



ZWISCHENMITTEILUNG  
1. JANUAR – 30. SEPTEMBER 2023



# HIGHLIGHTS 9M 2023



## ERTRAGSKENNZAHLEN

27,8

in EUR Millionen  
**FFO I** (nach Steuern,  
vor Minderheiten),  
nach EUR 30,8 Millionen  
nach 9M 2022

59,9

in EUR Millionen  
**MIETERTRÄGE**,  
stabil gegenüber  
9M 2022



## FINANZKENNZAHLEN

52,9

in %  
**NETTOVERSCHULDUNGS-  
GRAD<sup>1</sup> (NET-LTV)**,  
nach 54,0 % Ende 2022

1,74

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

4,38

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

77,1

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

-1,1

in %  
**LIKE-FOR-LIKE-RÜCKGANG**  
der annualisierten Vertrags-  
mieten, nach 4,9 %  
nach 9M 2022

4,4

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

12,6

in %  
**EPRA-LEERSTANDSQUOTE<sup>2</sup>**,  
nach 9,5 %  
zum Jahresende 2022

27.240

in m<sup>2</sup>  
**VERMIETUNGSLEISTUNG**,  
nach 194.840 m<sup>2</sup>  
nach 9M 2022

<sup>1</sup> Gemäß der Definition der Anleihe 2019/2024

<sup>2</sup> 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

<b>BRIEF DES VORSTANDS</b>	<b>2</b>	<b>KONZERNZWISCHENABSCHLUSS</b>	<b>19</b>
		Konzerngewinn- und -verlustrechnung	20
<b>DEMIRE IM ÜBERBLICK</b>	<b>3</b>	Konzerngesamtergebnisrechnung	21
Konzernkennzahlen	4	Konzernbilanz	22
Portfolio-Highlights	5	Konzernkapitalflussrechnung	24
		Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung	26
<b>KONZERNZWISCHENLAGEBERICHT</b>	<b>6</b>	Konzernanhang	27
Überblick	7		
Wirtschaftsbericht	10	<b>IMPRESSUM</b>	<b>39</b>
Chancen und Risiken	18		
Nachtragsbericht	18		



BRIEF DES VORSTANDS	2
DEMIRE IM ÜBERBLICK	3
KONZERN- ZWISCHENLAGEBERICHT	6
KONZERN- ZWISCHENABSCHLUSS	19
IMPRESSUM	39

# BRIEF DES VORSTANDS

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

Auch im dritten Quartal bestimmt weiterhin ein herausforderndes wirtschaftliches Umfeld den gewerblichen Immobilienmarkt. Vor dem nach wie vor unsicheren Ausblick der Zinsentwicklung zeigt sich ein schwacher Transaktionsmarkt bei historisch niedrigen Abschlüssen. Die gestiegenen Finanzierungskosten gestalten die Preisfindung der Marktakteure schwierig und führen zu anhaltendem Preisdruck.

Den Vermietungsmarkt kennzeichnet in Anbetracht der schwierigen wirtschaftlichen Situation in vielen Branchen starke Zurückhaltung bei der Anmietung neuer Flächen. Das Mietniveau scheint hingegen weitestgehend stabil zu bleiben. Positiv für Vermieter wirkt sich der deutliche Rückgang der Entwicklertätigkeit für neue Büro- und Einzelhandelsflächen aus, wodurch viele Mieter zu Vertragsverlängerungen bereit sind.

In diesem Marktumfeld erzielt die DEMIRE nach wie vor solide Ergebnisse im Rahmen der Erwartungen. Die Mieteinnahmen bleiben im Vergleich zur Vorperiode in den ersten neun Monaten 2023 mit EUR 59,9 Millionen stabil. Gleichzeitig sinken die Funds from Operations I nach Steuern (FFO I) um 9,8 % auf EUR 27,8 Millionen maßgeblich aufgrund eines gesunkenen Mietergebnisses und höherer Ertragsteuern.

Für die Refinanzierung hatten wir uns ab Sommer 2022 die Schaffung zusätzlicher Liquidität vorgenommen. Zum Ende des dritten Quartals verfügt die DEMIRE mit EUR 132 Millionen über eine deutlich verbesserte Cash-Position (Plus EUR 75 Millionen seit Ende 2022). Neben dem operativen Geschäft tragen Verkäufe maßgeblich zur Schaffung von zusätzlicher Liquidität bei.

In den letzten Wochen hat sich der bereits seit Auflage der Anleihe 2019/2024 bestehende Dialog mit den Anleihegläubigern intensiviert, um in den nächsten Monaten zu einer tragfähigen Lösung zur Refinanzierung der im Oktober 2024 fälligen Anleihe zu kommen.

Darüber hinaus wollen wir Sie auf unsere Fortschritte in Sachen Nachhaltigkeit hinweisen. Unser diesjähriger Nachhaltigkeitsbericht wurde von der EPRA European Public Real Estate Association zum ersten Mal mit Gold ausgezeichnet, nachdem wir im Vorjahr Silber verliehen bekamen. Wir sehen dies als Anerkennung für die von uns erreichten Verbesserungen und als Ansporn auf dem weiteren Weg in Richtung eines nachhaltigen Immobilienunternehmens.

Nach Ablauf der ersten neun Monate 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 33,0 und 35,0 Millionen (2022: EUR 41,8 Millionen) erwartet.

Wir wünschen interessante Einblicke bei der Lektüre des vorliegenden Berichts und freuen uns auf den Austausch mit Ihnen.

Frankfurt am Main, 8. November 2023

Prof. Dr. Alexander Goepfert  
(Vorstandsvorsitzender)

Tim Brückner  
(Finanzvorstand)

Ralf Bongers  
(Vorstand)



# DEMIRE IM ÜBERBLICK

---

Konzernkennzahlen	4
Portfolio-Highlights	5



BRIEF DES VORSTANDS 2

DEMIRE IM ÜBERBLICK 3

Konzernkennzahlen 4

Portfolio-Highlights 5

KONZERN-  
ZWISCHENLAGEBERICHT 6

KONZERN-  
ZWISCHENABSCHLUSS 19

IMPRESSUM 39

# KONZERNKENNZAHLEN

in TEUR	01.01.2023 – 30.09.2023	01.01.2022 – 30.09.2022
<b>Ergebniskennzahlen</b>		
Mieterträge	59.885	59.910
Ergebnis aus der Vermietung	45.343	47.682
<b>EBIT</b>	<b>-64.571</b>	<b>41.160</b>
Finanzergebnis	7.095	-12.927
<b>EBT</b>	<b>-57.476</b>	<b>28.233</b>
<b>Periodenergebnis</b>	<b>-49.530</b>	<b>21.879</b>
<b>Periodenergebnis der Anteilseigner des Mutterunternehmens</b>	<b>-47.030</b>	<b>20.181</b>
<b>Periodenergebnis je Aktie (unverwässert/verwässert) (in EUR)</b>	<b>-0,45/-0,45</b>	<b>0,19/0,19</b>
<b>FFO I (nach Steuern, vor Minderheiten)</b>	<b>27.835</b>	<b>30.847</b>
<b>FFO I je Aktie (unverwässert/verwässert) (in EUR)</b>	<b>0,26/0,26</b>	<b>0,29/0,29</b>

	30.09.2023	31.12.2022
<b>Portfoliokennzahlen</b>		
Immobilien (Anzahl)	60	62
Marktwert (in EUR Millionen)	1.160,4	1.329,8
Annualisierte Vertragsmieten (in EUR Millionen)	77,1	85,1
Mietrendite (in %)	6,6	6,4
EPRA-Leerstandsquote <sup>1</sup> (in %)	12,6	9,5
WALT (in Jahren)	4,4	4,8

<sup>1</sup> Exkl. als Projektentwicklung klassifizierte Immobilien

in TEUR	30.09.2023	31.12.2022
<b>Bilanzkennzahlen</b>		
<b>Bilanzsumme</b>	<b>1.436.804</b>	<b>1.536.848</b>
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	920.616	1.231.072
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	265.803	121.000
<b>Bestandsportfolio gesamt</b>	<b>1.186.419</b>	<b>1.352.070</b>
Finanz- und Leasingverbindlichkeiten	822.679	855.655
Zahlungsmittel	132.347	57.415
<b>Nettofinanzverbindlichkeiten</b>	<b>690.332</b>	<b>798.240</b>
<b>Nettoverschuldungsgrad (Net-LTV) (in %)</b>	<b>52,9</b>	<b>54,0</b>
Eigenkapital gemäß Konzernbilanz	436.352	486.691
Eigenkapitalquote (in %)	30,4	31,7
Nettovermögenswert (NAV)	402.686	450.226
NAV (unverwässert/verwässert)	461.834/462.344	526.273/526.783
Aktienanzahl (unverwässert/verwässert)	105.513/106.023	105.513/106.023
<b>EPRA-NAV je Aktie (unverwässert/verwässert) (in EUR)</b>	<b>4,38/4,36</b>	<b>4,99/4,97</b>



BRIEF DES VORSTANDS	2
DEMIRE IM ÜBERBLICK	3
Konzernkennzahlen	4
Portfolio-Highlights	5
KONZERN-ZWISCHENLAGEBERICHT	6
KONZERN-ZWISCHENABSCHLUSS	19
IMPRESSUM	39

# PORTFOLIO-HIGHLIGHTS

zum 30. September 2023

## 1,2

in EUR Milliarden  
**MARKTWERT DES  
 IMMOBILIENPORTFOLIOS**

## 8,99

in EUR/m<sup>2</sup>  
**DURCHSCHNITTSMIETE**  
 über den Gesamtbestand

## 60

Assets  
 an **49 STANDORTEN**  
 in 11 Bundesländern

## 12,6

in %  
**EPRA-LEERSTAND<sup>1</sup>**  
 über das Portfolio

## 77,1

in EUR Millionen  
**ANNUALISIERTE VERTRAGSMIETEN**

## 6,6

in %  
**BRUTTOMIETRENDITE**

## -1,1

in %  
**LIKE-FOR-LIKE-RÜCKGANG**  
 der annualisierten Vertragsmiete

## 4,4

in Jahren  
**DURCHSCHNITTLICHE RESTLAUFZEIT**  
 der Mietverträge (WALT)



