

# Zwischen- mitteilung Q1 2020

1. Januar – 31. März 2020



# Highlights 3M 2020



## ERTRAGSKENNZAHLEN

9,6

in EUR Millionen

**FFO I (nach Steuern, vor Minderheiten),**  
+ 7,7 % gegenüber Q1 2019

8,0

in EUR Millionen

**EBT, + 12,0 %**  
gegenüber Q1 2019



## FINANZKENNZAHLEN

45,4

in Prozent

**Nettoverschuldungsgrad (Net-LTV),**  
nach 46,7 % Ende 2019,  
bietet Spielraum für weiteres Wachstum

1,80

in Prozent p. a.

**Durchschnittliche nominale Zinskosten –**  
Rückgang um 4 Basispunkte  
gegenüber Jahresende 2019

6,38

in EUR

**Net Asset Value**  
**(EPRA-NAV verwässert),**  
gestiegen um EUR 0,06 je Aktie  
gegenüber Jahresende 2019



## PORTFOLIOENTWICKLUNG

1,5

in EUR Milliarden

**Portfoliowert + 2,5 %**  
gegenüber Jahresende 2019

22,0

in EUR Millionen

**Mieterträge, steigen + 20,9 %**  
nach EUR 18,2 Millionen  
im Vorjahreszeitraum

4,8

in Jahren

**WALT, unverändert zu Ende 2019**

8,9

in Prozent

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

47.200

in m<sup>2</sup>

**Vermietungsleistung**  
+ 113,6 % gegenüber Q1 2019

# INHALTSVERZEICHNIS

---

## 002 VORWORT DES VORSTANDS

---

## 004 DEMIRE IM ÜBERBLICK

- 004 Konzernkennzahlen
- 005 Portfolio-Highlights
- 006 DEMIRE am Kapitalmarkt
- 007 DEMIRE-Anleihen

---

## 008 KONZERNZWISCHENLAGEBERICHT

- 008 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
- 030 D. Erläuterungen zur Konzerngewinn- und -verlustrechnung
- 032 E. Erläuterungen zur Konzernbilanz
- 033 F. Verkürzte Konzern-Segmentberichterstattung
- 034 G. Sonstige Angaben
- 036 Bilanzeit

## U03 DISCLAIMER UND IMPRESSUM

## Vorwort des Vorstands

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

der Verlauf des ersten Quartals 2020 hat die Nachhaltigkeit unserer „REALIZE POTENTIAL“-Strategie gleich in doppelter Hinsicht bestätigt.

Einerseits haben wir die positive Entwicklung des vergangenen Geschäftsjahres im Berichtszeitraum fortschreiben können und dabei in allen Bereichen die wesentlichen Kennzahlen weiter verbessert. Die ersten drei Monate des Jahres belegen somit erneut, dass wir mit unserem diversifizierten Portfolio und einem auf Wertschaffung fokussierten Management auf einem guten Weg sind. Deutlich machen sich hierbei die fortschreitende Portfoliooptimierung und die intensive Refinanzierungstätigkeit bemerkbar. Insgesamt spiegelt sich die positive Gesamtentwicklung zum Ende des ersten Quartals 2020 damit wie folgt in unseren Kennzahlen wider:

- Die Mieterträge sind im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um rund 21 Prozent auf EUR 22,0 Millionen gestiegen
- Die Funds from Operations (FFO I, nach Steuern, vor Minderheiten) legten gegenüber dem ersten Quartal des Vorjahres um 7,7% auf EUR 9,6 Millionen zu
- Das Ergebnis vor Steuern (EBT) wuchs um 12,0 % auf EUR 8,0 Millionen
- Der Nettoverschuldungsgrad (LTV) liegt weiter deutlich unter 50% und reduzierte sich um weitere 1,2 Prozentpunkte auf 45,4%
- Der EPRA-NAV je Aktie (verwässert) erhöht sich gegenüber dem Jahresende 2019 um 0,9% auf EUR 6,38 je Aktie

Diese Zahlen belegen, dass die DEMIRE stark in das Jahr 2020 gestartet ist. Die seit Einführung der „REALIZE POTENTIAL“-Strategie umgesetzten Maßnahmen tragen weiter Früchte, was sowohl auf den Wirkungen der operativen Geschäftstätigkeit als auch in der weiter anhaltenden Effizienzsteigerung bei Prozessen und Abläufen gründet.

Andererseits hat unser Managementansatz auch einen stabilen Rahmen für Vorsorge- und Sicherungsmaßnahmen im Zusammenhang mit den Ende März immer deutlicher werdenden Herausforderungen im Zusammenhang mit der weltweiten Verbreitung des Virus COVID-19 gebildet. So hat der Vorstand unmittelbar zum Beginn der Coronakrise ein umfangreiches Maßnahmenpaket umgesetzt, das vornehmlich weitere Effizienzverbesserungen und die Liquiditätssicherung zum Ziel hat. Durch betriebliche Maßnahmen wurde die Gesundheit der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter geschützt und die Handlungsfähigkeit der Gesellschaft gesichert. Allerdings sind nach wie vor die Auswirkungen der Krise auf die Gesamtwirtschaft und die dadurch entstandene Möglichkeit, Mietzahlungen vorübergehend auszusetzen, für die DEMIRE derzeit noch nicht abschließend einzuschätzen. Daher hat der Vorstand aus Gründen der kaufmännischen Vorsicht seine ursprüngliche Prognose für das Jahr 2020 am 9. April zurückgenommen.

Die guten Entwicklungen im ersten Quartal sowie die ersten Eindrücke aus der Zeit nach dem 31. März 2020 geben aber Anlass zu vorsichtigem Optimismus. So haben bisher weniger Mieter als zunächst erwartet ihre Mietzahlungen ausgesetzt. Für die Monate April und Mai sind lediglich 2,6% der jährlichen Vertragsmieten ausstehend.

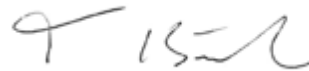
Bei den betroffenen Mietern handelt es sich hauptsächlich um durch behördliche Einschränkungen betroffene Einzelhändler und Hotels. Die in diesem Zusammenhang ausgesetzten Mietzahlungen gelten dabei nicht als ausgefallen, sondern müssen nachgeholt werden. Aufgrund der seit Mitte Mai 2020 wieder zulässigen oder absehbaren Öffnung der Mietflächen ist eine sukzessive Normalisierung der Mietzahlungen zu erwarten.

Trotz der durch die gestundeten Mieten resultierenden Forderungen und der Unsicherheit über die Nachhaltigkeit der zwischenzeitlich verabschiedeten Lockerungen der behördlichen Einschränkungen bleibt es das erklärte Ziel der DEMIRE, den Wert des Portfolios durch aktives Portfoliomanagement zu steigern. Dazu ist das Unternehmen auch in der aktuell herausfordernden Zeit bereit und in der Lage.

