langfristige Schulden	972.360	911.587	60.772	6,7 %
Summe kurzfristige Schulden	83.462	105.046	- 21.584	- 20,5 %
SUMME SCHULDEN	1.055.822	1.016.633	39.189	3,9 %
SUMME EIGENKAPITAL UND SCHULDEN	1.663.058	1.677.416	- 14.357	- 0,9 %

FINANZLAGE

Der Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit beträgt in den ersten neun Monaten 2020 EUR -19,1 Millionen (Vorjahr: EUR 25,7 Millionen), darin enthalten ist die Dividendenausschüttung im September 2020 in Höhe von EUR 57,1 Millionen.

Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit beläuft sich in der Berichtsperiode auf EUR -3,1 Millionen, nach EUR -216,0 Millionen im Vorjahr. Der Kaufpreiszahlung für das im März übernommene Objekt stehen die Verkaufserlöse der veräußerten Objekte gegenüber. Im Vorjahr ist ein Portfolio angekauft und kein Objekt verkauft worden.

Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit beläuft sich auf EUR 12,6 Millionen, nach EUR 65,4 Millionen im Vorjahreszeitraum. In der Berichtsperiode sind Darlehen über EUR 62,5 Millionen aufgenommen, und Tilgungen von EUR 26,5 Millionen geleistet worden. Darüber hinaus wurden eigene Aktien für EUR 9,0 Millionen und Aktien der Tochtergesellschaft Fair Value REIT AG für EUR 5,0 Millionen erworben. Im Vorjahr hat die Aufnahme eines Darlehens in Höhe von € 97,0 Millionen die Kennzahl wesentlich beeinflusst.

Die Zahlungsmittel betragen am 30. September 2020 EUR 92,6 Millionen (30. September 2019: EUR 65,6 Millionen).

KONZERN-KAPITALFLUSSRECHNUNG (ausgewählte Angaben in TEUR)	01.01.2020 - 30.09.2020	01.01.2019 - 30.09.2019	VERÄNDERUNG
Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit	- 19.094	25.718	- 44.812
Cashflow aus Investitionstätigkeit	- 3.070	- 215.977	212.906
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	12.579	65.431	- 52.852
Nettoveränderung der Zahlungsmittel	- 9.585	- 124.828	115.243
Zahlungsmittel am Ende der Periode	92.554	65.614	26.940

FINANZIELLE LEISTUNGSINDIKATOREN

Die Funds from Operations I (nach Steuern, vor Minderheiten) als wesentliche operative Leistungskennzahl steigen in den ersten neun Monaten 2020 um 23,1% auf EUR 30,1 Millionen, nach EUR 24,5 Millionen im Vorjahreszeitraum. Auf verwässelter Basis entspricht das einem FFO I je Aktie von EUR 0,28, nach EUR 0,23 in der Vorjahresperiode.

Die sonstigen Bereinigungen des FFOs belaufen sich im Berichtszeitraum auf EUR 5,4 Millionen. Davon entfallen EUR 1,6 Millionen auf die ergebniswirksame Auflösung von linearisierten mietfreien Zeiten aufgrund des Insolvenzvorgangs eines Mieters und der damit einhergehenden Kündigung eines Mietvertrags. Da eine

Realisierung des Abgrenzungspostens über die Vertragslaufzeit nicht mehr möglich ist, wurde eine entsprechende Wertminderung vorgenommen und diese entsprechend als Einmaleffekt bereinigt. Daneben erfolgte die Bereinigung von Aufwendungen für einmalige Rechtsstreitigkeiten in Höhe von EUR 1,5 Millionen. Zusätzlich wurden EUR 0,5 Millionen der sonstigen betrieblichen periodenfremden Aufwendungen als Einmaleffekt bereinigt. Grund hierfür ist die Ausbuchung der Bewertungseffekte im Rahmen der PPA (Purchase Price Allocation) der Fair Value REIT-AG. Im Rahmen der Erstkonsolidierung wurden die Verbindlichkeiten mit dem Fair Value angesetzt; hierdurch ist ein Unterschiedsbetrag entstanden. Da die Verbindlichkeiten zum 31.03.2020 ausgelaufen sind, wurde der Unterschiedsbetrag aufgelöst. Daneben entfallen EUR 1,6 Millionen auf Refinanzierungskosten und Effektivzinsen.

FFO-BERECHNUNG (ausgewählte Angaben in TEUR)	01.01.2020 – 30.09.2020	01.01.2019 – 30.09.2019	VERÄNDERUNG	IN %
Ergebnis vor Steuern	24.147	45.706	- 21.559	- 47,2 %
Ergebnisanteile von Minderheitsgesellschaftern	2.794	3.665	- 870	- 23,7 %
Ergebnis vor Steuern (EBT)	26.942	49.371	- 22.429	- 45,4 %
± Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	718	- 6.967	7.685	–
± Ergebnis aus der Bewertung der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	- 1.187	- 29.645	28.458	- 96,0 %
± Sonstige Bereinigungen*	5.357	11.800	- 6.442	- 54,6 %
FFO I vor Steuern	31.830	24.559	7.272	29,6 %
± (laufende) Ertragsteuern	- 1.740	- 107	- 1.633	> 100 %
FFO I nach Steuern	30.090	24.452	5.638	23,1 %
davon Anteilseigner des Mutterunternehmens	25.564	19.807	5.758	29,1 %
davon nicht beherrschende Anteilseigner	4.526	4.645	- 120	- 2,6 %
± Ergebnis aus der Veräußerung von Immobiliengesellschaften / Immobilien (nach Steuern)	- 693	5.194	- 5.886	–
FFO II nach Steuern	29.397	29.646	- 248	- 0,8 %
davon Anteilseigner des Mutterunternehmens	24.522	25.353	- 831	- 3,3 %
davon nicht beherrschende Anteilseigner	4.875	4.292	583	13,6 %
FFO I nach Steuern je Aktie				
Unverwässertes Ergebnis je Aktie (EUR)	0,28	0,23	0,05	23,8 %
Gewichtete Anzahl der ausgegebenen Aktien (in Tsd.)	107.109	107.777	- 668	- 0,6 %
Verwässertes Ergebnis je Aktie (EUR)	0,28	0,23	0,05	23,8 %
Gewichtete verwässerte Anzahl der ausgegebenen Aktien (in Tsd.)	107.619	108.287	- 668	- 0,6 %
FFO II nach Steuern je Aktie				
Unverwässertes Ergebnis je Aktie (EUR)	0,27	0,28	- 0,00	- 0,2 %
Gewichtete Anzahl der ausgegebenen Aktien (in Tsd.)	107.109	107.777	- 668	- 0,6 %
Verwässertes Ergebnis je Aktie (EUR)	0,27	0,27	- 0,00	- 0,2 %
Gewichtete verwässerte Anzahl der ausgegebenen Aktien (in Tsd.)	107.619	108.287	- 668	- 0,6 %