<sup>1</sup> Exkl. als Projektentwicklung klassifizierte Immobilien

KEMPTEN

# KONZERN- ZWISCHEN- LAGEBERICHT

für den Berichtszeitraum

1. Januar bis 30. September 2023

---

Überblick	7
Wirtschaftsbericht	10
Chancen und Risiken	18
Nachtragsbericht	18





<b>BRIEF DES VORSTANDS</b>	<b>2</b>
<b>DEMIRE IM ÜBERBLICK</b>	<b>3</b>
<b>KONZERN- ZWISCHENLAGEBERICHT</b>	<b>6</b>
<b>Überblick</b>	<b>7</b>
Wirtschaftsbericht	10
Chancen und Risiken	18
Nachtragsbericht	18
<b>KONZERN- ZWISCHENABSCHLUSS</b>	<b>19</b>
<b>IMPRESSUM</b>	<b>39</b>

# ÜBERBLICK

## GESCHÄFTSENTWICKLUNG

Die Geschäfte der DEMIRE entwickelten sich in den ersten neun Monaten 2023 robust. Im Berichtszeitraum hatte insbesondere die Insolvenz von Karstadt negative Auswirkungen auf die Leerstandsquote und die Like-for-Like-Entwicklung der annualisierten Vertragsmiete. Positiv fiel hingegen das Finanzergebnis aus. Hier wurden als Folge des Anleiherückkaufs unter par und getrieben durch niedrigere Finanzaufwendungen positive Beiträge generierte. Die Funds from Operations sanken in moderatem Umfang unter anderem durch ein leicht niedrigeres Ergebnis aus der Vermietung und wie bereits im Vorquartal höhere Ertragsteuern. Auch zeigt sich aufgrund des schwachen Vermietungsmarkts und weniger auslaufender Mietverträge im Immobilienbestand in den Jahren 2023 und 2024 eine deutlich niedrigere Vermietungsleistung, gerade auch im Vergleich zum Rekordergebnis des Vorjahres. Dennoch zeigen sich die wesentlichen Kennzahlen des Konzerns trotz der Objektverkäufe und vor dem Hintergrund des schwachen wirtschaftlichen Umfelds insgesamt solide und entsprechend der Planung und Erwartung der Gesellschaft.

Im Hinblick auf die Fälligkeit der im Oktober 2024 auslaufenden Anleihe 2019/2024 von zum Stichtag Nominal EUR 499 Millionen verfolgt der Vorstand mit Zustimmung des Aufsichtsrats weiterhin das Ziel, die Liquiditätsreserve zu erhöhen. Die Liquidität verbesserte sich zum Ende des dritten Quartals weiter.

Die Kennzahlen der DEMIRE entwickelten sich in den ersten neun Monaten 2023 im Einzelnen wie folgt:

- Die Mieterträge liegen stabil bei EUR 59,9 Millionen, nach EUR 59,9 Millionen im Vorjahr.
- Das Ergebnis aus der Vermietung liegt bei EUR 45,3 Millionen, nach EUR 47,7 Millionen im Vergleichszeitraum.
- Die Funds from Operations (FFO I, nach Steuern, vor Minderheiten) sinken um 9,8% auf EUR 27,8 Millionen.
- Die Vermietungsleistung fällt mit rund 27.240 m<sup>2</sup> gegenüber dem Rekordwert des Vorjahreszeitraums von 194.840 m<sup>2</sup> deutlich niedriger aus.

- Die Like-for-Like-Entwicklung der annualisierten Vertragsmieten beträgt –1,1% im Vergleich zum 30. September 2022. Der leichte Rückgang ist bedingt durch die gestiegenen Leerstände in Celle infolge der Karstadt-Insolvenz. Gegenläufig wirkten nach wie vor Indexierungen bestehender Mietverträge, die ohne Celle zu einem positiven Wachstum der Vertragsmieten geführt hätten.
- Die EPRA-Leerstandsquote<sup>1</sup> steigt auf 12,6% (31. Dezember 2022: 9,5%), der WALT sinkt leicht auf 4,4 Jahre (31. Dezember 2022: 4,8 Jahre).
- Der NAV je Aktie (unverwässert) sinkt, maßgeblich nach der zur Jahresmitte erfolgten Immobilienneubewertung, auf EUR 4,38 nach EUR 4,99 zum Jahresende 2022.
- Der Nettoverschuldungsgrad<sup>2</sup> (Net-LTV) blieb unverändert zum Vorquartal bei 52,9% (31. Dezember 2022: 54%), die Liquidität zum Stichtag steigt auf EUR 132,3 Millionen (30. Juni 2023: EUR 123,4 Millionen, 31. Dezember 2022: EUR 57,4 Millionen).
- Die durchschnittlichen nominalen Finanzierungskosten liegen bei 1,74% p. a.; bis Mitte 2024 bestehen keine nennenswerten Fälligkeiten.

## BESTÄTIGUNG DER PROGNOSE FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2023

Vor dem Hintergrund der Entwicklung der ersten neun Monate 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.

<sup>1</sup> Exkl. als Projektentwicklung klassifizierte Immobilien

<sup>2</sup> Gemäß der Definition der Anleihe 2019/2024



<b>BRIEF DES VORSTANDS</b>	<b>2</b>
<b>DEMIRE IM ÜBERBLICK</b>	<b>3</b>
<b>KONZERN-ZWISCHENLAGEBERICHT</b>	<b>6</b>
<b>Überblick</b>	<b>7</b>
Wirtschaftsbericht	10
Chancen und Risiken	18
Nachtragsbericht	18
<b>KONZERN-ZWISCHENABSCHLUSS</b>	<b>19</b>
<b>IMPRESSUM</b>	<b>39</b>

## 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 rund 861.200 m<sup>2</sup> (31. Dezember 2022: 912.700 m<sup>2</sup>) 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-Leerstandsquote<sup>1</sup> stieg zum Stichtag 30. September 2023 auf 12,6 %, nach 9,5 % zum 31. Dezember 2022. Der Anstieg geht maßgeblich auf den zusätzlichen Leerstand der Karstadtfläche in Celle, des Büroobjekts in Düsseldorf und der Immobilie in Kassel zurück. Der WALT betrug zum 30. September 2023 4,4 Jahre, nach 4,8 Jahren zum Jahresende 2022. Im Berichtszeitraum erreichte die DEMIRE eine Vermietungsleistung von 27.240 m<sup>2</sup> (9M 2022: 198.840 m<sup>2</sup>). Der deutliche Rückgang ist neben der schwachen Marktlage auf weniger Mietvertragsausläufe im Immobilienportfolio in den Jahren 2023 und 2024 zurückzuführen. Von der Vermietungsleistung entfallen 41 % auf Neuvermietungen und 59 % auf Anschlussvermietungen. Die Vermietungsleistung wurde unter anderem getrieben von einer Neuvermietung über 3.200 m<sup>2</sup> in Langenfeld sowie einer Verlängerung in Darmstadt über 4.720 m<sup>2</sup> und zwei Verlängerungen über jeweils rund 2.500 m<sup>2</sup> in Flensburg und Aschheim.

## TOP-10-MIETER (ZUM 30. SEPTEMBER 2023)

Nr.	Mieter	Nutzungsart	Vertragsmieten p.a. <sup>1</sup> in EUR Mio.	in % von Gesamt
1	GMG/Dt. Telekom	Büro	7,3	9,4
2	IMOTEX	Handel	5,4	7,0
3	Bima Bundesanstalt für Immobilienaufgaben	Büro	3,4	4,4
4	momox Services GmbH	Logistik	2,5	3,3
5	Amazon	Logistik	2,2	2,8
6	Roomers	Hotel	2,1	2,7
7	GALERIA Karstadt Kaufhof	Handel	2,0	2,6
8	Sparkasse Südholstein	Büro	1,8	2,3
9	comdirect bank AG	Büro	1,4	1,8
10	Die Autobahn GmbH des Bundes	Büro	1,3	1,6
<b>Summe</b>			<b>29,3</b>	<b>38,0</b>
Sonstige			47,8	62,0
<b>Gesamt</b>			<b>77,1</b>	<b>100,0</b>

<sup>1</sup> Nach annualisierter Vertragsmiete exkl. Nebenkosten

<sup>1</sup> Exkl. als Projektentwicklung klassifizierte Immobilien



BRIEF DES VORSTANDS 2

DEMIRE IM ÜBERBLICK 3

KONZERN-  
 ZWISCHENLAGEBERICHT 6

Überblick 7

Wirtschaftsbericht 10

Chancen und Risiken 18

Nachtragsbericht 18

KONZERN-  
 ZWISCHENABSCHLUSS 19

IMPRESSUM 39

PORTFOLIO NACH ASSETKLASSEN

	Anzahl Immobilien	Marktwert in EUR Mio.	Anteil nach Marktwert in %	Mietfläche in Tsd. m <sup>2</sup>	Marktwert pro m <sup>2</sup>	Vertragsmiete in EUR Mio. p. a.	Vertragsmiete <sup>1</sup> pro m <sup>2</sup>	Mietrendite in %	EPRA-Leerstandsquote <sup>2</sup> in %	WALT in Jahren
Büro	39	682,2	58,8	456,9	1.493	44,3	9,91	6,5	12,2	3,3
Einzelhandel	16	305,8	26,3	214,5	1.426	22,0	10,41	7,2	13,2	4,5
Logistik & Sonstige	5	172,5	14,9	189,8	909	10,8	5,42	6,3	12,6	9,1
<b>Gesamt 30.09.2023</b>	<b>60</b>	<b>1.160,4</b>	<b>100,0</b>	<b>861,2</b>	<b>1.347</b>	<b>77,1</b>	<b>8,99</b>	<b>6,6</b>	<b>12,6</b>	<b>4,4</b>
<b>Gesamt 31.12.2022</b>	<b>62</b>	<b>1.329,8</b>	<b>100,0</b>	<b>912,7</b>	<b>1.457</b>	<b>85,1</b>	<b>8,72</b>	<b>6,4</b>	<b>9,5</b>	<b>4,8</b>
Veränderung (in %/pp)	-2	-12,7	0	-5,6	-7,5	-9,4	3,1	0,2	3,1	-0,4

<sup>1</sup> Angepasste Berechnungsmethodik: Leerstandsflächen von Immobilien in Projektentwicklung werden seit 2023 bei der Ermittlung der vermieteten Fläche in Abzug gebracht.