Frankfurt am Main, 19. Mai 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

<b>ERGEBNISKENNZAHLEN</b> in TEUR	<b>01.01.2020</b> <b>- 31.03.2020</b>	<b>01.01.2019</b> <b>- 31.03.2019</b>
Mieterträge	22.047	18.239
Ergebnis aus der Vermietung	17.298	17.081
<b>EBIT</b>	<b>12.872</b>	<b>13.575</b>
Finanzergebnis	-4.891	-6.449
<b>EBT</b>	<b>7.981</b>	<b>7.126</b>
<b>Periodenergebnis</b>	<b>6.844</b>	<b>6.643</b>
<b>Periodenergebnis der Anteilseigner des Mutterunternehmens</b>	<b>6.169</b>	<b>5.828</b>
<b>Periodenergebnis je Aktie (unverwässert / verwässert) in EUR</b>	<b>0,06 / 0,06</b>	<b>0,05 / 0,05</b>
<b>FFO I (nach Steuern, vor Minderheiten)</b>	<b>9.627</b>	<b>8.942</b>
<b>FFO I je Aktie (unverwässert / verwässert) in EUR</b>	<b>0,09 / 0,09</b>	<b>0,08 / 0,08</b>

<b>PORTFOLIOKENNZAHLEN</b>	<b>31.03.2020</b>	<b>31.12.2019</b>
Immobilien (Anzahl)	87	90
Marktwert (in EUR Millionen)	1.531,2	1.488,4
Vertragsmieten (in EUR Millionen)	89,9	90,0
Mietrendite (in %)	5,9	6,0
EPRA-Leerstandsquote (in %)*	8,9	9,4
WALT (in Jahren)	4,8	4,8

\* Exklusive zur Veräußerung gehaltene Immobilien

<b>BILANZKENNZAHLEN</b> in TEUR	<b>31.03.2020</b>	<b>31.12.2019</b>
<b>Bilanzsumme</b>	<b>1.689.062</b>	<b>1.677.416</b>
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	1.510.182	1.493.912
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	38.082	16.305
<b>Bestandsportfolio gesamt</b>	<b>1.548.264</b>	<b>1.510.216</b>
Finanzverbindlichkeiten	788.956	806.969
Zahlungsmittel	85.479	102.139
<b>Nettofinanzverbindlichkeiten</b>	<b>703.477</b>	<b>704.831</b>
<b>Nettoverschuldungsgrad in % (Net-LTV)</b>	<b>45,4</b>	<b>46,7</b>
Eigenkapital gemäß Konzernbilanz	667.069	660.782
Eigenkapitalquote in %	39,5	39,4
Nettovermögenswert (NAV) für den Berichtszeitraum	619.064	613.351
EPRA-NAV (unverwässert / verwässert)	690.185 / 690.695	684.131 / 684.641
EPRA-NNNAV (verwässert)	665.763	594.151
Aktienanzahl in Tausend (unverwässert / verwässert)	107.777 / 108.287	107.777 / 108.287
<b>EPRA-NAV je Aktie (unverwässert / verwässert) in EUR</b>	<b>6,40 / 6,38</b>	<b>6,35 / 6,32</b>

## PORTFOLIO-HIGHLIGHTS

Zum 31. März 2020

**1,5**

Marktwert des Immobilienportfolios (in EUR Milliarden)

**87**

Assets an 66 Standorten in 15 Bundesländern

**89,9**

Annualisierte Vertragsmieten (in EUR Millionen)

**63,2**

Büroanteil bezogen auf das Gesamtportfolio (in %)

**7,97**

Durchschnittsmiete über den Gesamtbestand (in EUR/m<sup>2</sup>)

**8,9**

Leerstand über das Portfolio (in %)

**5,9**

Bruttomietrendite (in %)

## IMMOBILIENTYP / NUTZUNG



Büro



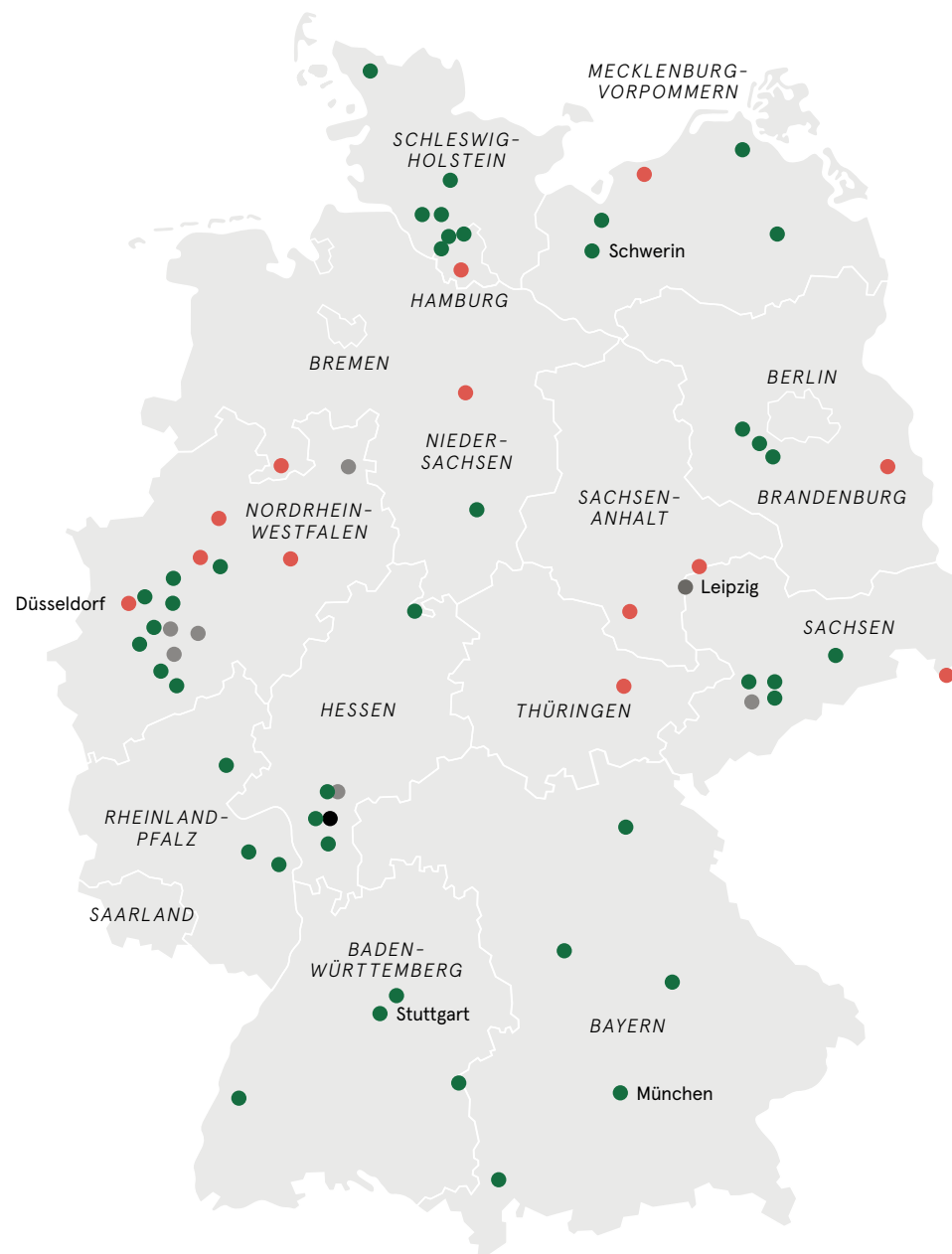
Einzelhandel



Sonstige



Unternehmensstandort



## DEMIRE AM KAPITALMARKT

### KENNZAHLEN DER DEMIRE-AKTIE

AKTIE	STAND 31.03.2020
ISIN	DE000A0XFSFO
Kürzel / Ticker	DMRE
Börse	Frankfurter Wertpapierbörse (FWB); XETRA Freiverkehr Stuttgart, Berlin, Düsseldorf
Marktsegment	Regulierter Markt (Prime Standard)
Designated Sponsors	BaaderBank, Pareto Securities AS
Grundkapital	EUR 107.777.324
Anzahl Aktien	107.777.324
Schlusskurs 31.03.2020 (XETRA)	EUR 4,97
Ø-tgl. Handelsvolumen 01.01. – 31.03.2020	8.222
Marktkapitalisierung	EUR 535,7 Millionen
Streubesitz < 3 %	11,43 %

### DEMIRE-AKTIE

Die DEMIRE-Aktie hat sich sowohl seit Jahresbeginn als auch über einen Zeitraum von 12 Monaten besser als der Markt entwickelt. In den letzten 12 Monaten bis zum 31. März 2020 hat sich die Aktie der DEMIRE mit einem Plus von 0,4 % positiv entwickelt, während der DAX 30 14,9 % und der EPRA/NAREIT Developed Europe als Branchenindex 19,4 % verloren. In den ersten drei Monaten 2020 schnitt die Aktie der DEMIRE mit einem Minus von 7,3 % ebenfalls deutlich besser ab als der DAX 30 (-25,8 %) und der EPRA/NAREIT Developed Europe mit einem Verlust von 27,0 %.