* Sonstige Bereinigungen beinhalten:
 · Einmalige Refinanzierungskosten und Effektivzinsen (EUR 1,6 Millionen, Vorjahr: EUR 12,5 Millionen)
 · Einmalige Transaktions-, Rechts- und Beratungskosten (EUR 1,8 Millionen, Vorjahr: EUR - 0,7 Millionen)
 · Einmalige Verwaltungskosten (EUR 1,5 Millionen, Vorjahr: EUR 0,1 Millionen)
 · Periodenfremde Aufwendungen / Erträge (EUR 0,4 Millionen, Vorjahr: EUR - 0,1 Millionen)

NETTOVERMÖGENSWERT (NET ASSET VALUE (NAV))

Der unverwässerte Net Asset Value nach EPRA (EPRA-NAV) sinkt durch die Dividendenauszahlung von EUR 684,1 Millionen zum 31. Dezember 2019 auf EUR 640,9

Millionen zum 30. September 2020. Je Aktie auf unverwässerter Basis und unter Berücksichtigung der im Juli 2020 zurückgekauften Aktien beläuft sich der EPRA-NAV zum Stichtag auf EUR 6,06 je Aktie (31. Dezember 2019: EUR 6,35 je Aktie).

EPRA-NET ASSET VALUE (NAV) in TEUR	30.09.2020	31.12.2019	VERÄNDERUNG	IN %
Nettovermögenswert (NAV)	565.713	613.351	- 47.638	- 7,8
Latente Steuern	79.895	75.518	4.377	5,8
Firmenwert aus latenten Steuern	- 4.738	- 4.738	0	0,0
EPRA-NAV (unverwässert)	640.870	684.131	- 43.261	- 6,3
Anzahl der ausgegebenen Aktien (in Tsd.) (unverwässert)	105.772	107.777	- 2.005	- 1,9
EPRA-NAV je Aktie (EUR) (unverwässert)	6,06	6,35	- 0,29	- 4,6
Effekt aus der Ausübung von Wandelschuldverschreibungen und weiteren Eigenkapitalinstrumenten	510	510	0	0,0
EPRA-NAV (verwässert)	641.380	684.641	- 43.261	- 6,3
Anzahl der ausgegebenen Aktien (in Tsd.) (verwässert)	106.282	108.287	- 2.005	- 1,9
EPRA-NAV je Aktie (EUR) (verwässert)	6,03	6,32	- 0,29	- 4,5

NETTO-VERSCHULDUNGSGRAD

Der Verschuldungsgrad des DEMIRE-Konzerns (Net-Loan-to-Value) ist definiert als Verhältnis der Nettofinanzschulden zum Buchwert der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien und der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien. Der Netto-Verschuldungsgrad (Net-Loan-to-Value) steigt gegenüber dem Jahresende 2019 (46,7 %) zum 30. September 2020 auf 49,9 % und erreicht damit praktisch die Zielmarke von 50 %.

NET-LOAN-TO-VALUE (NET-LTV) in TEUR	30.09.2020	31.12.2019
Finanzschulden	847.641	806.969
Zahlungsmittel	92.554	102.139
Nettoverschuldung	755.087	704.831
Fair Value der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien und der zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerte	1.511.938	1.510.216
Net-LTV in %	49,9 %	46,7 %

COVENANTS DER UNTERNEHMENSANLEIHE 19/24

Im Zuge der Emission der Unternehmensanleihe 19/24 hat sich die DEMIRE verpflichtet, verschiedene Covenants einzuhalten und regelmäßig darüber zu berichten. Die Definition der zu berichtenden Covenants ist im Emissionsprospekt der Anleihe 19/24 aufgeführt.

ANLEIHE-COVENANTS 30.09.2020	NET-LTV	NET-SECURED LTV	ICR
Covenant	max. 60 %	max. 40 %	min. 1,75*
Wert	49,5 %	10,1 %	3,49

*Ab 31. März 2021: 2,00

Zum 30. September 2020 hat die DEMIRE alle Covenants der Anleihe 19/24 eingehalten. Zudem gehen die Planungen für das Jahr 2020 und darüber hinaus davon aus, dass die Covenants auch zukünftig jederzeit eingehalten werden können.

RISIKO- UND CHANCENBERICHT

Hinsichtlich der Risiken der künftigen Geschäftsentwicklung wird auf die in der Risikoberichterstattung im Konzernabschluss zum 31. Dezember 2019 erfolgten Angaben verwiesen. In den ersten neun Monaten haben sich keine wesentlichen Änderungen in der Risikostruktur des Konzerns ergeben; sie bedürfen aber im Zusammenhang mit COVID-19 folgender Ergänzung:

ALLGEMEINES MARKTRISIKO

COVID-19 und die daraufhin ergriffenen umfangreichen Maßnahmen haben zu einer erheblichen Beeinträchtigung der gesamtwirtschaftlichen Lage und Entwicklung in Deutschland und der Welt geführt. Die führenden Wirtschaftsforschungsinstitute gehen nunmehr davon aus, dass sich das Bruttoinlandsprodukt der Bundesrepublik Deutschland im Jahr 2020 gegenüber dem Vorjahr deutlich reduziert. Die sich hieraus ergebenden Folgen für die Immobilienwirtschaft sind vor allem in den Teilmärkten für Hotel- und Einzelhandelsimmobilien zu erwarten. Diesen Marktrisiken unterliegt auch die DEMIRE.

MIETAUSFALLRISIKO

Das Gesetz zur Abmilderung der Folgen der Corona-Pandemie räumte Mietern die Möglichkeit ein, Mietzahlungen für einen begrenzten Zeitraum auszusetzen und diese erst später zu entrichten. Von dieser Möglichkeit haben im zweiten Quartal einige Mieter Gebrauch gemacht. In Abhängigkeit von Dauer und Ausmaß der Pandemie muss damit gerechnet werden, dass einige Mieter infolge von Insolvenzen ihren Zahlungsverpflichtungen ganz oder teilweise nicht nachkommen können. Folglich könnte es im laufenden Geschäftsjahr zu höheren Forderungsausfällen kommen.