<sup>2</sup> Exkl. als Projektentwicklung klassifizierte Immobilien



<b>BRIEF DES VORSTANDS</b>	<b>2</b>
<b>DEMIRE IM ÜBERBLICK</b>	<b>3</b>
<b>KONZERN- ZWISCHENLAGEBERICHT</b>	<b>6</b>
Überblick	7
<b>Wirtschaftsbericht</b>	<b>10</b>
Chancen und Risiken	18
Nachtragsbericht	18
<b>KONZERN- ZWISCHENABSCHLUSS</b>	<b>19</b>
<b>IMPRESSUM</b>	<b>39</b>

# WIRTSCHAFTSBERICHT

## Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage

### ERTRAGSLAGE

In den ersten neun Monaten des Jahres 2023 erzielte der DEMIRE-Konzern Mieterträge von insgesamt EUR 59,9 Millionen (Vorjahr: EUR 59,9 Millionen). Die Mieterträge blieben trotz einer verkleinerten Portfoliobasis primär aufgrund von Mietindexierungen im Vergleich zum Vorjahreszeitraum stabil. Das Ergebnis aus der Vermietung von Immobilien reduzierte sich im Wesentlichen aufgrund einmaliger Betriebskostenaufwendungen aus den Vorjahren um 4,9 % auf EUR 45,3 Millionen (Vorjahr: EUR 47,7 Millionen).

Das Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien lag in den ersten neun Monaten 2023 bei EUR – 12,9 Millionen (Vorjahr: EUR 1,1 Millionen). Es wurden die Immobilien in Ulm und Apolda veräußert. In der Vergleichsperiode wurde die Beteiligung an einer vollständig abgeschrieben ausländischen Immobiliengesellschaft verkauft. Das Ergebnis aus der Fair-Value-Anpassung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien belief sich im Wesentlichen aufgrund marktbedingter Abwertungen zur Jahresmitte auf EUR – 59,7 Millionen (Vorjahr: EUR 0,2 Millionen). Bei den zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten betrug die Anpassung EUR – 25,3 Millionen (Vorjahr: EUR 0 Millionen).

Die Wertminderungen auf Forderungen erhöhten sich deutlich und lagen in den ersten neun Monaten des Jahres 2023 bei EUR 1,6 Millionen (Vorjahr: EUR 0,4 Millionen). Im Vorjahr wurden Erträge aus der Auflösung von Wertminderungen generiert, die gegenläufig zu den Wertminderungen wirkten.

Die allgemeinen Verwaltungsaufwendungen stiegen in den ersten neun Monaten 2023 insbesondere aufgrund höherer Rechts- und Beratungskosten sowie Personalkosten und betrugen EUR 9,5 Millionen (Vorjahr: EUR 7,2 Millionen).

Das Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) lag mit EUR – 64,6 Millionen maßgeblich durch die Neubewertung des Immobilienportfolios zur Jahresmitte im negativen Bereich (Vorjahr: EUR 41,2 Millionen).

Das Finanzergebnis profitierte von den Finanzerträgen, die aus dem Anleiherückkauf unter par im April 2023 generiert wurde. Zudem sanken die Finanzaufwendungen um 8,6 % auf EUR – 12,9 Millionen (Vorjahr: EUR – 14,1 Millionen). Die durchschnittliche nominale Fremdkapitalverzinsung liegt bei 1,74 % p. a. (Vorjahr: 1,67 % p. a.). Die Ergebnisanteile der Minderheitsgesellschafter sanken auf EUR 0,9 Millionen (Vorjahr: EUR 3,5 Millionen) insbesondere aufgrund der Abwertungen von Immobilien. Insgesamt belief sich das Finanzergebnis in den ersten neun Monaten 2023 auf EUR 7,1 Millionen, nach EUR – 12,9 Millionen in der Vorjahresperiode.

Das Ergebnis vor Steuern (EBT) sank im Berichtszeitraum auf EUR – 57,5 Millionen, nach EUR 28,2 Millionen im Vorjahr.

Die laufenden Ertragsteuern erhöhten sich auf EUR 9,0 Millionen (Vorjahr: EUR 2,9 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 16,9 Millionen (Vorjahr: EUR – 3,4 Millionen).

Das Periodenergebnis der ersten neun Monate 2023 betrug EUR – 49,5 Millionen, nach EUR 21,9 Millionen im Vorjahreszeitraum.



BRIEF DES VORSTANDS 2

DEMIRE IM ÜBERBLICK 3

KONZERN-  
ZWISCHENLAGEBERICHT 6

Überblick 7

Wirtschaftsbericht 10

Chancen und Risiken 18

Nachtragsbericht 18

KONZERN-  
ZWISCHENABSCHLUSS 19

IMPRESSUM 39

## KONZERNGEWINN- UND -VERLUSTRECHNUNG

(ausgewählte Angaben in TEUR)	01.01.2023 – 30.09.2023	01.01.2022 – 30.09.2022	Veränderung	in %
Mieterträge	59.885	59.910	– 25	– 0,0
Erträge aus Nebenkostenumlagen	17.979	22.654	– 4.675	– 20,6
Betriebliche Aufwendungen zur Erzielung von Mieterträgen	– 32.521	– 34.882	2.361	– 6,8
<b>Ergebnis aus der Vermietung von Immobilien</b>	<b>45.343</b>	<b>47.682</b>	<b>– 2.339</b>	<b>– 4,9</b>
Erträge aus der Veräußerung von Immobilien und Immobiliengesellschaften	69.100	1.053	68.047	>100
Aufwendungen aus der Veräußerung von Immobilien und Immobiliengesellschaften	– 82.012	0	– 82.012	
<b>Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien und Immobiliengesellschaften</b>	<b>– 12.912</b>	<b>1.053</b>	<b>– 13.965</b>	<b>&gt;100</b>
Ergebnis aus der Fair-Value-Anpassung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	– 59.680	193	– 59.873	>100
Ergebnis aus der Fair-Value-Anpassung der zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerte <sup>1</sup>	– 25.273	0	– 25.273	>100
Wertminderungen von Forderungen	– 1.604	– 350	– 1.254	>100
Sonstige betriebliche Erträge	932	673	259	38,5
Allgemeine Verwaltungsaufwendungen	– 9.541	– 7.194	– 2.347	32,6
Sonstige betriebliche Aufwendungen	– 1.836	– 897	– 939	>100
<b>Ergebnis vor Zinsen und Steuern</b>	<b>– 64.571</b>	<b>41.160</b>	<b>– 105.731</b>	<b>&gt;100</b>
Finanzergebnis	7.095	– 12.927	20.022	>100
<b>Ergebnis vor Steuern</b>	<b>– 57.476</b>	<b>28.233</b>	<b>– 85.709</b>	<b>&gt;100</b>
Laufende Ertragsteuern	– 8.953	– 2.937	– 6.016	>100
Latente Steuern	16.899	– 3.417	20.316	>100
<b>Periodenergebnis</b>	<b>– 49.530</b>	<b>21.879</b>	<b>– 71.409</b>	<b>&gt;100</b>
davon entfallen auf Anteilseigner des Mutterunternehmens	– 47.030	20.181	– 67.211	>100
Unverwässertes Ergebnis je Aktie (in EUR)	– 0,45	0,19	– 0,64	>100
Gewichtete Anzahl der ausgegebenen Aktien (in Tsd.)	105.513	105.513	0	0,0
Verwässertes Ergebnis je Aktie (in EUR)	– 0,45	0,19	– 0,64	>100
Gewichtete verwässerte Anzahl der ausgegebenen Aktien (in Tsd.)	106.023	106.023	0	0,0

<sup>1</sup> Die Vorjahresangaben wurden aufgrund einer Ausweisänderung der Berichtsperiode angepasst.



<b>BRIEF DES VORSTANDS</b>	<b>2</b>
<b>DEMIRE IM ÜBERBLICK</b>	<b>3</b>
<b>KONZERN- ZWISCHENLAGEBERICHT</b>	<b>6</b>
Überblick	7
<b>Wirtschaftsbericht</b>	<b>10</b>
Chancen und Risiken	18
Nachtragsbericht	18
<b>KONZERN- ZWISCHENABSCHLUSS</b>	<b>19</b>
<b>IMPRESSUM</b>	<b>39</b>

## VERMÖGENSLAGE

Zum 30. September 2023 reduzierte sich die Bilanzsumme im Vergleich zum Jahresende 2022 um EUR 100,0 Millionen auf EUR 1.436,8 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. September 2023 EUR 920,6 Millionen und sank somit im Vergleich zum 31. Dezember 2022 um EUR 310,5 Millionen. Der Treiber der Reduzierung war neben den Verkäufen der Immobilien in Ulm und Apolda die für zahlreiche Immobilien angestrebten Verkäufe, für die potenzielle Käufer schriftliche Angebote abgegeben haben. Somit erhöhten sich seit dem Jahresende 2022 die als zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerte um EUR 144,8 Millionen. Zum Jahresende 2022 wurde hingegen nur das Logistikobjekt LogPark in Leipzig zur Veräußerung ausgewiesen.

Das Konzerneigenkapital betrug zum 30. September 2023 EUR 436,4 Millionen, nach EUR 486,7 Millionen zum 31. Dezember 2022. Der Hauptgrund für den Rückgang war die Neubewertung 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 78,6 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 515,0 Millionen (31. Dezember 2022: EUR 567,1 Millionen).

Die gesamten Finanzschulden betrugen zum 30. September 2023 EUR 797,1 Millionen. Sie reduzierten sich um EUR 31,9 Millionen im Vergleich zum 31. Dezember 2022. Maßgeblich dafür war der Anleihenrückkauf von EUR 51,0 Millionen Nominal im April 2023. Gegenläufig wirkte die Aufnahme bzw. Aufvalutierung von Hypothekendarlehen unter anderem für die Objekte in Bad Vilbel und Meckenheim in Höhe von insgesamt EUR 23,3 Millionen.