Die Marktkapitalisierung der DEMIRE lag am 31. März 2020 bei rund EUR 535,7 Millionen.

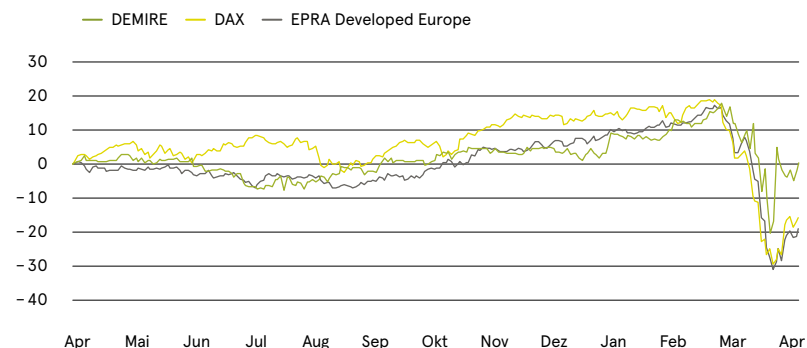
Für den weiteren Jahresverlauf plant das Management der DEMIRE, den aktiven Dialog mit Aktionären im Zuge virtueller und – soweit möglich – physischer Roadshows und Investorenkonferenzen zu pflegen.

### AKTIONÄRSSTRUKTUR

Die Aktionärsstruktur hat sich im ersten Quartal 2020 nicht verändert. Von Apollo verwaltete Fonds und die Wecken-Gruppe halten nach wie vor rund 88,57 % der Aktien, der Freefloat liegt bei etwa 11,43 %.

### AKTIENKURSPERFORMANCE 01.04.2019 – 31.03.2020

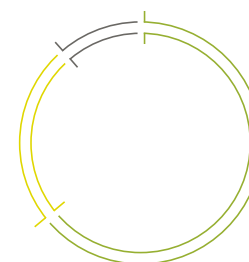
in %



### AKTIONÄRSSTRUKTUR ZUM 31. MÄRZ 2020

in %

- 64,07 Apollo (AEPF III 15 S. à r.l.)<sup>1,2</sup>
- 24,50 Wecken-Gruppe<sup>2</sup>
- 11,43 Freefloat (Anteilsbesitz < 3 %)



1 Inkl. Tochterunternehmen, 2 Acting in Concert  
 Quelle: nach WpHG-Mitteilungen und eigenen Berechnungen



## DEMIRE-ANLEIHEN

### UNTERNEHMENSANLEIHE 2019 / 2024

<b>Name</b>	DEMIRE Senior Notes 2019 / 2024
<b>Emittent</b>	DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG
<b>Rating</b>	Ba2 (Moody's), BB+ (S & P)
<b>Börsenzulassung/ -notierung</b>	Freiverkehr der Luxemburger Wertpapierbörse, Euro MTF
<b>Angew. Recht</b>	Deutsches Recht
<b>ISIN</b>	DE000A2YPAK
<b>WKN</b>	A2YPA
<b>Gesamtneighbetrag</b>	EUR 600.000.000
<b>Ausgabepreis</b>	99,407 % des Nennbetrags
<b>Stückelung</b>	EUR 100.000
<b>Kupon</b>	1,875 %
<b>Zinszahlungstermine</b>	jeweils am 15. April und 15. Oktober, erstmalig am 15. April 2020
<b>Endfälligkeit</b>	15. Oktober 2024
<b>Verteilung</b>	Regulation S, ohne Registrierungsrechte
<b>Rückzahlung</b>	Non call life (mit Drei-Monats-Option zur vorzeitigen Rückzahlung)
<b>Kontrollwechsel</b>	Bei 101% zuzüglich aufgelaufener und nicht gezahlter Zinsen

### RATINGS VON S & P UND MOODY'S

Im Sommer 2019 haben im Rahmen der jährlich stattfindenden Überprüfungen des Ratings die Ratingagenturen Standard & Poor's und Moody's die Einschätzung für die DEMIRE als Emittent überprüft und bestätigt. Diese Bestätigung wurde nach der Emission der Anleihe 19 / 24 im Oktober 2019 bekräftigt. Die nächste turnusmäßige Überprüfung des Ratings ist für Juni 2020 geplant.

Mit den Ratingeinschätzungen stärkt die DEMIRE die Transparenz durch die unabhängige Beurteilung ihrer Geschäftsaktivitäten. Die DEMIRE strebt mittelfristig die Positionierung ihres Risikoprofils im Bereich des „Investment-Grades“ an, um die Finanzierung des geplanten Wachstums zu günstigeren Konditionen über Kapitalmarktinstrumente zu ermöglichen.

### RATING DER DEMIRE – STAND 31.03.2020

RATINGAGENTUR	UNTERNEHMEN		ANLEIHEN
	RATING	AUSBLICK	RATING
Standard & Poor's	BB	stabil	BB+
Moody's	Ba2	stabil	Ba2

# Konzernzwischenlagebericht für den Berichtszeitraum 1. Januar 2020 bis 31. März 2020

## WIRTSCHAFTSBERICHT

### GESCHÄFTSENTWICKLUNG

Mit dem Schwung des sehr erfolgreich abgeschlossenen Geschäftsjahres 2019 ist die DEMIRE gut und entsprechend der Planung in das Jahr 2020 gestartet. Die sich in allen Bereichen positiv entwickelnden Kennzahlen unterstreichen einmal mehr die Effekte der konsequenten Umsetzung der „REALIZE POTENTIAL“-Strategie und bilden auf Basis des gut diversifizierten Portfolios mittelfristig eine gute Grundlage für das weitere Wachstum der DEMIRE. Der im Dezember 2019 angekündigte Ankauf eines Objektes in Frankfurt wurde im März 2020 vollzogen. Vier kleinere, nicht-institutionelle Objekte wurden veräußert und gingen zu Jahresbeginn auf die neuen Eigentümer über.