VERMIETUNGSRISIKO

Die Vermietungsrisiken könnten bedingt durch die Folgen von COVID-19 zunehmen. In Abhängigkeit von den wirtschaftlichen Auswirkungen könnte für Teilmärkte die Anschluss- und Neuvermietung schwieriger und langwieriger werden, was zu einem Anstieg der Leerstandsquote führen könnte.

BEWERTUNGSRISIKO

Die Folgen von COVID-19 könnten auch Auswirkungen auf den Transaktionsmarkt für Immobilien und die Zinsentwicklung haben. Deshalb sind negative Einflüsse auf die Bewertung von Immobilien u. a. durch den Ansatz höherer Zinssätze sowie veränderte Annahmen zu Marktmieten, Leerstandszeiträumen und Mietvertragslaufzeiten nicht auszuschließen.

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

NACHTRAGSBERICHT

Am 14. Oktober 2020 wurde der Verkaufsvertrag für ein Portfolio mit acht Objekten zu einem Verkaufspreis von EUR 65,4 Millionen unterzeichnet. Die Objekte sind zum 30. September 2020 bereits als zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte umgegliedert worden.

PROGNOSE

Vor dem Hintergrund der positiven Entwicklung in den ersten neun Monaten 2020 und in der Erwartung, dass der Lockdown in Deutschland nicht weiter ausgeweitet wird, bestätigt der Vorstand die am 18. August publizierte Prognose für das Geschäftsjahr 2020 und geht von einer Steigerung der wichtigsten Kennzahlen gegenüber dem Geschäftsjahr 2019 aus. Die Mieterträge werden zwischen EUR 85 und 87 Millionen (2019: EUR 81,8 Millionen) liegen, und die FFO I (nach Steuern, vor Minderheiten) werden zwischen EUR 36 und 38 Millionen (2019: EUR 34,5 Millionen) erwartet.

Frankfurt am Main, 17. November 2020

DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG



Ingo Hartlief FRICS
(Vorstandsvorsitzender)



Tim Brückner
(Finanzvorstand)



30,1

**FFO I (nach Steuern,
vor Minderheiten)**

in EUR Millionen

in den ersten neun Monaten 2020 (+23,1%)



KONZERN- ZWISCHENABSCHLUSS

- 022 Konzerngewinn- und -verlustrechnung
- 023 Konzerngesamtergebnisrechnung
- 024 Konzernbilanz
- 026 Konzernkapitalflussrechnung
- 027 Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung

028 KONZERNANHANG

- 028 A. Allgemeine Angaben
- 029 B. Konsolidierungskreis und -grundsätze
- 029 C. Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze
- 029 D. Erläuterungen zur Konzerngewinn- und -verlustrechnung
- 031 E. Erläuterungen zur Konzernbilanz
- 033 F. Verkürzte Konzern-Segmentberichterstattung
- 034 G. Sonstige Angaben
- 036 Bilanzeid

U03 DISCLAIMER UND IMPRESSUM

KONZERNGEWINN- UND -VERLUSTRECHNUNG

für den Berichtszeitraum vom 1. Januar 2020 bis 30. September 2020

in TEUR	TZ.	01.01.2020 - 30.09.2020	01.01.2019 - 30.09.2019	01.07.2020 - 30.09.2020	01.07.2019 - 30.09.2019
Mieterträge		65.793	60.077	21.950	21.851
Erträge aus Nebenkostenumlagen		17.793	15.864	5.406	4.585
Betriebliche Aufwendungen zur Erzielung von Mieterträgen		-29.611	-27.044	-6.361	-9.525
Ergebnis aus der Vermietung von Immobilien		53.975	48.896	20.995	16.911
Erträge aus der Veräußerung von Immobilien und Immobiliengesellschaften		46.155	25.635	12.815	24.440
Aufwendungen aus der Veräußerung von Immobilien und Immobiliengesellschaften		-46.873	-18.668	-11.715	-17.337
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien und Immobiliengesellschaften		-718	6.967	1.101	7.103
Ergebnis aus der Fair-Value-Anpassung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien		1.187	29.645	1.187	510
Wertminderungen von Forderungen		-4.427	-818	-681	-270
Sonstige betriebliche Erträge		1.268	828	303	278
Allgemeine Verwaltungsaufwendungen		-9.079	-8.881	-3.424	-3.084
Sonstige betriebliche Aufwendungen		-2.468	-364	-1.588	-83
Ergebnis vor Zinsen und Steuern	D 1	39.738	76.273	17.893	21.365
Finanzerträge		684	779	218	305
Finanzaufwendungen		-13.480	-27.681	-4.351	-15.907
Ergebnisanteile von Minderheitsgesellschaftern		-2.794	-3.665	-1.531	-931
Finanzergebnis	D 2	-15.591	-30.567	-5.664	-16.533
Ergebnis vor Steuern		24.147	45.706	12.229	4.832
Laufende Ertragsteuern		-1.645	-2.859	-168	-1.831
Latente Steuern		-4.377	-5.314	-3.197	376
Periodenergebnis		18.125	37.532	8.864	3.377
davon entfallen auf:					
Nicht beherrschende Anteilseigner		1.622	3.307	637	927
Anteilseigner des Mutterunternehmens		16.503	34.225	8.227	2.450
Unverwässertes Ergebnis je Aktie	D 3	0,15	0,32		
Verwässertes Ergebnis je Aktie	D 3	0,15	0,32		

KONZERNGESAMTERGEBNISRECHNUNG

für den Berichtszeitraum vom 1. Januar 2020 bis 30. September 2020

in TEUR	01.01.2020 – 30.09.2020	01.01.2019 – 30.09.2019	01.07.2020 – 30.09.2020	01.07.2019 – 30.09.2019
Periodenergebnis	18.125	37.532	8.864	3.377
Sonstiges Ergebnis	0	0	0	0
Gesamtergebnis	18.125	37.532	8.864	3.377
davon entfallen auf:				
Nicht beherrschende Anteilseigner	1.622	3.307	637	927
Anteilseigner des Mutterunternehmens	16.503	34.225	8.227	2.450

KONZERNBILANZ

zum 30. September 2020

AKTIVA in TEUR	TZ.	30.09.2020	31.12.2019
VERMÖGENSWERTE			
Langfristige Vermögenswerte			
Immaterielle Vermögenswerte		6.880	6.881
Sachanlagen		355	446
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	E 1	1.438.863	1.493.912
Sonstige Vermögenswerte		25.019	19.433
Summe langfristige Vermögenswerte		1.471.118	1.520.671
Kurzfristige Vermögenswerte			
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		9.228	6.261
Sonstige Forderungen		14.839	30.510
Steuererstattungsansprüche		2.244	1.530
Zahlungsmittel		92.554	102.139
Summe kurzfristige Vermögenswerte		118.865	140.440
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte		73.075	16.305
SUMME VERMÖGENSWERTE		1.663.058	1.677.416