BRIEF DES VORSTANDS 2

DEMIRE IM ÜBERBLICK 3

KONZERN-  
 ZWISCHENLAGEBERICHT 6

Überblick 7

Wirtschaftsbericht 10

Chancen und Risiken 18

Nachtragsbericht 18

KONZERN-  
 ZWISCHENABSCHLUSS 19

IMPRESSUM 39

### KONZERNBILANZ – AKTIVA

(ausgewählte Angaben in TEUR)	30.09.2023	31.12.2022	Veränderung	in %
<b>Vermögenswerte</b>				
Summe langfristige Vermögenswerte	1.013.836	1.325.808	-311.972	-23,5
Summe kurzfristige Vermögenswerte	157.165	90.043	67.122	74,5
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	265.803	121.000	144.803	>100
<b>Summe Vermögenswerte</b>	<b>1.436.804</b>	<b>1.536.851</b>	<b>-100.047</b>	<b>-6,5</b>

### KONZERNBILANZ – PASSIVA

(ausgewählte Angaben in TEUR)	30.09.2023	31.12.2022	Veränderung	in %
<b>Eigenkapital und Schulden</b>				
<b>Eigenkapital</b>				
Den Anteilseignern des Mutterunternehmens zurechenbares Eigenkapital	402.685	450.226	-47.541	-10,6
Anteile der nicht beherrschenden Anteilseigner	33.667	36.465	-2.798	-7,7
<b>Summe Eigenkapital</b>	<b>436.352</b>	<b>486.691</b>	<b>-50.339</b>	<b>-10,3</b>
<b>Schulden</b>				
Summe langfristige Schulden	816.187	996.049	-179.862	-18,1
Summe kurzfristige Schulden	184.265	54.111	130.154	>100
<b>Summe Schulden</b>	<b>1.000.452</b>	<b>1.050.160</b>	<b>-49.708</b>	<b>-4,7</b>
<b>Summe Eigenkapital und Schulden</b>	<b>1.436.804</b>	<b>1.536.851</b>	<b>-100.047</b>	<b>-6,5</b>



<b>BRIEF DES VORSTANDS</b>	<b>2</b>
<b>DEMIRE IM ÜBERBLICK</b>	<b>3</b>
<b>KONZERN- ZWISCHENLAGEBERICHT</b>	<b>6</b>
Überblick	7
<b>Wirtschaftsbericht</b>	<b>10</b>
Chancen und Risiken	18
Nachtragsbericht	18
<b>KONZERN- ZWISCHENABSCHLUSS</b>	<b>19</b>
<b>IMPRESSUM</b>	<b>39</b>

## FINANZLAGE

Der Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit betrug in den ersten neun Monaten 2023 EUR 40,1 Millionen (Vorjahr: EUR 34,3 Millionen).

Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit belief sich in der Berichtsperiode auf EUR 67,8 Millionen, nach EUR – 24,2 Millionen im Vorjahr. Die Differenz zur Vorperiode lässt sich überwiegend auf Einzahlungen aus der Veräußerung von Immobilien zurückführen. Zugleich gab es in der Vorperiode höhere Auszahlungen für Modernisierungsmaßnahmen.

Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit belief sich auf EUR – 32,9 Millionen, nach EUR – 54,1 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 in den ersten neun Monaten 2023 im Gegensatz zur Vorperiode keine Dividendenausschüttung an die Aktionäre der DEMIRE, um vor dem Hintergrund der auslaufenden Anleihe 2019/2024 keine zusätzlichen Liquiditätsabflüsse zu schaffen.

Die Zahlungsmittel betragen am 30. September 2023 EUR 132,3 Millionen (31. Dezember 2022: EUR 57,4 Millionen; 30. September 2022: EUR 95,6 Millionen).

## KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG

(ausgewählte Angaben in TEUR)	01.01.2023 – 30.09.2023	01.01.2022 – 30.09.2022	Veränderung
Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit <sup>1</sup>	40.053	34.291	5.762
Cashflow aus Investitionstätigkeit	67.817	– 24.239	92.057
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit <sup>1</sup>	– 32.938	– 54.058	21.120
<b>Nettoveränderung der Zahlungsmittel</b>	<b>74.932</b>	<b>– 44.007</b>	<b>118.939</b>
<b>Zahlungsmittel am Ende der Periode</b>	<b>132.347</b>	<b>95.612</b>	<b>36.735</b>

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

## Funds From Operations (FFO)

Die Funds from Operations I (nach Steuern, vor Minderheiten) als die wesentliche operative Leistungskennzahl sanken in den ersten neun Monaten 2023 um 9,8 % auf EUR 27,8 Millionen, nach EUR 30,8 Millionen im Vorjahreszeitraum. Auf verwässerter Basis betragen die FFO I je Aktie EUR 0,26, nach EUR 0,29 in der Vorjahresperiode.





BRIEF DES VORSTANDS 2

DEMIRE IM ÜBERBLICK 3

KONZERN-  
ZWISCHENLAGEBERICHT 6

Überblick 7

Wirtschaftsbericht 10

Chancen und Risiken 18

Nachtragsbericht 18

KONZERN-  
ZWISCHENABSCHLUSS 19

IMPRESSUM 39

## FFO-BERECHNUNG

(ausgewählte Angaben in TEUR)	01.01.2023 – 30.09.2023	01.01.2022 – 30.09.2022	Veränderung	in %
Ergebnis vor Steuern	- 57.477	28.233	- 85.709	>100
Ergebnisanteile von Minderheitsgesellschaftern	882	3.488	- 2.606	- 74,7
<b>Ergebnis vor Steuern (EBT)</b>	<b>- 56.595</b>	<b>31.720</b>	<b>- 88.315</b>	<b>&gt;100</b>
± Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	12.912	- 1.053	13.965	>100
± Ergebnis aus der Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	84.953	- 193	85.146	>100
± Sonstige Bereinigungen <sup>1</sup>	- 9.718	2.127	- 11.845	>100
<b>FFO I vor Steuern</b>	<b>31.552</b>	<b>32.602</b>	<b>- 1.050</b>	<b>- 3,2</b>
± (Laufende) Ertragsteuern	- 3.717	- 1.755	- 1.962	>100
<b>FFO I nach Steuern</b>	<b>27.835</b>	<b>30.847</b>	<b>- 3.012</b>	<b>- 9,8</b>
davon Anteilseigner des Mutterunternehmens	23.235	25.534	- 2.300	- 9,0
davon nicht beherrschende Anteilseigner	4.601	5.313	- 712	- 13,4
± Ergebnis aus der Veräußerung von Immobiliengesellschaften/Immobilien (nach Steuern)	- 17.532	1.053	- 18.585	>100
<b>FFO II nach Steuern</b>	<b>10.303</b>	<b>31.900</b>	<b>- 21.597</b>	<b>- 67,7</b>
davon Anteilseigner des Mutterunternehmens	4.893	26.588	- 21.695	- 81,6
davon nicht beherrschende Anteilseigner	5.411	5.313	98	1,8
<b>FFO I nach Steuern und Minderheiten</b>				
Unverwässertes Ergebnis je Aktie (in EUR)	0,22	0,24	- 0,02	- 9,0
Gewichtete Anzahl der ausgegebenen Aktien	105.513	105.513	0	0,0
Verwässertes Ergebnis je Aktie (in EUR)	0,22	0,24	- 0,02	- 9,0
Gewichtete verwässerte Anzahl der ausgegebenen Aktien	106.023	106.023	0	0,0
<b>FFO II nach Steuern und Minderheiten</b>				
Unverwässertes Ergebnis je Aktie (in EUR)	0,05	0,25	- 0,21	- 81,6
Gewichtete Anzahl der ausgegebenen Aktien	105.513	105.513	0	0,0
Verwässertes Ergebnis je Aktie (in EUR)	0,05	0,25	- 0,20	- 81,6
Gewichtete verwässerte Anzahl der ausgegebenen Aktien	106.023	106.023	0	0,0

<sup>1</sup> Sonstige Bereinigungen beinhalten:  
– Einmalige Refinanzierungskosten und Effektivzinsen (EUR 2,0 Millionen, Vorjahr: EUR 2,0 Millionen)  
– Einmalige Transaktions-, Rechts- und Beratungskosten (EUR 1,0 Millionen, Vorjahr: EUR - 0,5 Millionen)  
– Einmalige Verwaltungskosten (EUR 0 Millionen, Vorjahr: EUR 0,2 Millionen)  
– Periodenfremde Aufwendungen/Erträge (EUR - 13,0 Millionen, Vorjahr: EUR 0,5 Millionen)



**BRIEF DES VORSTANDS** 2

**DEMIRE IM ÜBERBLICK** 3

**KONZERN-  
 ZWISCHENLAGEBERICHT** 6

Überblick 7

**Wirtschaftsbericht** 10

Chancen und Risiken 18

Nachtragsbericht 18

**KONZERN-  
 ZWISCHENABSCHLUSS** 19

**IMPRESSUM** 39

## Nettovermögenswert (Net Asset Value [NAV])

Der unverwässerte Net Asset Value reduzierte sich insbesondere durch die marktbedingte Abwertung des Immobilienportfolios von EUR 526,3 Millionen zum 31. Dezember 2022 auf EUR 461,8 Millionen zum 30. September 2023. Auf unverwässerter Basis belief sich der NAV zum Stichtag auf EUR 4,38 je Aktie (31. Dezember 2022: EUR 4,99 je Aktie).

### NET ASSET VALUE (NAV)

in TEUR	30.09.2023	31.12.2022	Veränderung	in %
Nettovermögenswert (NAV)	402.686	450.226	- 47.540	- 10,6
Latente Steuern	59.149	76.047	- 16.899	- 22,2
Firmenwert aus latenten Steuern	0	0	0	0,0
<b>NAV (unverwässert)</b>	<b>461.834</b>	<b>526.273</b>	<b>- 64.439</b>	<b>- 12,2</b>
Anzahl der ausgegebenen Aktien (unverwässert) (in Tsd.)	105.513	105.513	0	0,0
<b>NAV je Aktie (unverwässert) (in EUR)</b>	<b>4,38</b>	<b>4,99</b>	<b>- 0,61</b>	<b>- 12,2</b>
Effekt aus der Ausübung von Wandelschuldverschreibungen und weiteren Eigenkapitalinstrumenten	510	510	0	0,0
<b>NAV (verwässert)</b>	<b>462.344</b>	<b>526.783</b>	<b>- 64.439</b>	<b>- 12,2</b>
Anzahl der ausgegebenen Aktien (verwässert) (in Tsd.)	106.023	106.023	0	0,0
<b>NAV je Aktie (verwässert) (in EUR)</b>	<b>4,36</b>	<b>4,97</b>	<b>- 0,61</b>	<b>- 12,2</b>



<b>BRIEF DES VORSTANDS</b>	<b>2</b>
<b>DEMIRE IM ÜBERBLICK</b>	<b>3</b>
<b>KONZERN-ZWISCHENLAGEBERICHT</b>	<b>6</b>
Überblick	7
<b>Wirtschaftsbericht</b>	<b>10</b>
Chancen und Risiken	18
Nachtragsbericht	18
<b>KONZERN-ZWISCHENABSCHLUSS</b>	<b>19</b>
<b>IMPRESSUM</b>	<b>39</b>

## 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 %) 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	30.09.2023	31.12.2022
Finanzschulden und Leasingverbindlichkeiten	822.679	855.655
Zahlungsmittel	132.347	57.415
<b>Nettoverschuldung</b>	<b>690.332</b>	<b>798.240</b>
Summe Vermögenswerte	1.436.804	1.536.851
Immaterielle Vermögenswerte	0	0
Zahlungsmittel	-132.347	-57.415
<b>Summe Vermögenswerte abzgl. immaterieller Vermögenswerte und Zahlungsmittel</b>	<b>1.304.457</b>	<b>1.479.436</b>
<b>Net-LTV (in %)</b>	<b>52,9</b>	<b>54,0</b>

## 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 30.09.2023

	NET-LTV	NET-SECURED LTV	ICR
Covenant	max. 60 %	max. 40 %	min. 2,00
Wert	52,9 %	12,5 %	4,93

Zum 30. September 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.