Die DEMIRE konnte die erfreuliche Entwicklung des Vorjahres im ersten Quartal 2020 fortsetzen:

- Die Mieterträge steigen gegenüber dem Vorjahreszeitraum um 20,9 % auf EUR 22,0 Millionen
- Die Funds from Operations (FFO I, nach Steuern, vor Minderheiten) steigen um 7,7 % auf EUR 9,6 Millionen
- Erneut starke Vermietungsleistung von rund 47.200 m<sup>2</sup>
- Die EPRA-Leerstandsquote sinkt auf 8,9 %; der WALT wird bei 4,8 Jahren stabilisiert
- Die durchschnittliche Objektgröße steigt durch weitere Portfoliobereinigung auf EUR 17,6 Millionen (31. Dezember 2019: EUR 16,5 Millionen)
- Der Nettoverschuldungsgrad bleibt unter der Zielmarke von 50 % und reduziert sich auf 45,4 %
- Der EPRA-NAV je Aktie (verwässert) steigt in den ersten drei Monaten 2020 um 0,9 % auf EUR 6,38 je Aktie
- Freie Zahlungsmittel zum Stichtag EUR 85,5 Millionen und keine nennenswerten Fälligkeiten bis 2024

### AUSWIRKUNGEN VON COVID-19 AUF DIE GESCHÄFTSENTWICKLUNG

In den Zahlen für das erste Quartal 2020 sind noch keine wesentlichen Auswirkungen auf die Geschäftsentwicklung der DEMIRE erkennbar. Im März und nach dem Stichtag haben sich jedoch 68 Mieter mit der Bitte um eine Mietstundung an die DEMIRE gewandt. Aufgrund der bestehenden Unsicherheit hat die DEMIRE daraufhin am 9. April vorsichtshalber die Prognose für Mieterträge und FFO für das Jahr 2020 zurückgezogen. Die Auswirkungen von COVID-19 auf die Gesamtwirtschaft und insbesondere die Ende März dieses Jahres erfolgte Verabschiedung des Gesetzes zur Abmilderung der Folgen der Coronapandemie und die damit einhergehende Möglichkeit, Mietzahlungen vorübergehend auszusetzen, lassen sich derzeit noch nicht abschließend bewerten.

Allerdings geben die Entwicklungen nach Ende des Berichtszeitraums Anlass zu vorsichtigem Optimismus. Zahlreiche Mieter haben trotz gegenteiliger Ankündigung gegenüber der DEMIRE ihre vertraglichen Verpflichtungen zur Zahlung der Miete erfüllt. Insgesamt belaufen sich die ausstehenden Mietzahlungen für den Monat April auf EUR 1,1 Millionen und für den Monat Mai auf EUR 1,2 Millionen, was einer Summe von 2,3 Millionen und einem Anteil von rund 2,6 % am Gesamtvolumen der vertraglich vereinbarten jährlichen Mieten von derzeit EUR 89,9 Millionen entspricht. Bei den Mietern, die ihre Mietzahlungen ausgesetzt haben, handelt es sich zum ganz überwiegenden Teil um Einzelhandelsmieter und Hotels, die von behördlich veranlassten Geschäftsschließungen oder Geschäftseinschränkungen betroffen waren. Aufgrund der seit Mitte Mai 2020 wieder zulässigen oder absehbaren Öffnung der Mietflächen geht die DEMIRE von einer Normalisierung der Mietzahlungen ab Juni 2020 aus. Auch gelten die bisher nicht gezahlten Mieten nicht als ausgefallen, sondern müssen bis Juni 2022 nachgezahlt werden und werden deshalb als Forderung betrachtet. Die Bilanzposition Forderungen aus Lieferungen und Leistungen stieg aus diesem Grund entsprechend den nicht gezahlten Mieten an.

Der Vorstand hat zudem mit einem umfangreichen internen und externen Maßnahmenpaket reagiert, das insbesondere Effizienzmaßnahmen und Liquiditätssicherung umfasst. Die Liquidität am 31. März 2020 betrug EUR 85,5 Millionen und zum 30. April 2020 EUR 81,9 Millionen – nach fälligen Zinszahlungen für die Anleihe 19/24 am 15. April. Nennenswerte Darlehensfälligkeiten gibt es 2020 nicht mehr. Vielmehr wird die Aufnahme weiterer Immobiliendarlehen aus dem umfangreichen Pool derzeit nicht besicherter Objekte geprüft, um sich in dieser besonderen Situation ergebende Wachstumsopportunitäten aktiv nutzen zu können. Es bleibt dabei das erklärte Ziel der DEMIRE, den Wert des Portfolios durch aktives Portfoliomanagement zu steigern und weiter zu wachsen.

#### IMMOBILIENPORTFOLIO

Zum 31. März 2020 bestand das Portfolio aus 87 Gewerbeimmobilien mit einer vermietbaren Gebäudefläche von rund 1,048 Millionen Quadratmetern und einem Marktwert von insgesamt rund EUR 1,5 Milliarden. Eine externe Immobilienbewertung des Portfolios erfolgte zum Stichtag nicht.

Die EPRA-Leerstandsquote des Portfolios zum Stichtag 31. März 2020 konnte mit 8,9% gegenüber dem Stand von 9,4% zum 31. Dezember 2019 erneut nennenswert verbessert werden. Der WALT wurde mit 4,8 Jahren zum 31. März 2020 gegenüber dem Jahresende 2019 konstant gehalten. Im Berichtszeitraum hat die DEMIRE eine Vermietungsleistung von rund 47.200 m<sup>2</sup> erreicht, davon entfallen rund 80% auf Neuvermietungen und rund 20% auf Anschlussvermietungen. Die Vermietungsleistung enthält einen Vertrag, der nach dem Stichtag unterzeichnet wurde, dessen Laufzeit aber am 01. April 2020 begann.

TOP-10-MIETER (PER 31.03.2020)				
NR.	MIETER	NUTZUNGSART	VERTRAGS- MIETEN P.A.*	
			in EUR Millionen	in % von Gesamt
1	GMG/ Dt. Telekom	Büro	16,1	17,9
2	Imotex	Handel	5,4	6,0
3	GALERIA Karstadt Kaufhof	Handel	5,3	5,9
4	Bima Bundesanstalt für Immobilienaufgaben	Büro	2,0	2,3
5	Roomers	Hotel	1,8	2,0
6	Sparkasse Südholstein	Büro	1,7	1,9
7	ThyssenKrupp	Büro	1,7	1,9
8	Momox GmbH	Logistik	1,7	1,9
9	HPI Germany	Hotel	1,5	1,6
10	Barmer	Büro	1,2	1,3
<b>Summe</b>			<b>38,5</b>	<b>42,8</b>
Sonstige			51,5	57,2
<b>Gesamt</b>			<b>89,9</b>	<b>100,0</b>

\* Nach annualisierter Vertragsmiete exkl. Nebenkosten

## PORTFOLIO NACH ASSETKLASSEN

	ANZAHL IMMOBILIEN	MARKT- WERT IN EUR MIO.	ANTEIL IN %	MIETFLÄCHE (IN TSD. M <sup>2</sup> )	WERT / M <sup>2</sup>	VERTRAGS- MIETE IN EUR MIO. P. A.	VERTRAGS- MIETE PRO M <sup>2</sup>	MIETRENDITE IN %	EPRA- LEERSTANDS- QUOTE IN %*	WALT IN JAHREN
Büro	60	968,5	63,2	610,7	1.585,9	53,9	8,43	5,6	12,1	3,7
Einzelhandel	19	404,4	26,4	243,5	1.661,2	27,6	10,13	6,8	2,1	6,3
Logistik & Sonstige	8	158,4	10,3	193,7	817,6	8,4	4,20	5,3	7,2	7,0
<b>Gesamt 31.03.2020</b>	<b>87</b>	<b>1.531,2</b>	<b>100</b>	<b>1.047,9</b>	<b>1.461,3</b>	<b>89,9</b>	<b>7,97</b>	<b>5,9</b>	<b>8,9</b>	<b>4,8</b>
<b>Gesamt 31.12.2019</b>	<b>90</b>	<b>1.488,4</b>	<b>100</b>	<b>1.118,8</b>	<b>1.329</b>	<b>90,0</b>	<b>7,50</b>	<b>6,0</b>	<b>9,4</b>	<b>4,8</b>
Veränderung in % / PP				-6,3 %	+9,9 %	-0,1 %	+6,3 %	-0,1PP	-0,5PP	-