PASSIVA in TEUR	TZ.	30.09.2020	31.12.2019
EIGENKAPITAL UND SCHULDEN			
EIGENKAPITAL			
Gezeichnetes Kapital		105.772	107.777
Rücklagen		459.940	505.574
Den Anteilseignern des Mutterunternehmens zurechenbares Eigenkapital		565.713	613.351
Anteile der nicht beherrschenden Anteilseigner		41.524	47.431
SUMME EIGENKAPITAL	E 2	607.237	660.782
SCHULDEN			
Langfristige Schulden			
Latente Steuerschulden		79.895	75.518
Anteile von Minderheitsgesellschaftern		78.918	78.682
Finanzschulden	E 3	794.474	737.832
Leasingverbindlichkeiten		18.447	18.717
Sonstige Verbindlichkeiten		625	837
Summe langfristige Schulden		972.360	911.587
Kurzfristige Schulden			
Rückstellungen		3.350	2.204
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		10.611	10.041
Sonstige Verbindlichkeiten		9.631	18.223
Steuerschulden		6.323	4.948
Finanzschulden	E 3	53.167	69.137
Leasingverbindlichkeiten		379	492
Summe kurzfristige Schulden		83.462	105.046
SUMME SCHULDEN		1.055.822	1.016.633
SUMME SCHULDEN UND EIGENKAPITAL		1.663.058	1.677.416

KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG

für den Berichtszeitraum vom 1. Januar 2020 bis 30. September 2020

in TEUR	01.01.2020 - 30.09.2020	01.01.2019 - 30.09.2019
Konzernergebnis vor Steuern	24.147	45.706
Finanzaufwendungen	13.480	27.681
Finanzerträge	- 684	- 779
Ergebnisanteile von Minderheitsgesellschaftern	2.794	3.665
Veränderung von Vorratsimmobilien	0	- 4.780
Veränderung der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	- 7.394	- 5.892
Veränderung der sonstigen Forderungen und sonstigen Vermögenswerte	1.124	- 461
Veränderung der Rückstellungen	1.146	462
Veränderung der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstigen Verbindlichkeiten	2.781	- 304
Ergebnis aus der Fair-Value-Anpassung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	- 1.187	- 29.645
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien und Immobiliengesellschaften	718	- 6.967
Zinseinzahlungen	36	92
Ertragsteuerzahlungen	- 751	- 2.602
Veränderung der Rücklagen	0	4
Abschreibungen und Wertminderungen	4.882	921
Ausschüttungen an Minderheitsgesellschafter / Dividenden	- 60.125	- 1.729
Sonstige zahlungsunwirksame Posten	- 63	347
Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit	- 19.094	25.718
Auszahlungen für Erwerb von / Investitionen in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien inkl. Anzahlungen und Modernisierungsmaßnahmen sowie Auszahlungen für Sachanlagen	- 61.454	- 146.948
Auszahlungen für Erwerb von Anteilen an vollkonsolidierten Unternehmen abzüglich erworbener Nettzahlungsmittel	- 65	- 69.301
Einzahlungen aus der Veräußerung von Immobilien	58.448	273
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	- 3.070	- 215.977
Einzahlungen aus der Aufnahme von Finanzschulden	62.500	105.113
Gezahlte Zinsen auf Finanzschulden	- 8.839	- 12.679
Auszahlungen für Kosten der Fremdkapitalbeschaffung	- 640	0
Erwerb weiterer Anteile an einem Tochterunternehmen	- 5.034	- 525
Rückkauf eigener Aktien	- 8.956	0
Auszahlungen für die Tilgung von Finanzschulden	- 26.452	- 26.478
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	12.579	65.431
Nettoveränderung der Zahlungsmittel	- 9.585	- 124.828
Zahlungsmittel am Anfang der Periode	102.139	190.442
Zahlungsmittel am Ende der Periode	92.554	65.614

KONZERNEIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG

für den Berichtszeitraum vom 1. Januar 2020 bis 30. September 2020

in TEUR	GESELL- SCHAFTS- KAPITAL	RÜCKLAGEN				ANTEILE DER NICHT BEHERR- SCHENDEN ANTEILS- EIGNER	SUMME EIGENKAPITAL
		GEZEICHNETES KAPITAL	KAPITAL- RÜCKLAGE	GEWINN- RÜCK- LAGEN INKL. KONZERN- ERGEBNIS	DEN ANTEILS- EIGNERN DES MUTTER- UNTER- NEHMENS ZU- RECHENBARES EIGENKAPITAL		
01.01.2020	107.777	129.852	375.722	613.351	47.431	660.782	
Periodenergebnis	0	0	16.503	16.503	1.622	18.125	
Sonstiges Ergebnis	0	0	0	0	0	0	
Gesamtergebnis	0	0	16.503	16.503	1.622	18.125	
Dividendenzahlungen / Ausschüttungen	0	0	- 57.117	- 57.117	- 735	- 57.852	
Aufstockung von Anteilen an Tochterunternehmen	0	2.270	0	2.270	- 7.170	- 4.900	
Erwerb eigener Anteile	- 2.005	- 6.978	0	- 8.983	0	- 8.983	
Sonstige Veränderungen	0	0	- 311	- 311	375	64	
30.09.2020	105.772	125.144	334.797	565.713	41.524	607.237	
01.01.2019	107.777	129.848	300.288	537.914	44.425	582.338	
Periodenergebnis	0	0	34.225	34.225	3.307	37.532	
Sonstiges Ergebnis	0	0	0	0	0	0	
Gesamtergebnis	0	0	34.225	34.225	3.307	37.532	
Aktioptionsplan	0	4	0	4	0	4	
Dividendenzahlungen / Ausschüttungen	0	0	0	0	- 417	- 417	
Aufstockung von Anteilen an Tochterunternehmen	0	0	81	81	- 1.410	- 1.329	
Sonstige Veränderungen	0	0	- 130	- 130	129	- 1	
30.09.2019	107.777	129.852	334.464	572.093	46.035	618.128	

Konzernanhang für den Berichtszeitraum vom 1. Januar 2020 bis 30. September 2020

A. ALLGEMEINE ANGABEN

1. GRUNDLAGEN DER AUFSTELLUNG

Die DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG (im Folgenden auch kurz „DEMIRE AG“ genannt) 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 Robert-Bosch-Straße 11 in Langen. Die Aktien der Gesellschaft notieren im Prime Standard der Frankfurter Wertpapierbörse. Gegenstand dieses verkürzten Konzern-Zwischenabschlusses zum 30. September 2020 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 an Sekundärstandorten 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 sie nicht mehr zum Geschäftsmodell passen oder sollte ihr Wertsteigerungspotenzial ausgeschöpft sein.