<b>BRIEF DES VORSTANDS</b>	<b>2</b>
<b>DEMIRE IM ÜBERBLICK</b>	<b>3</b>
<b>KONZERN- ZWISCHENLAGEBERICHT</b>	<b>6</b>
Überblick	7
Wirtschaftsbericht	10
<b>Chancen und Risiken</b>	<b>18</b>
<b>Nachtragsbericht</b>	<b>18</b>
<b>KONZERN- ZWISCHENABSCHLUSS</b>	<b>19</b>
<b>IMPRESSUM</b>	<b>39</b>

## 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, den infolgedessen gestiegenen Zinsen und dem schwachen wirtschaftlichen Umfeld bestimmt.

Die im Oktober 2024 fällige Anleihe 2019/2024 mit Nominal EUR 499 ist zum Veröffentlichungszeitpunkt dieses Berichts eine kurzfristige Verbindlichkeit geworden. In diesem Zusammenhang befasst sich das Unternehmen intensiv mit der Refinanzierung der Anleihe und führt diesbezüglich bereits Gespräche mit einer Gruppe von Anleihegläubigern bzw. deren Beratern.

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, 8. November 2023

DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG

Prof. Dr. Alexander Goepfert  
(Vorstandsvorsitzender)

Tim Brückner  
(Finanzvorstand)

Ralf Bongers  
(Vorstand)



# KONZERN- ZWISCHEN- ABSCHLUSS

---

Konzerngewinn- und -verlustrechnung	20
Konzerngesamtergebnisrechnung	21
Konzernbilanz	22
Konzernkapitalflussrechnung	24
Konzerneigenkapital- veränderungsrechnung	26
Konzernanhang	27



BRIEF DES VORSTANDS 2

DEMIRE IM ÜBERBLICK 3

KONZERN-  
ZWISCHENLAGEBERICHT 6

KONZERN-  
ZWISCHENABSCHLUSS 19

Konzerngewinn- und  
-verlustrechnung 20

Konzerngesamt-  
ergebnisrechnung 21

Konzernbilanz 22

Konzernkapitalflussrechnung 24

Konzerneigenkapital-  
veränderungsrechnung 26

Konzernanhang 27

IMPRESSUM 39

# KONZERNGEWINN- UND -VERLUSTRECHNUNG

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

in TEUR	TZ.	01.01.2023 – 30.09.2023	01.01.2022 – 30.09.2022	01.07.2023 – 30.09.2023	01.07.2022 – 30.09.2022
Mieterträge		59.885	59.910	19.042	20.402
Erträge aus Nebenkostenumlagen		17.979	22.654	6.122	4.334
Betriebliche Aufwendungen zur Erzielung von Mieterträgen		- 32.521	- 34.882	- 11.551	- 8.550
<b>Ergebnis aus der Vermietung von Immobilien</b>		<b>45.343</b>	<b>47.682</b>	<b>13.613</b>	<b>16.186</b>
Erträge aus der Veräußerung von Immobilien und Immobiliengesellschaften		69.100	1.053	0	1.053
Aufwendungen aus der Veräußerung von Immobilien und Immobiliengesellschaften		- 82.012	0	5.875	0
<b>Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien und Immobiliengesellschaften</b>		<b>- 12.912</b>	<b>1.053</b>	<b>5.875</b>	<b>1.053</b>
Ergebnis aus der Fair-Value-Anpassung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien		- 59.680	193	0	193
Ergebnis aus der Fair-Value-Anpassung der zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerte		- 25.273	0	- 15.825	0
Wertminderungen von Forderungen		- 1.604	- 350	- 230	- 333
Sonstige betriebliche Erträge		932	673	368	109
Allgemeine Verwaltungsaufwendungen		- 9.541	- 7.194	- 3.262	- 1.924
Sonstige betriebliche Aufwendungen		- 1.836	- 897	- 137	- 530
<b>Ergebnis vor Zinsen und Steuern</b>	<b>D 1</b>	<b>- 64.571</b>	<b>41.160</b>	<b>402</b>	<b>14.754</b>
Finanzerträge		19.914	3.221	1.802	1.090
Finanzaufwendungen		- 12.875	- 14.081	- 4.287	- 4.686
Ergebnis aus den at-equity bilanzierten Unternehmen		938	1.421	938	648
Ergebnisanteile von Minderheitsgesellschaftern		- 882	- 3.488	- 1.343	- 1.064
<b>Finanzergebnis</b>	<b>D 2</b>	<b>7.095</b>	<b>- 12.927</b>	<b>- 2.890</b>	<b>- 4.012</b>
<b>Ergebnis vor Steuern</b>		<b>- 57.476</b>	<b>28.233</b>	<b>- 2.488</b>	<b>10.742</b>
Laufende Ertragsteuern		- 8.953	- 2.937	- 2.244	- 1.504
Latente Steuern		16.899	- 3.417	1.891	- 1.359
<b>Periodenergebnis</b>		<b>- 49.530</b>	<b>21.879</b>	<b>- 2.841</b>	<b>7.879</b>
Davon entfallen auf:					
<b>Nicht beherrschende Anteilseigner</b>		<b>- 2.500</b>	<b>1.697</b>	<b>149</b>	<b>589</b>
<b>Anteilseigner des Mutterunternehmens</b>		<b>- 47.030</b>	<b>20.181</b>	<b>- 2.991</b>	<b>7.290</b>
Unverwässertes Ergebnis je Aktie (in EUR)		- 0,45	0,19	- 0,03	0,07
Verwässertes Ergebnis je Aktie (in EUR)	D 3	- 0,45	0,19	- 0,03	0,07




<b>BRIEF DES VORSTANDS</b>	2
<b>DEMIRE IM ÜBERBLICK</b>	3
<b>KONZERN- ZWISCHENLAGEBERICHT</b>	6
<b>KONZERN- ZWISCHENABSCHLUSS</b>	19
Konzerngewinn- und -verlustrechnung	20
<b>Konzerngesamt- ergebnisrechnung</b>	21
Konzernbilanz	22
Konzernkapitalflussrechnung	24
Konzerneigenkapital- veränderungsrechnung	26
Konzernanhang	27
<b>IMPRESSUM</b>	39

# KONZERNGESAMTERGEBNISRECHNUNG

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

in TEUR	01.01.2023 – 30.09.2023	01.01.2022 – 30.09.2022	01.07.2023 – 30.09.2023	01.07.2022 – 30.09.2022
<b>Periodenergebnis</b>	<b>- 49.530</b>	<b>21.879</b>	<b>- 2.841</b>	<b>7.879</b>
<b>Gesamtergebnis</b>	<b>- 49.530</b>	<b>21.879</b>	<b>- 2.841</b>	<b>7.879</b>
Davon entfallen auf:				
<b>Nicht beherrschende Anteilseigner</b>	<b>- 2.500</b>	<b>1.697</b>	<b>149</b>	<b>589</b>
<b>Anteilseigner des Mutterunternehmens</b>	<b>- 47.030</b>	<b>20.181</b>	<b>- 2.991</b>	<b>7.290</b>

	
BRIEF DES VORSTANDS	2
DEMIRE IM ÜBERBLICK	3
KONZERN- ZWISCHENLAGEBERICHT	6
KONZERN- ZWISCHENABSCHLUSS	19
Konzerngewinn- und -verlustrechnung	20
Konzerngesamt- ergebnisrechnung	21
<b>Konzernbilanz</b>	<b>22</b>
Konzernkapitalflussrechnung	24
Konzerneigenkapital- veränderungsrechnung	26
Konzernanhang	27
IMPRESSUM	39


# KONZERNBILANZ

zum 30. September 2023

## AKTIVA

in TEUR	TZ.	30.09.2023	31.12.2022
<b>Vermögenswerte</b>			
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>			
Sachanlagen		215	164
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	E 1	920.616	1.231.072
Anteile an at-equity bilanzierten Unternehmen		385	385
Ausleihungen an at-equity bilanzierte Unternehmen		24.565	24.752
Ausleihungen und finanzielle Vermögenswerte		62.095	62.750
Sonstige Vermögenswerte		5.960	6.685
<b>Summe langfristige Vermögenswerte</b>		<b>1.013.836</b>	<b>1.325.808</b>
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>			
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		15.097	13.845
Finanzielle Vermögenswerte		2.784	9.584
Sonstige Vermögenswerte		4.285	2.658
Steuererstattungsansprüche		2.652	6.541
Zahlungsmittel		132.347	57.415
<b>Summe kurzfristige Vermögenswerte</b>		<b>157.165</b>	<b>90.043</b>
<b>Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte</b>		<b>265.803</b>	<b>121.000</b>
<b>Summe Vermögenswerte</b>		<b>1.436.804</b>	<b>1.536.851</b>




	
<b>BRIEF DES VORSTANDS</b>	<b>2</b>
<b>DEMIRE IM ÜBERBLICK</b>	<b>3</b>
<b>KONZERN-ZWISCHENLAGEBERICHT</b>	<b>6</b>
<b>KONZERN-ZWISCHENABSCHLUSS</b>	<b>19</b>
Konzerngewinn- und -verlustrechnung	20
Konzerngesamt- ergebnisrechnung	21
<b>Konzernbilanz</b>	<b>22</b>
Konzernkapitalflussrechnung	24
Konzerneigenkapital- veränderungsrechnung	26
Konzernanhang	27
<b>IMPRESSUM</b>	<b>39</b>