\* Exklusiv zur Veräußerung gehaltene Immobilien

## VERMÖGENS-, FINANZ- UND ERTRAGSLAGE

## ERTRAGSLAGE

In den ersten drei Monaten 2020 erzielte der DEMIRE-Konzern Mieterträge von insgesamt EUR 22,0 Millionen (Vorjahr: EUR 18,2 Millionen), die gegenüber dem Vorjahreszeitraum um insgesamt 20,9 % gestiegen sind. Das Ergebnis aus der Vermietung von Immobilien erhöhte sich auf EUR 17,3 Millionen (Vorjahr: EUR 17,1 Millionen) und ist im Vorjahresvergleich um 1,3 % gestiegen. Der Anstieg resultiert hauptsächlich aus dem Ankauf von Immobilien und aus Mietsteigerungen, gegenläufig wirken der gegenüber dem Vorjahr negative Nebenkostensaldo sowie die Ende 2019 und zu Jahresbeginn 2020 verkauften Objekte. Aus der Veräußerung dieser vier nicht-strategischen Objekte im Umfang von EUR 5,7 Millionen realisierte DEMIRE ein Veräußerungsergebnis von EUR -1,0 Millionen, das im Wesentlichen durch Kosten im Zusammenhang mit dem Verkauf des Objekts in Eisenhüttenstadt entstanden ist.

Die allgemeinen Verwaltungskosten haben sich unter anderem aufgrund der im Jahr 2019 im Zuge der „REALIZE POTENTIAL“-Strategie gestarteten Effizienzmaßnahmen in den ersten drei Monaten 2020 auf EUR 2,8 Millionen reduziert (Vorjahr: EUR 3,2 Millionen). Das Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) liegt daher bei

EUR 12,9 Millionen (Vorjahr: EUR 13,6 Millionen); eine externe Bewertung der Immobilien fand – wie auch im Vorjahreszeitraum – zum Stichtag nicht statt.

Im Finanzergebnis zeigten sich die Effekte der im Jahr 2019 durchgeführten Refinanzierungsaktivitäten deutlich. Dieses belief sich in den ersten drei Monaten 2020 auf EUR -4,9 Millionen, eine Verbesserung von EUR 1,6 Millionen gegenüber dem Vorjahreswert von EUR -6,5 Millionen. Die Finanzaufwendungen selbst sind durch die Emission der Anleihe 19/24 von EUR -5,9 Millionen in den ersten drei Monaten 2019 um EUR 1,2 Millionen auf EUR -4,7 Millionen im Berichtszeitraum gesunken, und auch die Minderheitsanteile reduzierten sich auf EUR -0,4 Millionen (Vorjahr: EUR -0,8 Millionen). Die durchschnittliche nominale Fremdkapitalverzinsung reduzierte sich zum 31. März 2020 gegenüber dem Jahresende 2019 um 4 Basispunkte auf nominal 1,80 % p. a.

Das Ergebnis vor Steuern (EBT) hat sich von EUR 7,1 Millionen um 12,7 % auf EUR 8,0 Millionen verbessert. Unter Berücksichtigung eines im Vergleich zum Vorjahreszeitraum gestiegenen Steueraufwands betrug das Periodenergebnis des ersten Quartals 2020 EUR 6,8 Millionen nach EUR 6,6 Millionen im Vorjahreszeitraum.

<b>KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG</b> (ausgewählte Angaben in TEUR)	<b>01.01.2020</b> <b>- 31.03.2020</b>	<b>01.01.2019</b> <b>- 31.03.2019</b>	<b>VERÄNDERUNG</b>	<b>IN %</b>
Mieterträge	22.047	18.239	3.808	20,9 %
Erträge aus Nebenkostenumlagen	8.458	7.217	1.241	17,2 %
Betriebliche Aufwendungen zur Erzielung von Mieterträgen	- 13.207	- 8.375	- 4.832	57,7 %
<b>Ergebnis aus der Vermietung von Immobilien</b>	<b>17.298</b>	<b>17.081</b>	<b>217</b>	<b>1,3 %</b>
Erträge aus der Veräußerung von Immobilien und Immobiliengesellschaften	5.658	0	5.658	–
Aufwendungen aus der Veräußerung von Immobilien und Immobiliengesellschaften	- 6.691	- 71	- 6.619	>100 %
<b>Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien und Immobiliengesellschaften</b>	<b>- 1.033</b>	<b>- 71</b>	<b>- 961</b>	<b>&gt;100 %</b>
Ergebnis aus der Fair-Value-Anpassung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	0	0	0	–
Wertminderungen von Forderungen	- 610	- 61	- 549	>100 %
Sonstige betriebliche Erträge	302	48	253	>100 %
Allgemeine Verwaltungsaufwendungen	- 2.784	- 3.184	400	- 12,6 %
Sonstige betriebliche Aufwendungen	- 302	- 239	- 63	26,5 %
<b>Ergebnis vor Zinsen und Steuern</b>	<b>12.872</b>	<b>13.575</b>	<b>- 702</b>	<b>- 5,2 %</b>
Finanzergebnis	- 4.891	- 6.449	1.557	- 24,1 %
<b>Ergebnis vor Steuern</b>	<b>7.981</b>	<b>7.126</b>	<b>855</b>	<b>12,0 %</b>
Laufende Ertragsteuern	- 795	- 42	- 753	>100 %
Latente Steuern	- 341	- 441	99	- 22,5 %
<b>Periodenergebnis</b>	<b>6.844</b>	<b>6.643</b>	<b>201</b>	<b>3,0 %</b>
davon entfallen auf Anteilseigner des Mutterunternehmens	6.169	5.828	341	5,9 %
Unverwässertes Ergebnis je Aktie (EUR)	0,06	0,05	0,01	14,5 %
Gewichtete Anzahl der ausgegebenen Aktien (in Tsd.)	107.777	107.777		
Verwässertes Ergebnis je Aktie (EUR)	0,06	0,05	0,01	13,9 %
Gewichtete verwässerte Anzahl der ausgegebenen Aktien (in Tsd.)	108.287	108.287		

**VERMÖGENSLAGE**

Zum 31. März 2020 ist die Bilanzsumme im Vergleich zum Jahresende 2019 leicht um EUR 11,6 Millionen auf rund EUR 1.689,1 Millionen gestiegen. Dies resultiert im Wesentlichen aus dem Besitzübergang eines Objektes in Frankfurt, dem der Abgang von vier kleineren Objekten entgegensteht sowie dem Periodenergebnis. Der Wert der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien beträgt zum 31. März 2020 EUR 1.510,2 Millionen und ist gegenüber dem Wert zum 31. Dezember 2019 um EUR 16,3 Millionen oder 1,1% gestiegen. Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte in Höhe von insgesamt EUR 38,1 Millionen beinhalten zum Stichtag im Wesentlichen die drei Objekte, für die ein Kaufvertrag im Berichtszeitraum unterzeichnet wurde, sowie ein Teilgrundstück in Darmstadt. Die Objekte wurden aus den als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien umgegliedert.

Das Konzerneigenkapital beträgt zum 31. März 2020 rund EUR 667,1 Millionen und ist gegenüber dem 31. Dezember 2019 (EUR 660,8 Millionen) aufgrund des positiven Periodenergebnisses gestiegen. Die Eigenkapitalquote verbessert sich somit auf 39,5% (31. Dezember 2019: 39,4%). Dabei ist zu berücksichtigen, dass die im Konzern-Fremdkapital ausgewiesenen nicht beherrschenden Minderheitenanteile in Höhe von rund EUR 79,0 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 summierte sich auf rund EUR 746,1 Millionen (31. Dezember 2019: EUR 739,5 Millionen).