Der verkürzte Konzern-Zwischenabschluss für den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 30. September 2020 wurde in Übereinstimmung mit den Vorgaben des IAS 34 „Zwischenberichterstattung“ (im Folgenden kurz „IAS 34“) aufgestellt. Der vorliegende Bericht wurde keiner Prüfung 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 2020 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 und enthält daher nicht alle für einen Konzernabschluss erforderlichen Informationen und Angaben, sondern konzentriert sich auf neue Tätigkeiten, Ereignisse und Umstände und wiederholt nicht bereits berichtete Informationen. Der verkürzte Konzern-Zwischenabschluss der DEMIRE AG zum 30. September 2020 ist somit stets in Verbindung mit dem zum 31. Dezember 2019 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 \pm einer Einheit (EUR, % usw.) auftreten.

Der vorliegende verkürzte Konzern-Zwischenabschluss der DEMIRE AG wurde mit Beschluss des Vorstands vom 17. November 2020 zur Veröffentlichung freigegeben.

B. KONSOLIDIERUNGSKREIS UND -GRUNDSÄTZE

In der Berichtsperiode gab es keine Veränderungen des Konsolidierungskreises.

Im dritten Quartal 2020 hat die DEMIRE AG 700.000 Stück Fair Value REIT-AG-Aktien zu einem Preis von EUR 7,00 je Aktie erworben. Dies führte zu einem Rückgang des Anteils der nicht beherrschenden Anteilseigner um 4,96 %. Der Differenzbetrag in Höhe von TEUR 2.270 zwischen dem Kaufpreis für die erworbenen Anteile in Höhe von TEUR 4.900 und dem entsprechend auf die nicht beherrschenden Gesellschafter entfallenden bilanziellen Nettovermögen in Höhe von TEUR 7.170 wurde mit der Kapitalrücklage verrechnet.

C. BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSGRUNDSÄTZE

Die in dem vorliegenden Konzern-Zwischenabschluss angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden entsprechen denen des Konzernabschlusses zum 31. Dezember 2019. Im Vergleich zum Konzernabschluss zum 31. Dezember 2019 ergaben sich keine materiellen Schätzungsänderungen.

Die erstmalig anzuwendenden Änderungen zu Rahmenkonzept, IAS 1, IAS 8, IFRS 9, IAS 39, IFRS 7 und IFRS 3 haben keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernabschluss der DEMIRE.

D. ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERNGEWINN- UND -VERLUSTRECHNUNG

1. ERGEBNIS VOR ZINSEN UND STEUERN

in TEUR	01.01.2020 – 30.09.2020	01.01.2019 – 30.09.2019
Mieterträge	65.793	60.077
Erträge aus Nebenkostenumlagen	17.793	15.864
Erträge aus der Vermietung von Immobilien	83.586	75.940
Umlagefähige betriebliche Aufwendungen zur Erzielung von Mieterträgen	- 21.874	- 18.096
Nicht umlagefähige betriebliche Aufwendungen zur Erzielung von Mieterträgen	- 7.737	- 8.948
Betriebliche Aufwendungen zur Erzielung von Mieterträgen	- 29.611	- 27.044
Ergebnis aus der Vermietung von Immobilien	53.975	48.896

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

Der Anstieg des Ergebnisses aus der Vermietung von Immobilien auf TEUR 53.975 (9M 2019: TEUR 48.896) resultiert im Wesentlichen aus dem Zugang des im zweiten Quartal 2019 erworbenen Büroportfolios, aus dem Zugang der Warenhäuser, die im Juli 2019 erworben wurden, sowie aus den Zugängen des Distributionscenters in Neuss im vierten Quartal 2019 und des Hotels in Frankfurt am Main im ersten Quartal 2020.

Betriebliche Aufwendungen in Höhe von TEUR 7.737 (9M 2019: TEUR 8.948) sind nicht umlagefähig. Zum Rückgang tragen dabei insbesondere die höheren Aktivierungen der Aufwendungen für Mieterausbauten und Vermietungsprovisionen bei.

Grund für den Anstieg der umlagefähigen betrieblichen Aufwendungen sind insbesondere die Zugänge der neuen Immobilien in den Geschäftsjahren 2019 und 2020.

In der Berichtsperiode vom 1. Januar bis zum 30. September 2020 erfolgte keine Neubewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien. Bei dem Ergebnis aus der Fair-Value-Anpassung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien in Höhe von TEUR 1.187 handelt es sich im Berichtszeitraum um Wertänderungen von Immobilien, welche in zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte umgliedert wurden. In der Vergleichsperiode betragen die Wertänderungen der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien TEUR 510, die restlichen TEUR 29.135 resultierten aus der Neubewertung der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien.

Höhere Wertminderungen von Forderungen in Höhe von TEUR 4.427 (9M 2019: TEUR 818), das Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien in Höhe von TEUR -718 (9M 2019: TEUR 6.967) sowie der Anstieg der sonstigen betrieblichen Aufwendungen um TEUR 2.103 (im Wesentlichen durch laufende Rechtsstreitigkeiten) wirken sich negativ auf das Ergebnis vor Zinsen und Steuern aus. Die Wertminderungen von Forderungen betreffen mit TEUR 3.454 im Wesentlichen Mieter von Handelsimmobilien, die ein sog. Schutzschirmverfahren bzw. ein Insolvenzverfahren durchlaufen haben. Das negative Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien ist mit TEUR 718 insbesondere auf die Veräußerungsaufwendungen aus dem Verkauf der Immobilie in Eisenhüttenstadt zurückzuführen

Positiv wirkt sich auf das Ergebnis vor Zinsen und Steuern der Anstieg der sonstigen betrieblichen Erträge auf TEUR 1.268 (9M 2019: TEUR 828) aus. Der Anstieg resultiert im Wesentlichen aus dem Ertrag der Forderungsberichtigung des Altportfolios (Veräußerung von MAGNAT AM GmbH, Wien [Österreich]) in Höhe von TEUR 496 (9M 2019: TEUR 0).