# KONZERNBILANZ

zum 30. September 2023

## PASSIVA

in TEUR	TZ.	30.09.2023	31.12.2022
<b>Eigenkapital und Schulden</b>			
<b>Eigenkapital</b>			
Gezeichnetes Kapital	E 2	105.513	105.513
Rücklagen		297.172	344.713
<b>Den Anteilseignern des Mutterunternehmens zurechenbares Eigenkapital</b>		<b>402.685</b>	<b>450.226</b>
Anteile der nicht beherrschenden Anteilseigner		33.667	36.465
<b>Summe Eigenkapital</b>		<b>436.352</b>	<b>486.691</b>
<b>Schulden</b>			
<b>Langfristige Schulden</b>			
Latente Steuerschulden		59.149	76.047
Anteile von Minderheitsgesellschaftern		78.598	80.364
Finanzschulden	E 3	653.203	813.429
Leasingverbindlichkeiten		25.237	26.209
<b>Summe langfristige Schulden</b>		<b>816.187</b>	<b>996.049</b>
<b>Kurzfristige Schulden</b>			
Rückstellungen		1.864	3.011
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		8.568	16.611
Sonstige Verbindlichkeiten		7.364	5.356
Steuerschulden		22.230	13.116
Finanzschulden	E 3	143.924	15.626
Leasingverbindlichkeiten		315	391
<b>Summe kurzfristige Schulden</b>		<b>184.265</b>	<b>54.111</b>
<b>Summe Schulden</b>		<b>1.000.452</b>	<b>1.050.160</b>
<b>Summe Schulden und Eigenkapital</b>		<b>1.436.804</b>	<b>1.536.851</b>



**BRIEF DES VORSTANDS** 2

**DEMIRE IM ÜBERBLICK** 3

**KONZERN-  
 ZWISCHENLAGEBERICHT** 6

**KONZERN-  
 ZWISCHENABSCHLUSS** 19

Konzerngewinn- und  
 -verlustrechnung 20

Konzerngesamt-  
 ergebnisrechnung 21

Konzernbilanz 22

**Konzernkapitalflussrechnung** 24

Konzerneigenkapital-  
 veränderungsrechnung 26


Konzernanhang 27

**IMPRESSUM** 39

# KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG

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

in TEUR		01.01.2023 – 30.09.2023	01.01.2022 – 30.09.2022
<b>Ergebnis vor Steuern</b>		<b>-57.476</b>	<b>28.233</b>
Finanzaufwendungen		12.875	14.081
Finanzerträge		-20.852	-4.642
Ergebnisanteile von Minderheitsgesellschaftern		882	3.488
Veränderung der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		-2.856	-5.138
Veränderung von sonstigen Forderungen und sonstigen Vermögenswerten		1.616	-861
Veränderung der Rückstellungen		-791	-2.281
Veränderung der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten		-171	-83
Ergebnis aus der Fair-Value-Anpassung der als Finanzinvestition und der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien		84.953	-193
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien und Immobiliengesellschaften		12.912	-1.053
Zinseinzahlungen aus Ausleihungen und Forderungen		0	2.163
Zinseinzahlungen aus Ausleihungen an at-equity bilanzierte Unternehmen		871	872
Ertragsteuerzahlungen		4.301	-2.133
Abschreibungen und Wertminderungen		2.365	1.300
Ausschüttungen von at-equity bilanzierten Unternehmen		691	90
Sonstige zahlungsunwirksame Posten		735	449

	
<b>BRIEF DES VORSTANDS</b>	2
<b>DEMIRE IM ÜBERBLICK</b>	3
<b>KONZERN- ZWISCHENLAGEBERICHT</b>	6
<b>KONZERN- ZWISCHENABSCHLUSS</b>	19
Konzerngewinn- und -verlustrechnung	20
Konzerngesamt- ergebnisrechnung	21
Konzernbilanz	22
<b>Konzernkapitalflussrechnung</b>	24
Konzerneigenkapital- veränderungsrechnung	26
Konzernanhang	27
<b>IMPRESSUM</b>	39

# KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG

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

in TEUR		01.01.2023 – 30.09.2023	01.01.2022 – 30.09.2022
	<b>Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit</b>	<b>40.053</b>	<b>34.291</b>
	Auszahlungen für Erwerb von/Investitionen in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien inkl. Anzahlungen und Modernisierungsmaßnahmen sowie Auszahlungen für Sachanlagen	- 9.136	- 26.184
	Auszahlungen für Investitionen in/Ausleihungen an at-equity bilanzierte Unternehmen	- 5.570	- 600
	Einzahlungen aus Ausleihungen an at-equity bilanzierte Unternehmen	5.602	1.542
	Einzahlungen aus der Veräußerung von Immobilien	76.921	1.002
	<b>Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>	<b>67.817</b>	<b>- 24.239</b>
	Einzahlungen aus der Aufnahme von Finanzschulden	23.300	0
	Ausschüttung an Minderheitsgesellschafter/Dividenden <sup>1</sup>	- 3.445	- 35.437
	Gezahlte Zinsen auf Finanzschulden	- 8.705	- 9.524
	Erwerb weiterer Anteile an einem Tochterunternehmen	0	- 67
	Auszahlungen für die Tilgung von Finanzschulden	- 43.822	- 8.910
	Auszahlung für die Tilgung von Leasingverbindlichkeiten	- 266	- 120
	<b>Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>- 32.938</b>	<b>- 54.058</b>
	<b>Nettoveränderung der Zahlungsmittel</b>	<b>74.932</b>	<b>- 44.006</b>
	Zahlungsmittel am Anfang der Periode	57.415	139.619
	<b>Zahlungsmittel am Ende der Periode</b>	<b>132.347</b>	<b>95.612</b>

<sup>1</sup> 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 6

KONZERN-  
ZWISCHENABSCHLUSS 19

Konzerngewinn- und  
-verlustrechnung 20

Konzerngesamt-  
ergebnisrechnung 21

Konzernbilanz 22

Konzernkapitalflussrechnung 24

**Konzerneigenkapital-  
veränderungsrechnung 26**

Konzernanhang 27


IMPRESSUM 39

# KONZERNEIGENKAPITAL- VERÄNDERUNGSRECHNUNG

für den Berichtszeitraum vom 1. Januar bis 30. September 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	
<b>01.01.2023</b>	<b>105.513</b>	<b>88.366</b>	<b>256.347</b>	<b>450.226</b>	<b>36.465</b>	<b>486.691</b>
Periodenergebnis	0	0	-47.030	-47.030	-2.500	-49.530
<b>Gesamtergebnis</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-47.030</b>	<b>-47.030</b>	<b>-2.500</b>	<b>-49.530</b>
Dividendenzahlungen/Ausschüttungen	0	0	0	0	-798	-798
Sonstige Veränderungen	0	0	-511	-511	500	-11
<b>30.09.2023</b>	<b>105.513</b>	<b>88.366</b>	<b>208.806</b>	<b>402.685</b>	<b>33.667</b>	<b>436.352</b>

in TEUR	Gesellschaftskapital		Rücklagen			Summe Eigenkapital
	Gezeichnetes Kapital	Kapital- rücklage	Gewinnrücklagen inkl. Konzernergebnis	Den Anteilseignern des Mutterunternehmens zurechenbares Eigenkapital	Anteile der nicht beherrschenden Anteilseigner	
<b>01.01.2022</b>	<b>105.513</b>	<b>88.366</b>	<b>355.145</b>	<b>549.024</b>	<b>43.339</b>	<b>592.363</b>
Periodenergebnis	0	0	20.181	20.181	1.697	21.878
<b>Gesamtergebnis</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>20.181</b>	<b>20.181</b>	<b>1.697</b>	<b>21.878</b>
Dividendenzahlungen/Ausschüttungen	0	0	-32.709	-32.709	-830	-33.539
Sonstige Veränderungen	0	0	-582	-582	293	-289
<b>30.09.2022</b>	<b>105.513</b>	<b>88.366</b>	<b>342.035</b>	<b>535.914</b>	<b>44.499</b>	<b>580.413</b>

	
<b>BRIEF DES VORSTANDS</b>	<b>2</b>
<b>DEMIRE IM ÜBERBLICK</b>	<b>3</b>
<b>KONZERN- ZWISCHENLAGEBERICHT</b>	<b>6</b>
<b>KONZERN- ZWISCHENABSCHLUSS</b>	<b>19</b>
Konzerngewinn- und -verlustrechnung	20
Konzerngesamt- ergebnisrechnung	21
Konzernbilanz	22
Konzernkapitalflussrechnung	24
Konzerneigenkapital- veränderungsrechnung	26
<b>Konzernanhang</b>	<b>27</b>
<b>IMPRESSUM</b>	<b>39</b>

# KONZERNANHANG

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



<b>BRIEF DES VORSTANDS</b>	<b>2</b>
<b>DEMIRE IM ÜBERBLICK</b>	<b>3</b>
<b>KONZERN- ZWISCHENLAGEBERICHT</b>	<b>6</b>
<b>KONZERN- ZWISCHENABSCHLUSS</b>	<b>19</b>
Konzerngewinn- und -verlustrechnung	20
Konzerngesamt- ergebnisrechnung	21
Konzernbilanz	22
Konzernkapitalflussrechnung	24
Konzerneigenkapital- veränderungsrechnung	26
<b>Konzernanhang</b>	<b>27</b>
<b>IMPRESSUM</b>	<b>39</b>

## 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 AG wurde mit Beschluss des Vorstands vom 8. November 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.