Die gesamten Finanzschulden betragen zum 31. März 2020 EUR 789,0 Millionen und haben sich nach der planmäßigen Tilgung eines Darlehens infolge der erfolgten Veräußerung eines Objektes um EUR 18,0 Millionen gegenüber dem Stand vom 31. Dezember 2019 (EUR 807,0 Millionen) reduziert.

<b>KONZERN-BILANZ – AKTIVA</b> (ausgewählte Angaben in TEUR)	<b>31.03.2020</b>	<b>31.12.2019</b>	<b>VERÄNDERUNG</b>	<b>IN %</b>
<b>VERMÖGENSWERTE</b>				
Summe langfristige Vermögenswerte	1.538.323	1.520.671	17.651	1,2 %
Summe kurzfristige Vermögenswerte	112.658	140.440	-27.782	-19,8 %
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	38.082	16.305	21.777	>100 %
<b>SUMME VERMÖGENSWERTE</b>	<b>1.689.062</b>	<b>1.677.416</b>	<b>11.646</b>	<b>0,7 %</b>
<b>KONZERN-BILANZ – PASSIVA</b> (ausgewählte Angaben in TEUR)	<b>31.03.2020</b>	<b>31.12.2019</b>	<b>VERÄNDERUNG</b>	<b>IN %</b>
<b>EIGENKAPITAL UND SCHULDEN</b>				
<b>EIGENKAPITAL</b>				
Den Anteilseignern des Mutterunternehmens zurechenbares Eigenkapital	619.064	613.351	5.713	0,9 %
Anteile der nicht beherrschenden Anteilseigner	48.006	47.431	574	1,2 %
<b>SUMME EIGENKAPITAL</b>	<b>667.069</b>	<b>660.782</b>	<b>6.287</b>	<b>1,0 %</b>
<b>SCHULDEN</b>				
Summe langfristige Schulden	911.603	911.587	5	0,0 %
Summe kurzfristige Schulden	110.390	105.046	5.343	16,1 %
<b>SUMME SCHULDEN</b>	<b>1.021.993</b>	<b>1.016.633</b>	<b>5.360</b>	<b>0,5 %</b>
<b>SUMME EIGENKAPITAL UND SCHULDEN</b>	<b>1.689.062</b>	<b>1.677.416</b>	<b>11.646</b>	<b>0,7 %</b>

**FINANZLAGE**

Der Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit betrug in den ersten drei Monaten 2020 EUR 13,0 Millionen (Vorjahr: EUR 7,5 Millionen). Die Veränderung ist durch den Anstieg von Verbindlichkeiten, für die Rückstellungen gebildet wurden, bedingt.

Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit beträgt in der Berichtsperiode EUR – 6,4 Millionen. Ausschlaggebend hierfür waren die Kaufpreiszahlungen für das im März übernommene Objekt in Frankfurt, denen die Vereinnahmung von Verkaufserlösen der vier veräußerten Objekte gegenübersteht.

In der Vergleichsperiode 2019 lag der Cashflow aus der Investitionstätigkeit bei EUR – 1,1 Millionen, da keine An- oder Verkäufe stattgefunden haben.

Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit reduzierte sich primär durch die Tilgung von Finanzschulden nach Verkäufen auf rund EUR – 23,2 Millionen nach EUR – 9,6 Millionen im Vorjahreszeitraum.

Die Zahlungsmittel betragen am 31. März 2020 EUR 85,5 Millionen (31. März 2019: EUR 187,2 Millionen).

<b>KONZERN-KAPITALFLUSSRECHNUNG</b> (ausgewählte Angaben in TEUR)	<b>01.01.2020 – 31.03.2020</b>	<b>01.01.2019 – 31.03.2019</b>	<b>VERÄNDERUNG</b>
Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit	12.985	7.500	5.485
Cashflow aus Investitionstätigkeit	– 6.410	– 1.100	– 5.310
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	– 23.234	– 9.610	– 13.624
<b>Nettoveränderung der Zahlungsmittel</b>	<b>– 16.659</b>	<b>– 3.210</b>	<b>– 13.449</b>
<b>Zahlungsmittel am Ende der Periode</b>	<b>85.479</b>	<b>187.231</b>	<b>101.752</b>

**FINANZIELLE LEISTUNGSINDIKATOREN**

Die Funds from Operations I (nach Steuern, vor Minderheiten) als wesentliche operative Leistungskennzahl stieg in den ersten drei Monaten 2020 um 7,7% auf EUR 9,6 Millionen, nach EUR 8,9 Millionen im Vorjahreszeitraum. Auf verwässerter Basis entspricht das einem FFO I je Aktie von EUR 0,09 nach EUR 0,08 in der Vorjahresperiode.



<b>FFO-BERECHNUNG</b> (ausgewählte Angaben in TEUR)	<b>01.01.2020</b> <b>- 31.03.2020</b>	<b>01.01.2019</b> <b>- 31.03.2019</b>	<b>VERÄNDERUNG</b>	<b>IN %</b>
Ergebnis vor Steuern	7.981	7.126	855	12,0%
Ergebnisanteile von Minderheitsgesellschaftern	413	849	- 437	- 51,4%
<b>Ergebnis vor Steuern (EBT)</b>	<b>8.394</b>	<b>7.975</b>	<b>418</b>	<b>5,2%</b>
± Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	1.033	71	961	>100%
± Ergebnis aus der Bewertung der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	0	0	0	0
± Sonstige Bereinigungen*	996	927	69	7,4%
<b>FFO I vor Steuern</b>	<b>10.422</b>	<b>8.974</b>	<b>1.449</b>	<b>16,1%</b>
± (laufende) Ertragsteuern	- 795	- 32	- 763	>100%
<b>FFO I nach Steuern</b>	<b>9.627</b>	<b>8.942</b>	<b>685</b>	<b>7,7%</b>
davon Anteilseigner des Mutterunternehmens	8.537	7.274	1.263	17,4%
davon nicht beherrschende Anteilseigner	1.090	1.668	- 578	- 34,6%
± Ergebnis aus der Veräußerung von Immobiliengesellschaften / Immobilien (nach Steuern)	- 1.033	- 83	- 950	>100%
<b>FFO II nach Steuern</b>	<b>7.800</b>	<b>8.859</b>	<b>- 1.060</b>	<b>- 12,0%</b>
davon Anteilseigner des Mutterunternehmens	6.314	7.187	- 873	- 12,1%
davon nicht beherrschende Anteilseigner	1.486	1.672	- 186	- 11,1%
<b>FFO I nach Steuern je Aktie</b>				
Unverwässertes Ergebnis je Aktie (EUR)	0,09	0,08	0,01	7,7%
Gewichtete Anzahl der ausgegebenen Aktien (in Tsd.)	107.777	107.777	0	0,0%
Verwässertes Ergebnis je Aktie (EUR)	0,09	0,08	0,01	7,7%
Gewichtete verwässerte Anzahl der ausgegebenen Aktien (in Tsd.)	108.287	108.287	0	0,0%
<b>FFO II nach Steuern je Aktie</b>				
Unverwässertes Ergebnis je Aktie (EUR)	0,07	0,08	- 0,01	- 12,0%
Gewichtete Anzahl der ausgegebenen Aktien (in Tsd.)	107.777	107.777	0	0,0%
Verwässertes Ergebnis je Aktie (EUR)	0,07	0,08	- 0,01	- 12,0%
Gewichtete verwässerte Anzahl der ausgegebenen Aktien (in Tsd.)	108.287	108.287	0	0,0%

\*Sonstige Bereinigungen beinhalten:

- Einmalige Refinanzierungskosten und Effektivzinsen (EUR 0,7 Millionen, Vj. EUR 0,9 Millionen)
- Einmalige Transaktions-, Rechts- und Beratungskosten (EUR 0,2 Millionen, Vj. EUR - 0,1 Millionen)
- Einmalige Verwaltungskosten (EUR 0,2 Millionen, Vj. EUR 0,1 Millionen)
- Periodenfremde Aufwendungen / Erträge (EUR - 0,1 Millionen, Vj. EUR 0,0 Millionen)

### NETTOVERMÖGENSWERT (NET ASSET VALUE (NAV))

Der unverwässerte Net Asset Value nach EPRA (EPRA NAV) stieg von EUR 613,4 Millionen zum 31. Dezember 2019 um 0,9% auf EUR 619,1 Millionen zum 31. März 2020. Je Aktie auf unverwässerter Basis belief sich der EPRA-NAV zum Stichtag auf EUR 6,40 je Aktie (31. Dezember 2019: EUR 6,35 je Aktie).