2. FINANZERGEBNIS

in TEUR	01.01.2020 - 30.09.2020	01.01.2019 - 30.09.2019
Finanzerträge	684	779
Finanzaufwendungen	- 13.480	- 27.681
Ergebnisanteile von Minderheitsgesellschaftern	- 2.794	- 3.665
Finanzergebnis	- 15.591	- 30.567

Das verbesserte Finanzergebnis resultiert insbesondere aus der Refinanzierung der Unternehmensanleihe 2017/2022 und des Schuldscheindarlehnens in Q4 2019, was zu niedrigeren Finanzaufwendungen führt. Außerdem führten in der Vergleichsperiode Einmaleffekte im Zusammenhang mit der vorzeitigen Rückzahlung der Unternehmensanleihe 2017/2022 zu höheren Finanzaufwendungen.

Die Ergebnisanteile von Minderheitsgesellschaftern in Höhe von TEUR 2.794 (9M 2019: TEUR 3.665) betreffen Gewinnanteile der Minderheitsgesellschafter der Tochtergesellschaften der Fair Value REIT-AG, welche gemäß IFRS als Fremdkapital ausgewiesen sind. Der Rückgang zu der Vergleichsperiode resultiert im Wesentlichen aus fehlenden Bewertungsgewinnen der Immobilien dieser Tochtergesellschaften, da für den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 30. September 2020 keine Neubewertung stattgefunden hat. Negativ wirken sich auf die Ergebnisanteile von Minderheiten ebenfalls hohe Veräußerungsaufwendungen für die Immobilie in Eisenhüttenstadt aus.

3. ERGEBNIS JE AKTIE

	01.01.2020 – 30.09.2020	01.01.2019 – 30.09.2019
Periodenergebnis (in TEUR)	18.125	37.532
Periodenergebnis abzüglich nicht beherrschender Anteile	16.503	34.225
Periodenergebnis ohne nicht beherrschende Anteile (verwässert)	16.503	34.225
Anzahl der Aktien (in tausend Stück)		
Ausgegebene Aktien zum Bilanzstichtag	105.772	107.777
Gewichtete Anzahl ausgegebener Aktien	107.109	107.777
Auswirkungen des Bezugsrechts aus dem Aktienoptionsprogramm 2015	510	510
Gewichtete Anzahl der Aktien (verwässert)	107.619	108.287
Ergebnis je Aktie (in EUR)		
Unverwässertes Ergebnis je Aktie	0,15	0,32
Verwässertes Ergebnis je Aktie	0,15	0,32

Zum 30. September 2020 wurden 1.999.999 Aktien im Rahmen eines öffentlichen Aktienrückkaufangebots zurückerworben (siehe Kapitel E 2).

Zum 30. September 2020 hat die Gesellschaft potenzielle Aktien aus dem Aktienoptionsprogramm 2015 ausstehend, die die Inhaber zum Bezug von 510.000 Aktien berechtigen.

Das Ergebnis je Aktie ist gegenüber der Vergleichsperiode vor allem aufgrund des fehlenden Ergebnisses aus der Fair-Value-Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien gesunken.

E. ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERNBILANZ**1. ALS FINANZINVESTITION GEHALTENE IMMOBILIEN**

Die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien werden zum beizulegenden Zeitwert bewertet und haben sich in der Zwischenberichtsperiode wie folgt entwickelt:

in TEUR	2020	BÜRO	HANDEL	LOGISTIK	SONSTIGES
Zeitwert zum 01.01.2020	1.493.912	968.450	420.609	71.200	33.652
Zugänge	45.888	2.534	573	8	42.774
Abgänge	- 29.253	- 1.753	- 27.500	0	0
Umgliederungen in zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	- 71.683	- 71.213	- 470	0	0
Zeitwert zum 30.09.2020	1.438.863	898.018	393.212	71.208	76.426

Die Zugänge in die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien bestehen im Wesentlichen aus dem restlichen Kaufpreis des im Geschäftsjahr 2019 erworbenen Hotels in Frankfurt am Main. Der Übergang von Nutzen und Lasten fand im 1. Quartal 2020 statt.

Im Berichtszeitraum wurden Immobilien im Wert von TEUR 29.253 veräußert. Es handelt sich hierbei hauptsächlich um ein Objekt in Eisenhüttenstadt sowie ein Objekt in Koblenz. Die Umgliederungen in zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte in Höhe von TEUR 71.683 betreffen Gewerbeimmobilien in Bremen, Unterschleißheim, Meschede und Worms.

Die Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum beizulegenden Zeitwert ist dem Level 3 der Bewertungshierarchie gemäß IFRS 13 (Bewertung aufgrund nicht beobachtbarer Inputfaktoren) zuzuordnen. Die DEMIRE ermittelt die beizulegenden Zeitwerte im Rahmen der IAS-40-Bilanzierung. Zum Stichtag 30. September 2020 erfolgte keine Neubewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien.

2. EIGENKAPITAL

Am 24. Juni 2020 haben der Vorstand und der Aufsichtsrat der Gesellschaft beschlossen, bis zu 2.000.000 Aktien der DEMIRE AG (dies entspricht bis zu etwa 1,86 % des Grundkapitals der Gesellschaft) im Rahmen eines öffentlichen Aktienrückkaufangebots an alle Aktionäre der Gesellschaft gegen Zahlung eines Angebotspreises in Höhe von EUR 4,45 zurückzuerwerben. Die Annahmefrist hatte am 26. Juni 2020 begonnen und endete am 13. Juli 2020. Zum Stichtag 30. September 2020 wurden 1.999.999 Stück Aktien zu einem Kaufpreis von TEUR 8.900 zurückerworben. Die hierauf entfallenden Transaktionskosten in Höhe von TEUR 56 werden unter den Kapitalrücklagen ausgewiesen.

Zusätzlich wurden 5.000 Aktien für einen Kaufpreis von TEUR 27 von der MAGNAT AM GmbH, Wien (Österreich), welche aufgrund von geringer Wesentlichkeit nicht im Konzern konsolidiert wurde, erworben.

Zum 30. September 2020 betrug der Bestand an eigenen Aktien insgesamt 2.004.999 Stück (31. Dezember 2019: 0 Stück).