BRIEF DES VORSTANDS 2

DEMIRE IM ÜBERBLICK 3

KONZERN-  
ZWISCHENLAGEBERICHT 6

KONZERN-  
ZWISCHENABSCHLUSS 19

Konzerngewinn- und  
-verlustrechnung 20

Konzerngesamt-  
ergebnisrechnung 21

Konzernbilanz 22

Konzernkapitalflussrechnung 24

Konzerneigenkapital-  
veränderungsrechnung 26

Konzernanhang 27

IMPRESSUM 39

## D. Erläuterungen zur Konzerngewinn- und -verlustrechnung

### 1. Ergebnis vor Zinsen und Steuern

in TEUR	01.01.2023 – 30.09.2023	01.01.2022 – 30.09.2022
Nettomieten	59.885	59.910
Erträge aus Nebenkostenumlagen	17.979	22.654
<b>Erträge aus der Vermietung von Immobilien</b>	<b>77.864</b>	<b>82.564</b>
Umlagefähige betriebliche Aufwendungen zur Erzielung von Mieterträgen	– 25.236	– 28.152
Nicht umlagefähige betriebliche Aufwendungen zur Erzielung von Mieterträgen	– 7.285	– 6.730
<b>Betriebliche Aufwendungen zur Erzielung von Mieterträgen</b>	<b>– 32.521</b>	<b>– 34.882</b>
<b>Ergebnis aus der Vermietung von Immobilien</b>	<b>45.343</b>	<b>47.682</b>

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 45.343 (9M 2022: TEUR 47.682) aufgrund des Abgangs von veräußerten Immobilien sowie aufgrund eines gestiegenen Leerstands insbesondere in den Liegenschaften in Düsseldorf und Celle unter dem Vorjahresniveau. Die Mieterträge sind in Höhe von TEUR 59.885 (9M 2022: TEUR 59.910) trotz der Verkäufe und der Zunahme des Flächenleerstands stabil geblieben. Dies resultiert überwiegend aus der Durchsetzung von vertraglich vereinbarten Indexierungen infolge der Steigerung des Verbraucherpreisindex. Der Anstieg der nicht umlagefähigen betrieblichen Aufwendungen auf TEUR – 7.285 (9M 2022: TEUR – 6.730) ist im Wesentlichen auf eine Rückstellungsbildung von TEUR – 550 infolge eines Rechtsstreits mit einem Dienstleister zurückzuführen.

Von den betrieblichen Aufwendungen ist ein Betrag in Höhe von TEUR – 25.236 (9M 2022: TEUR – 28.152) grundsätzlich umlagefähig und kann an Mieter weiterbelastet werden. Der Rückgang resultiert neben dem Abgang von in der Vorperiode sowie im laufenden Berichtsjahr veräußerten Immobilien auch aus einem Rückgang der Energiekosten im Vergleich zur Vorperiode. 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. September 2023 TEUR – 12.912 (9M 2022: TEUR 1.053) und beinhaltet – neben diversen Nebenkosten im Rahmen von Veräußerungen – Bewertungsverluste im Zuge der Veräußerung von Immobilien.

Zum Stichtag 30. September 2023 erfolgte keine Neubewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien. Jedoch wurden mehrere Immobilien, die sich zum Bilanzstichtag in einem fortgeschrittenen Stadium eines Veräußerungsprozess befanden, gemäß IFRS 5 als zur Veräußerung gehalten reklassifiziert und neu bewertet. Hierbei ergab sich ein Bewertungsverlust auf das Verkaufsportfolio von TEUR – 25.273 (9M 2022: TEUR 0).

Aufgrund der aktuellen wirtschaftlichen Gegebenheiten und der daraus resultierenden Bewertungsparameter, hier insbesondere die gestiegenen Diskontierungszinsen, haben sich zur Mitte der Geschäftsjahres 2023 portfolioübergreifende Abwertungen ergeben. Die größten Einzelabwertungen im Rahmen einer Bewertung zum 30. Juni 2023 entfallen hierbei auf den Büropark Bredene (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.



<b>BRIEF DES VORSTANDS</b>	<b>2</b>
<b>DEMIRE IM ÜBERBLICK</b>	<b>3</b>
<b>KONZERN-ZWISCHENLAGEBERICHT</b>	<b>6</b>
<b>KONZERN-ZWISCHENABSCHLUSS</b>	<b>19</b>
Konzerngewinn- und -verlustrechnung	20
Konzerngesamt- ergebnisrechnung	21
Konzernbilanz	22
Konzernkapitalflussrechnung	24
Konzerneigenkapital- veränderungsrechnung	26
<b>Konzernanhang</b>	<b>27</b>
<b>IMPRESSUM</b>	<b>39</b>

Die Wertminderungen von Forderungen betragen in der Berichtsperiode TEUR – 1.604 (9M 2022: TEUR – 350). 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 – 156 sowie einem Darlehen an RFR in Höhe von TEUR – 371.

Zudem wurden Wertminderungen auf Forderungen gegenüber dem ehemaligen Mieter HC Bowling in Stralsund in Höhe von TEUR – 244 vorgenommen, der sich in einem Insolvenzverfahren befindet. Die verbleibenden Wertminderungen auf Forderungen in Höhe von TEUR – 833 verteilen sich auf unterschiedliche Mieter im gesamten Immobilienbestand der DEMIRE und resultieren aus den vorgenommenen pauschalierten Einzelwertberichtigungen auf Grundlage der Altersstruktur der Forderungen.

## 2. Finanzergebnis

in TEUR	01.01.2023 – 30.09.2023	01.01.2022 – 30.09.2022
Finanzerträge	19.914	3.221
Finanzaufwendungen	– 12.875	– 14.081
Ergebnis aus at-equity bilanzierten Unternehmen	938	1.421
Ergebnisanteil von Minderheitsgesellschaftern	– 882	– 3.488
<b>Finanzergebnis</b>	<b>7.095</b>	<b>– 12.927</b>

Der Anstieg der Finanzerträge gegenüber den Vorjahr resultiert im Wesentlichen aus dem teilweisen Rückkauf der Unternehmensanleihe 2019/2024 zu einem unter dem Nominalwert liegenden Preis und dem daraus resultierenden Ertrag in Höhe von TEUR 15.683.

Weitere wesentliche Bestandteile der Finanzerträge ergeben sich aus der Gewährung von Ausleihungen an das Gemeinschaftsunternehmen JV Theodor-Heuss-Allee GmbH in Höhe von TEUR 782 sowie deren Gesellschafter der RFR 5 Immobilien GmbH in Höhe von TEUR 2.417.

Die Finanzaufwendungen verzeichneten im Vergleich zum Vorjahr einen Rückgang von TEUR 1.206, was auf den Rückkauf von Anleihen zurückzuführen ist.

Das Ergebnis aus at-equity bilanzierten Unternehmen in Höhe von TEUR 938 (9M 2022: TEUR 1.421) betreffen die Beteiligungsgewinne der Berichtsperiode an der JV Theodor-Heuss-Allee GmbH, Frankfurt am Main.

Die Ergebnisanteile von Minderheitsgesellschaftern in Höhe von TEUR – 882 (9M 2022: TEUR – 3.488) sind Gewinnanteile der Minderheitsgesellschafter der Tochtergesellschaften der Fair Value REIT-AG, die gemäß IAS 32 als Fremdkapital ausgewiesen sind.

## 3. Ergebnis je Aktie

in TEUR	01.01.2023 – 30.09.2023	01.01.2022 – 30.09.2022
<b>Periodenergebnis (in TEUR)</b>	<b>– 49.530</b>	<b>21.879</b>
Periodenergebnis abzüglich nicht beherrschender Anteile	– 47.030	20.181
<b>Anzahl der Aktien (in Tsd.)</b>		
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
<b>Ergebnis je Aktie (in EUR)</b>		
Unverwässertes Ergebnis je Aktie	– 0,45	0,19
Verwässertes Ergebnis je Aktie	– 0,44	0,19

Zum 30. September 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 6

KONZERN-  
ZWISCHENABSCHLUSS 19

Konzerngewinn- und  
-verlustrechnung 20

Konzerngesamt-  
ergebnisrechnung 21

Konzernbilanz 22

Konzernkapitalflussrechnung 24

Konzerner Eigenkapital-  
veränderungsrechnung 26

**Konzernanhang 27**

IMPRESSUM 39

## 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
<b>Zeitwert per Geschäftsjahresbeginn 2023</b>	<b>821.356</b>	<b>342.176</b>	<b>0</b>	<b>67.540</b>	<b>1.231.072</b>
Zugänge Immobilien	4.979	2.526	0	275	7.780
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 Verluste aus der Bewertung zum beizulegenden Zeitwert	- 44.969	- 12.536	0	- 2.174	- 59.680
<b>Zeitwert per 30.09.2023</b>	<b>554.120</b>	<b>300.856</b>	<b>0</b>	<b>65.641</b>	<b>920.616</b>

Die Zugänge in die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien mit insgesamt TEUR 7.780 setzen sich in Gänze 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. September 2023 erfolgte keine Neubewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien. Der Bewertungsverlust zum Stichtag in Höhe von TEUR 59.680 resultiert aus der Neubewertung der Immobilien zum 30. Juni 2023.

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. Hierin ist unter anderem die Logistikimmobilie LogPark in Leipzig enthalten.

### 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).



<b>BRIEF DES VORSTANDS</b>	<b>2</b>
<b>DEMIRE IM ÜBERBLICK</b>	<b>3</b>
<b>KONZERN- ZWISCHENLAGEBERICHT</b>	<b>6</b>
<b>KONZERN- ZWISCHENABSCHLUSS</b>	<b>19</b>
Konzerngewinn- und -verlustrechnung	20
Konzerngesamt- ergebnisrechnung	21
Konzernbilanz	22
Konzernkapitalflussrechnung	24
Konzerneigenkapital- veränderungsrechnung	26
<b>Konzernanhang</b>	<b>27</b>
<b>IMPRESSUM</b>	<b>39</b>

### 3. Finanzschulden

Die Finanzschulden setzen sich wie folgt zusammen:

#### FINANZSCHULDEN

in TEUR	30.09.2023	31.12.2022
Unternehmensanleihe 2019/2024	497.110	546.394
Sonstige Finanzschulden	300.017	282.661
<b>Gesamt</b>	<b>797.127</b>	<b>829.055</b>

Die folgende Übersicht zeigt den Nominalwert der Finanzschulden:

#### FINANZSCHULDEN

in TEUR	30.09.2023	31.12.2022
Unternehmensanleihe 2019/2024	499.000	550.000
Sonstige Finanzschulden	299.395	281.004
<b>Gesamt</b>	<b>798.395</b>	<b>831.004</b>

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 Finanzschulden gegenüber Kreditinstituten zu einem gewichteten durchschnittlichen Nominalzins von 1,52 % p. a. zum 30. September 2023 (31. Dezember 2022: 1,26 % p. a.). Die durchschnittliche nominale Fremdkapitalverzinsung über alle Finanzschulden betrug zum 30. September 2023 1,74 % p. a. (31. Dezember 2022: 1,67 % p. a.).