EPRA-NET ASSET VALUE (NAV) in TEUR	31.03.2020	31.12.2019	VERÄNDERUNG	IN %
Nettovermögenswert (NAV)	619.064	613.351	5.713	0,9%
Latente Steuern	75.860	75.518	342	0,5%
Firmenwert aus latenten Steuern	- 4.738	- 4.738	0	0,0%
<b>EPRA-NAV (unverwässert)</b>	<b>690.185</b>	<b>684.131</b>	<b>6.054</b>	<b>0,9%</b>
Anzahl der ausgegebenen Aktien (in Tsd.) (unverwässert)	107.777	107.777	0	0,0%
EPRA-NAV je Aktie (EUR) (unverwässert)	6,40	6,35	0,05	0,9%
Effekt aus der Ausübung von Wandelschuldverschreibungen und weiteren Eigenkapitalinstrumenten	510	510	0	0,0%
EPRA-NAV (verwässert)	690.695	684.641	6.054	0,9%
Anzahl der ausgegebenen Aktien (in Tsd.) (verwässert)	108,287	108,287	0	0,0%
<b>EPRA-NAV je Aktie (EUR) (verwässert)</b>	<b>6,38</b>	<b>6,32</b>	<b>0,06</b>	<b>0,9%</b>

**NETTO-VERSCHULDUNGSGRAD**

Der Verschuldungsgrad des DEMIRE-Konzerns (Loan-to-Value) ist definiert als Verhältnis der Nettofinanzschulden zum Buchwert der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien und der zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerte. Der Netto-Verschuldungsgrad (Net-Loan-to-Value) verringert sich leicht gegenüber dem Jahresende 2019 (46,7%) zum 31. März 2020 auf 45,4% und bleibt unter der Zielmarke von 50%.

	31.03.2020	31.12.2019
<b>NET-LOAN-TO-VALUE (NET-LTV)</b> in EUR Millionen		
Finanzschulden	789,0	807,0
Zahlungsmittel	85,5	102,1
<b>Nettoverschuldung</b>	<b>703,5</b>	<b>704,8</b>
<b>Fair Value der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien und der zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerte</b>	<b>1.548,3</b>	<b>1.510,2</b>
<b>Net-LTV in %</b>	<b>45,4%</b>	<b>46,7%</b>

**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.

<b>ANLEIHE-COVENANTS 31.03.2020</b>	<b>NET-LTV</b>	<b>NET-SECURED LTV</b>	<b>ICR</b>
Covenant	max. 60 %	max. 40 %	min. 1,75*
Wert	44,1 %	6,7 %	3,07

\*Ab 31. März 2021: 2,00

Zum 31. März 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. Im ersten Quartal 2020 ergaben sich keine wesentlichen Änderungen in der Risikostruktur des Konzerns; dies bedarf 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 in ihrem Frühjahrsgutachten nunmehr davon aus, dass sich das Bruttoinlandsprodukt der Bundesrepublik Deutschland im wahrscheinlichen Szenario um mindestens 4,2% im Jahr 2020 reduziert. Die sich hieraus ergebenden Folgen für die Immobilienwirtschaft sind vor allem in den Teilmärkten für Hotel- und Einzelhandelsimmobilien zu erwarten.

### **MIETAUSFALLRISIKO**

Das bereits angesprochene Gesetz zur Abmilderung der Folgen der Coronapandemie räumt Mietern die Möglichkeit ein, Mietzahlungen für einen begrenzten Zeitraum auszusetzen und diese erst später zu entrichten. Von dieser Möglichkeit haben im April und Mai einige Mieter Gebrauch gemacht und werden dies möglicherweise auch in Zukunft tun. In Abhängigkeit von Dauer und Ausmaß der Pandemie muss damit gerechnet werden, dass einige der Mieter infolge von Insolvenz 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 durch veränderte Annahmen zu Marktmieten, Leerstandszeiträumen und Mietvertragslaufzeiten nicht auszuschließen. Belastbare Prognosen hinsichtlich Höhe und Umfang der Bewertungseffekte sind derzeit nicht möglich.

Die Risiken werden fortlaufend und in einem strukturierten Prozess überprüft.

### NACHTRAGSBERICHT

Nach dem Stichtag sind keine einzelnen, berichtspflichtigen Ereignisse aufgetreten. Aufgrund der COVID-19-Pandemie haben einige Mieter im April und Mai von ihrem Recht Gebrauch gemacht, die fälligen Mietzahlungen stunden zu lassen. Hierzu verweisen wir auf den Bericht zur Geschäftslage.

### PROGNOSE

Auf Basis der aktuellen Entwicklung im Zusammenhang mit COVID-19 geht die DEMIRE davon aus, dass sich dies negativ auf die Umsatz- und Ertragslage auswirken könnte. Die Gesellschaft erwartet, dass einige Mieter im Zeitraum von April bis Juni 2020 ihre Mietzahlungen teilweise einschränken oder ganz aussetzen werden bzw. bereits ausgesetzt haben. Auch wenn der Umfang der bisherigen Mietausfälle gemessen am Gesamtvolumen gering erscheint, kann zurzeit weder die Werthaltigkeit der Forderungen aus gestundeten Mieten mit hinreichender Sicherheit bewertet noch die Nachhaltigkeit der Lockerungen der behördlichen Einschränkungen und deren wirtschaftliche Auswirkungen vorhergesagt werden.

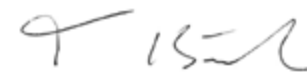
Zum jetzigen Zeitpunkt sieht die DEMIRE aus Gründen der kaufmännischen Vorsicht davon ab, eine Prognose für das Geschäftsjahr 2020 zu veröffentlichen. Sobald die Auswirkungen von COVID-19 auf das Geschäftsmodell der DEMIRE visibel und hinreichend verlässlich abzuschätzen sind, wird eine Prognose veröffentlicht.