Die Hauptversammlung hat am 22. September 2020 beschlossen, die von der Hauptversammlung vom 29. Mai 2019 erteilte Ermächtigung zum Erwerb eigener Aktien aufzuheben und der Gesellschaft eine neue Ermächtigung zum Erwerb und zur Verwendung eigener Aktien zu erteilen. Damit wurde die Gesellschaft bis zum 21. September 2025 ermächtigt, im Rahmen der gesetzlichen Grenzen eigene Aktien bis zu insgesamt 10 % des zum Zeitpunkt der Beschlussfassung oder – falls dieser Wert niedriger ist – des zum Zeitpunkt der Ausübung der Ermächtigung bestehenden Grundkapitals zu erwerben. Zusammen mit anderen eigenen Aktien, die die Gesellschaft erworben hat und die sich jeweils im Besitz der Gesellschaft befinden oder ihr zuzurechnen sind, dürfen die aufgrund dieser Ermächtigung erworbenen eigenen Aktien zu keinem Zeitpunkt 10 % des zum Zeitpunkt der Beschlussfassung oder – falls dieser Wert niedriger ist – des zum Zeitpunkt der Ausübung der Ermächtigung bestehenden Grundkapitals der Gesellschaft übersteigen. Der Erwerb zum Zweck des Handels mit eigenen Aktien ist ausgeschlossen.

Des Weiteren hat die Hauptversammlung am 22. September 2020 auf Vorschlag des Vorstandes und des Aufsichtsrats beschlossen, eine Dividende in Höhe von EUR 0,54 (2019: EUR 0) je dividendenberechtigter Aktie auszuschütten und den verbleibenden Bilanzgewinn zum 31. Dezember 2019 auf neue Rechnung vorzutragen. Der Ausschüttungsbetrag beläuft sich auf TEUR 57.117, TEUR 459 werden auf neue Rechnung vorgetragen.

Darüber hinaus wurden von der Hauptversammlung am 22. September 2020 die Aufhebung des bedingten Kapitals 2019/I und die Schaffung eines neuen bedingten Kapitals 2020/I beschlossen. Der Vorstand wurde ermächtigt, das Grundkapital im Umfang von bis zu TEUR 53.329 durch Ausgabe von bis zu 53.328.662 neuen, auf den Inhaber lautenden Stückaktien bedingt zu erhöhen.

3. FINANZSCHULDEN

Die Finanzschulden setzen sich zum 30. September 2020 wie folgt zusammen:

FINANZSCHULDEN in TEUR	FIXE VERZINSUNG	VARIABLE VERZINSUNG	GESAMT
Unternehmensanleihe 2019/2024	591.500	0	591.500
Sonstige Finanzschulden	232.905	23.236	256.141
Gesamt	824.405	23.236	847.641

Die Finanzschulden setzten sich zum 31. Dezember 2019 wie folgt zusammen:

FINANZSCHULDEN in TEUR	FIXE VERZINSUNG	VARIABLE VERZINSUNG	GESAMT
Unternehmensanleihe 2019/2024	590.024	0	590.024
Sonstige Finanzschulden	192.321	24.624	216.945
Gesamt	782.345	24.624	806.969

Die folgende Übersicht zeigt den Nominalwert der Finanzschulden zum 30. September 2020:

FINANZSCHULDEN in TEUR	FIXE VERZINSUNG	VARIABLE VERZINSUNG	GESAMT
Unternehmensanleihe 2019 / 2024	600.000	0	600.000
Sonstige Finanzschulden	234.193	23.236	257.429
Gesamt	834.193	23.236	857.429

Die Nominalwerte der Finanzschulden setzten sich zum 31. Dezember 2019 wie folgt zusammen:

FINANZSCHULDEN in TEUR	FIXE VERZINSUNG	VARIABLE VERZINSUNG	GESAMT
Unternehmensanleihe 2019 / 2024	600.000	0	600.000
Sonstige Finanzschulden	191.047	24.624	215.671
Gesamt	791.047	24.624	815.671

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

Die variabel verzinslichen Bankdarlehen werden auf Basis des EURIBOR zuzüglich entsprechender Marge 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 1,47 % p.a. zum 30. September 2020 (31. Dezember 2019: 1,74 % p.a.). Die durchschnittliche nominale Fremdkapitalverzinsung über alle Finanzschulden betrug zum 30. September 2020 1,75 % p.a. (31. Dezember 2019: 1,84 % p.a.).

Die Veränderung der sonstigen Finanzschulden in der Zwischenberichtsperiode ist neben der laufenden Tilgung insbesondere auf die Neuaufnahme von zwei Darlehen in Höhe von insgesamt TEUR 62.500 sowie auf die Rückführung von Darlehen in Höhe von TEUR 19.521, welche aus dem erhaltenen Kaufpreis der Immobilie in Eisenhüttenstadt getilgt wurden, zurückzuführen.

F. VERKÜRZTE KONZERN-SEGMENTBERICHTERSTATTUNG

01.01.2020 – 30.09.2020 in TEUR	BESTANDS- PORTFOLIO	FAIR VALUE REIT	ZENTRAL- BEREICHE/ SONSTIGES	KONZERN
Umsatzerlöse gesamt	82.225	47.516	0	129.741
Segmenterlöse	83.803	47.840	553	132.196
Segmentaufwendungen	-45.237	-37.791	-9.430	-92.458
Periodenergebnis	24.594	4.192	-10.661	18.125
Weitere Informationen				
Segmentvermögen 30.09.2020	1.290.533	325.604	46.922	1.663.058
davon Steueransprüche	49	0	2.195	2.244
davon Zugänge in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	45.794	94	0	45.888
davon zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	72.590	485	0	73.075
Segmentschulden 30.09.2020	868.870	178.193	8.758	1.055.822
davon langfristige Finanzschulden	749.570	44.903	0	794.474
davon kurzfristige Finanzschulden	23.030	30.137	0	53.167
davon Leasingverbindlichkeiten	18.804	0	23	18.827
davon Steuerschulden	2.915	0	3.407	6.323

01.01.2019 – 30.09.2019 in TEUR	BESTANDS- PORTFOLIO	FAIR VALUE REIT	ZENTRAL- BEREICHE/ SONSTIGES	KONZERN
Umsatzerlöse gesamt	80.058	21.517	0	101.575
Segmenterlöse	106.326	25.656	66	132.048
Segmentaufwendungen	- 38.056	- 8.922	- 8.797	- 55.775
Periodenergebnis	54.207	10.307	- 26.982	37.532
Weitere Informationen				
Segmentvermögen 31.12.2019	1.242.695	356.543	78.178	1.677.416
davon Steueransprüche	97	7	1.426	1.530
davon Zugänge in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien*	303.509	695	0	304.204
davon zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	15.637	668	0	16.305
Segmentsschulden 31.12.2019	811.543	199.429	5.661	1.016.633
davon langfristige Finanzschulden	691.195	46.637	0	737.832
davon kurzfristige Finanzschulden	18.186	50.951	0	69.137
davon Leasingverbindlichkeiten	19.150	0	59	19.209
davon Steuerschulden	3.145	0	1.803	4.948

*Die Vorjahresangaben wurden angepasst.