BRIEF DES VORSTANDS 2

DEMIRE IM ÜBERBLICK 3

KONZERN-  
ZWISCHENLAGEBERICHT 6

KONZERN-  
ZWISCHENABSCHLUSS 19

Konzerngewinn- und  
-verlustrechnung 20

Konzerngesamt-  
ergebnisrechnung 21

Konzernbilanz 22

Konzernkapitalflussrechnung 24

Konzerneigenkapital-  
veränderungsrechnung 26

**Konzernanhang 27**

IMPRESSUM 39

## F. Verkürzte Konzern- Segmentberichterstattung

01.01.2023 – 30.09.2023

in TEUR	Bestands- portfolio	Fair Value REIT	Zentral- bereich/ Sonstiges	Konzern
<b>Umsatzerlöse gesamt</b>	<b>128.495</b>	<b>18.469</b>	<b>0</b>	<b>146.964</b>
<b>Segmenterlöse</b>	<b>53.630</b>	<b>9.152</b>	<b>161</b>	<b>62.943</b>
<b>Segmentaufwendungen</b>	<b>- 111.663</b>	<b>- 7.510</b>	<b>- 8.341</b>	<b>- 127.514</b>
<b>EBIT</b>	<b>- 58.032</b>	<b>1.642</b>	<b>- 8.181</b>	<b>- 64.571</b>
<b>Periodenergebnis</b>	<b>- 47.984</b>	<b>47</b>	<b>- 1.593</b>	<b>- 49.530</b>
<b>Segmentvermögen zum 30.09.2023</b>	<b>994.276</b>	<b>308.736</b>	<b>133.792</b>	<b>1.436.804</b>
Davon Steueransprüche	649	76	1.927	2.652
Davon Zugänge zu als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	6.936	844	0	7.780
Davon zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	265.803	0	0	265.803
<b>Segmentschulden zum 30.09.2023</b>	<b>313.272</b>	<b>172.623</b>	<b>514.557</b>	<b>1.000.452</b>
Davon langfristige Finanzschulden	97.361	60.548	495.295	653.203
Davon Leasingverbindlichkeiten	25.473	0	79	25.552
Davon kurzfristige Finanzschulden	132.919	11.005	0	143.924
Davon Steuerschulden	6.122	0	16.108	22.230

01.01.2022 – 30.09.2022

in TEUR	Bestands- portfolio	Fair Value REIT	Zentral- bereich/ Sonstiges	Konzern
<b>Umsatzerlöse gesamt</b>	<b>64.573</b>	<b>17.991</b>	<b>1.053</b>	<b>83.617</b>
<b>Segmenterlöse</b>	<b>65.227</b>	<b>18.064</b>	<b>1.192</b>	<b>84.483</b>
<b>Segmentaufwendungen</b>	<b>- 29.718</b>	<b>- 8.059</b>	<b>- 5.545</b>	<b>- 43.323</b>
<b>EBIT</b>	<b>35.509</b>	<b>10.005</b>	<b>- 4.354</b>	<b>41.160</b>
<b>Periodenergebnis</b>	<b>19.836</b>	<b>4.720</b>	<b>- 2.679</b>	<b>21.879</b>
<b>Segmentvermögen zum 30.09.2022</b>	<b>1.245.148</b>	<b>342.745</b>	<b>106.980</b>	<b>1.694.870</b>
Davon Steueransprüche	3.764	47	3.827	7.639
Davon Zugänge zu als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	19.781	3.379	0	23.161
Davon zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	3.490	0	0	3.490
<b>Segmentschulden zum 30.09.2022</b>	<b>912.339</b>	<b>187.720</b>	<b>14.398</b>	<b>1.114.457</b>
Davon langfristige Finanzschulden	793.002	73.726	521	867.250
Davon Leasingverbindlichkeiten	25.364	0	24	25.388
Davon kurzfristige Finanzschulden	13.404	2.813	2.846	19.062
Davon Steuerschulden	1.603	0	9.142	10.745



**BRIEF DES VORSTANDS** 2

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.

**DEMIRE IM ÜBERBLICK** 3

**KONZERN-  
ZWISCHENLAGEBERICHT** 6

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

**KONZERN-  
ZWISCHENABSCHLUSS** 19

Konzerngewinn- und  
-verlustrechnung 20

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.

Konzerngesamt-  
ergebnisrechnung 21

Konzernbilanz 22

Konzernkapitalflussrechnung 24

Konzerneigenkapital-  
veränderungsrechnung 26


**Konzernanhang** 27

Mit einem Kunden im Segment „Bestandsportfolio“ wurden Umsatzerlöse (zusammengesetzt aus Mieterträgen sowie Erträgen aus Nebenkostenumlagen) von über 10 % der Gesamtumsätze erzielt. Diese betragen in der Berichtsperiode insgesamt TEUR 7.916 (9M 2022: TEUR 9.378).

**IMPRESSUM** 39

In den gesamten Umsatzerlösen sind Erlöse aus dem Verkauf von Immobilien enthalten.



	
<b>BRIEF DES VORSTANDS</b>	<b>2</b>
<b>DEMIRE IM ÜBERBLICK</b>	<b>3</b>
<b>KONZERN- ZWISCHENLAGEBERICHT</b>	<b>6</b>
<b>KONZERN- ZWISCHENABSCHLUSS</b>	<b>19</b>
Konzerngewinn- und -verlustrechnung	20
Konzerngesamt- ergebnisrechnung	21
Konzernbilanz	22
Konzernkapitalflussrechnung	24
Konzerneigenkapital- veränderungsrechnung	26
<b>Konzernanhang</b>	<b>27</b>
<b>IMPRESSUM</b>	<b>39</b>

## 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. September 2023 TEUR 782. Die Zinsforderungen betragen TEUR 87. Zudem bestehen zwischen der DEMIRE AG und der JV Theodor-Heuss-Allee GmbH ein Asset-Management-Vertrag und ein Geschäftsbesorgungsvertrag, aus denen zum 30. September 2023 Forderungen in Höhe von TEUR – 6 und Erträge in Höhe von TEUR 56 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. Die DEMIRE hält 49,50 % der Anteile an dem Joint Venture JV Theodor-Heuss-Allee GmbH. Daneben ist der Vorstandsvorsitzende Herr Prof. Dr. Alexander Goepfert mit 1 % an dem Joint Venture beteiligt.

### 2. Finanzinstrumente

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

in TEUR	30.09.2023		31.12.2022	
	Buchwert nach IFRS 9	Fair Value	Buchwert nach IFRS 9	Fair Value
Ausleihungen an at-equity bilanzierte Unternehmen	24.565	20.328	24.752	20.566
Ausleihungen und finanzielle Vermögenswerte	64.879	47.152	72.335	61.701

in TEUR	30.09.2023		31.12.2022	
	Buchwert nach IFRS 9	Fair Value	Buchwert nach IFRS 9	Fair Value
Anleihen	497.110	351.421	546.394	383.911
Sonstige Finanzschulden	300.017	274.311	282.661	235.383



<b>BRIEF DES VORSTANDS</b>	<b>2</b>
<b>DEMIRE IM ÜBERBLICK</b>	<b>3</b>
<b>KONZERN- ZWISCHENLAGEBERICHT</b>	<b>6</b>
<b>KONZERN- ZWISCHENABSCHLUSS</b>	<b>19</b>
Konzerngewinn- und -verlustrechnung	20
Konzerngesamt- ergebnisrechnung	21
Konzernbilanz	22
Konzernkapitalflussrechnung	24
Konzerneigenkapital- veränderungsrechnung	26
<b>Konzernanhang</b>	<b>27</b>
<b>IMPRESSUM</b>	<b>39</b>

### 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.

Die im Oktober 2024 fällige Anleihe 2019/2024 mit Nominal EUR 499 ist zum Veröffentlichungszeitpunkt dieses Berichts eine kurzfristige Verbindlichkeit geworden. In diesem Zusammenhang befasst sich das Unternehmen intensiv mit der Refinanzierung der Anleihe und führt diesbezüglich bereits Gespräche mit einer Gruppe von Anleihegläubigern bzw. deren Beratern.

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. September 2023 insgesamt in Höhe von TEUR 135.305 (31. Dezember 2022: TEUR 113.132). 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 9.182 (31. Dezember 2022: TEUR 5.348).

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



<b>BRIEF DES VORSTANDS</b>	<b>2</b>
<b>DEMIRE IM ÜBERBLICK</b>	<b>3</b>
<b>KONZERN- ZWISCHENLAGEBERICHT</b>	<b>6</b>
<b>KONZERN- ZWISCHENABSCHLUSS</b>	<b>19</b>
Konzerngewinn- und -verlustrechnung	20
Konzerngesamt- ergebnisrechnung	21
Konzernbilanz	22
Konzernkapitalflussrechnung	24
Konzerneigenkapital- veränderungsrechnung	26
<b>Konzernanhang</b>	<b>27</b>
<b>IMPRESSUM</b>	<b>39</b>

## 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 408 (9M 2022: TEUR 385), erfolgsunabhängige Bezüge in Höhe von TEUR 714 (9M 2022: TEUR 548) sowie anteilsbasierte Vergütungen in Höhe von TEUR – 40 (9M 2022: TEUR – 429) erfasst.

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

## 6. Ereignisse nach dem Zwischenberichtsstichtag 30. September 2023

Am 1. Oktober 2023 ist das Objekt in Bad Oeynhausen auf den Erwerber übergegangen. Nach dem Zwischenberichtsstichtag sind keine weiteren Ereignisse eingetreten, die für die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der DEMIRE für den Geschäftserfolg von relevanter Bedeutung sind.

Frankfurt am Main, 8. November 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** 6

**KONZERN-  
ZWISCHENABSCHLUSS** 19

Konzerngewinn- und  
-verlustrechnung 20

Konzerngesamt-  
ergebnisrechnung 21

Konzernbilanz 22

Konzernkapitalflussrechnung 24

Konzerneigenkapital-  
veränderungsrechnung 26

**Konzernanhang** 27

**IMPRESSUM** 39

## 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, 8. November 2023

DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG

Prof. Dr. Alexander Goepfert  
(Vorstandsvorsitzender)

Tim Brückner  
(Finanzvorstand)

Ralf Bongers  
(Vorstand)





<b>BRIEF DES VORSTANDS</b>	<b>2</b>
<b>DEMIRE IM ÜBERBLICK</b>	<b>3</b>
<b>KONZERN- ZWISCHENLAGEBERICHT</b>	<b>6</b>
<b>KONZERN- ZWISCHENABSCHLUSS</b>	<b>19</b>
<b>IMPRESSUM</b>	<b>39</b>

# 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](http://www.demire.ag)



## HERAUSGEBER

Der Vorstand der  
DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG

## KONZEPTION UND LAYOUT

Berichtsmanufaktur GmbH, Hamburg

## DATUM DER HERAUSGABE

9. November 2023