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“.

Mit einem Kunden im Segment „Bestandsportfolio“ wurden Umsatzerlöse von über 10 % der Gesamtumsätze erzielt. Diese betragen in der Zwischenberichtsperiode insgesamt TEUR 12.275 (9M 2019: TEUR 21.347).

G. SONSTIGE ANGABEN

1. ANGABEN ÜBER BEZIEHUNGEN ZU NAHESTEHENDEN UNTERNEHMEN UND PERSONEN

Im Vergleich zu den zum 31. Dezember 2019 gemachten Angaben bei den nahestehenden Unternehmen beziehungsweise Personen haben sich keine wesentlichen Änderungen ergeben. Im Berichtszeitraum haben mit Ausnahme der in Abschnitt G.5 genannten Vergütung an den Vorstand 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	30.09.2020		31.12.2019	
	BEIZU- LEGENDER ZEITWERT	BUCHWERT	BEIZU- LEGENDER ZEITWERT	BUCHWERT
Anleihe	556.542	591.500	611.046	590.024
Sonstige Finanzschulden	253.411	256.141	217.682	216.945

3. RISIKOBERICHT

Hinsichtlich der Risiken der künftigen Geschäftsentwicklung wird auf die in der Risikoberichterstattung im Konzernabschluss zum 31. Dezember 2019 erfolgten Angaben verwiesen. Im Berichtszeitraum vom 1. Januar bis zum 30. September 2020 ergaben sich abgesehen von COVID-19 keine wesentlichen Änderungen in der Risikostruktur des Konzerns. Bezüglich des Mietausfallrisikos muss in Abhängigkeit von Dauer und Ausmaß der Pandemie damit gerechnet werden, dass einige der Mieter infolge von Insolvenzen ihren Zahlungsverpflichtungen ganz oder teilweise nicht nachkommen können. Folglich könnte es im laufenden Geschäftsjahr zu höheren Forderungsausfällen kommen.

Zur allgemeinen Risikodarstellung wird auf den Risiko- und Chancenbericht verwiesen.

4. SONSTIGE ERLÄUTERUNGEN

Aus Kaufverträgen für Immobilien beziehungsweise Immobiliengesellschaften liegen finanzielle Verpflichtungen in Höhe von TEUR 4.250 zum 30. September 2020 vor.

Verpflichtungen für Um- und Ausbaumaßnahmen sowie Instandhaltungen und Modernisierungsmaßnahmen an den Immobilienobjekten bestehen zum 30. September 2020 insgesamt in Höhe von TEUR 19.364 (9M 2019: TEUR 2.098). Diese sind in ihrem Umfang festgelegt.

Das Bestellobligo aus in Auftrag gegebenen Instandhaltungen und Modernisierungsmaßnahmen sowie Um- und Ausbaumaßnahmen beläuft sich zum Zwischenberichtstichtag auf TEUR 7.493 (9M 2019: TEUR 2.008).

Zum 30. September 2020 existieren Verpflichtungen zu künftigen Erbbauzinszahlungen, denen sich der Konzern nicht entziehen kann, in Höhe von TEUR 17.289 (9M 2019: TEUR 15.182), davon entfallen TEUR 358 (9M 2019: TEUR 516) auf den kurzfristigen Teil der Verpflichtungen, die innerhalb eines Jahres fällig sind.

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 bzw. Vergleichsperiode:

- Herr Ingo Hartlief (Vorstandsvorsitzender seit 20. Dezember 2018)
- Herr Tim Brückner (Finanzvorstand seit 1. Februar 2019)
- Herr Ralf Kind (CEO / CFO bis 3. Januar 2019)

Für die Zwischenberichtsperiode wurden für den Vorstand der DEMIRE AG erfolgsabhängige Vergütungen in Höhe von TEUR 249 (9M 2019: TEUR 278), erfolgsunabhängige Bezüge in Höhe von TEUR 529 (9M 2019: TEUR 420) sowie anteilsbasierte Vergütungen in Höhe von TEUR 195 (9M 2019: TEUR 113) erfasst.

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

6. EREIGNISSE NACH DEM ZWISCHENBERICHTSSTICHTAG 30. SEPTEMBER 2020

Nach dem Zwischenberichtstichtag sind keine Ereignisse eingetreten, die für die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der DEMIRE von besonderer Bedeutung sind.

Frankfurt am Main, 17. November 2020

Ingo Hartlief FRICS
(Vorstandsvorsitzender)

Tim Brückner
(Finanzvorstand)

BILANZEID

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, 17. November 2020

DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG



Ingo Hartlief FRICS
(Vorstandsvorsitzender)



Tim Brückner
(Finanzvorstand)

Disclaimer

Diese Zwischenmitteilung enthält zukunftsgerichtete Aussagen und Informationen. Solche vorausschauenden Aussagen beruhen auf unseren heutigen Erwartungen und bestimmten Annahmen. Sie bergen daher eine Reihe von Risiken und Ungewissheiten. Eine Vielzahl von Faktoren, von denen zahlreiche außerhalb des Einflussbereichs von DEMIRE liegen, beeinflusst die Geschäftsaktivitäten, den Erfolg, die Geschäftsstrategie und die Ergebnisse von DEMIRE. Diese Faktoren können dazu führen, dass die tatsächlichen Ergebnisse, Erfolge und Leistungen der DEMIRE wesentlich abweichen.

Sollten sich eines oder mehrere dieser Risiken oder Ungewissheiten realisieren oder sollte sich erweisen, dass die zugrunde liegenden Annahmen nicht korrekt waren, können die tatsächlichen Ergebnisse sowohl positiv als auch negativ wesentlich von denjenigen Ergebnissen abweichen, die in der zukunftsgerichteten Aussage als erwartete, antizipierte, beabsichtigte, geplante, geglaubte, projizierte oder geschätzte Ergebnisse genannt worden sind. Die DEMIRE übernimmt keine Verpflichtung und beabsichtigt auch nicht, diese zukunftsgerichteten Aussagen zu aktualisieren oder bei einer anderen erwarteten Entwicklung zu korrigieren.

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

Kammann Rossi GmbH

STAND

November 2020



Scannen Sie mit einem Smartphone und einer entsprechenden App den QR-Code, um direkt auf die Unternehmensseite unserer Homepage zu gelangen.