Frankfurt am Main, 19. Mai 2020

DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG



**Ingo Hartlief FRICS**  
(Vorstandsvorsitzender)



**Tim Brückner**  
(Finanzvorstand)



# 9,6

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

in EUR Millionen

im ersten Quartal 2020

# 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
- 030 D. Erläuterungen zur Konzerngewinn- und -verlustrechnung
- 032 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 bis 31. März 2020

in TEUR	TZ.	01.01.2020 - 31.03.2020	01.01.2019 - 31.03.2019
Mieterträge		22.047	18.239
Erträge aus Nebenkostenumlagen		8.458	7.217
Betriebliche Aufwendungen zur Erzielung von Mieterträgen		- 13.207	- 8.375
<b>Ergebnis aus der Vermietung von Immobilien</b>		<b>17.298</b>	<b>17.081</b>
Erträge aus der Veräußerung von Immobilien und Immobiliengesellschaften		5.658	0
Aufwendungen aus der Veräußerung von Immobilien und Immobiliengesellschaften		- 6.691	- 71
<b>Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien und Immobiliengesellschaften</b>		<b>- 1.033</b>	<b>- 71</b>
Ergebnis aus der Fair-Value-Anpassung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien		0	0
Wertminderungen von Forderungen		- 610	- 61
Sonstige betriebliche Erträge		302	48
Allgemeine Verwaltungsaufwendungen*		- 2.784	- 3.184
Sonstige betriebliche Aufwendungen*		- 302	- 239
<b>Ergebnis vor Zinsen und Steuern</b>	<b>D 1</b>	<b>12.872</b>	<b>13.575</b>
Finanzerträge		208	262
Finanzaufwendungen		- 4.686	- 5.861
Ergebnisanteile von Minderheitsgesellschaftern		- 413	- 849
<b>Finanzergebnis</b>	<b>D 2</b>	<b>- 4.891</b>	<b>- 6.449</b>
<b>Ergebnis vor Steuern</b>		<b>7.981</b>	<b>7.126</b>
Laufende Ertragsteuern		- 795	- 42
Latente Steuern		- 341	- 441
<b>Periodenergebnis</b>		<b>6.844</b>	<b>6.643</b>
davon entfallen auf:			
<b>Nicht beherrschende Anteilseigner</b>		<b>676</b>	<b>816</b>
<b>Anteilseigner des Mutterunternehmens</b>		<b>6.169</b>	<b>5.828</b>
Unverwässertes Ergebnis je Aktie	D 2	0,06	0,05
Verwässertes Ergebnis je Aktie	D 2	0,06	0,05

\*Die Vorjahresangaben sind aufgrund von Änderungen in der Gliederung angepasst worden.



## KONZERNGESAMTERGEBNISRECHNUNG

für den Berichtszeitraum vom 1. Januar bis 31. März 2020

in TEUR	01.01.2020 – 31.03.2020	01.01.2019 – 31.03.2019
<b>Periodenergebnis</b>	<b>6.844</b>	<b>6.643</b>
<b>Sonstiges Ergebnis</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Gesamtergebnis</b>	<b>6.844</b>	<b>6.643</b>
davon entfallen auf:		
<b>Nicht beherrschende Anteilseigner</b>	<b>676</b>	<b>816</b>
<b>Anteilseigner des Mutterunternehmens</b>	<b>6.169</b>	<b>5.828</b>

**KONZERNBILANZ**

zum 31. März 2020

<b>AKTIVA</b> in TEUR	TZ.	<b>31.03.2020</b>	<b>31.12.2019</b>
<b>VERMÖGENSWERTE</b>			
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>			
Immaterielle Vermögenswerte		6.881	6.881
Sachanlagen		447	446
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	E 1	1.510.182	1.493.912
Sonstige Vermögenswerte		20.812	19.433
<b>Summe langfristige Vermögenswerte</b>		<b>1.538.323</b>	<b>1.520.671</b>
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>			
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		9.828	6.261
Sonstige Forderungen		15.821	30.510
Steuererstattungsansprüche		1.530	1.530
Zahlungsmittel		85.479	102.139
<b>Summe kurzfristige Vermögenswerte</b>		<b>112.658</b>	<b>140.440</b>
<b>Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte</b>		<b>38.082</b>	<b>16.305</b>
<b>SUMME VERMÖGENSWERTE</b>		<b>1.689.062</b>	<b>1.677.416</b>

<b>PASSIVA</b> in TEUR	TZ.	31.03.2020	31.12.2019
<b>EIGENKAPITAL UND SCHULDEN</b>			
<b>EIGENKAPITAL</b>			
Gezeichnetes Kapital		107.777	107.777
Rücklagen		511.286	505.574
<b>Den Anteilseignern des Mutterunternehmens zurechenbares Eigenkapital</b>		<b>619.064</b>	<b>613.351</b>
Anteile der nicht beherrschenden Anteilseigner		48.006	47.431
<b>SUMME EIGENKAPITAL</b>		<b>667.069</b>	<b>660.782</b>
<b>SCHULDEN</b>			
<b>Langfristige Schulden</b>			
Latente Steuerschulden		75.860	75.518
Anteile von Minderheitsgesellschaftern		79.031	78.682
Finanzschulden	E 2	737.301	737.832
Leasingverbindlichkeiten		18.639	18.717
Sonstige Verbindlichkeiten		772	837
<b>Summe langfristige Schulden</b>		<b>911.603</b>	<b>911.587</b>
<b>Kurzfristige Schulden</b>			
Rückstellungen		2.263	2.204
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		12.013	10.041
Sonstige Verbindlichkeiten		38.332	18.223
Steuerschulden		5.646	4.948
Finanzschulden	E 2	51.655	69.137
Leasingverbindlichkeiten		481	492
<b>Summe kurzfristige Schulden</b>		<b>110.390</b>	<b>105.046</b>
<b>SUMME SCHULDEN</b>		<b>1.021.993</b>	<b>1.016.633</b>
<b>SUMME SCHULDEN UND EIGENKAPITAL</b>		<b>1.689.062</b>	<b>1.677.416</b>

**KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG**

für den Berichtszeitraum vom 1. Januar 2020 bis 31. März 2020

in TEUR	01.01.2020 – 31.03.2020	01.01.2019 – 31.03.2019
<b>Konzernergebnis vor Steuern</b>	<b>7.981</b>	<b>7.126</b>
Finanzaufwendungen	4.686	5.861
Finanzerträge	- 208	- 262
Ergebnisanteile von Minderheitsgesellschaftern	413	849
Veränderung der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	- 4.176	- 4.592
Veränderung der sonstigen Forderungen und sonstigen Vermögenswerte	- 2.551	- 235
Veränderung der Rückstellungen	59	498
Veränderung der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstigen Verbindlichkeiten	5.231	- 1.959
Aufwendungen aus der Veräußerung von Immobilien und Immobiliengesellschaften	1.033	71
Ertragsteuerzahlungen	- 97	- 36
Veränderung der Rücklagen	0	3
Abschreibungen und Wertminderungen	657	98
Sonstige zahlungsunwirksame Posten	- 43	76
<b>Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit</b>	<b>12.985</b>	<b>7.500</b>
Auszahlungen für Investitionen in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien und Sachanlagevermögen	- 52.412	- 1.100
Auszahlung für den Erwerb von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien und von Anteilen an vollkonsolidierten Unternehmen abzüglich erworbener Nettozahlungsmittel	- 65	- 15
Einzahlungen aus der Veräußerung von Immobilien	46.067	0
<b>Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>	<b>- 6.410</b>	<b>- 1.100</b>
Einzahlungen aus der Aufnahme von Finanzschulden	0	6.671
Gezahlte Zinsen auf Finanzschulden	- 1.301	- 7.443
Erwerb weiterer Anteile an einem Tochterunternehmen	- 25	0
Auszahlungen für die Tilgung von Finanzschulden	- 21.908	- 8.838
<b>Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>- 23.234</b>	<b>- 9.610</b>
<b>Nettoveränderung der Zahlungsmittel</b>	<b>- 16.659</b>	<b>- 3.210</b>
Zahlungsmittel am Anfang der Periode	102.139	190.442
<b>Zahlungsmittel am Ende der Periode</b> (davon verfügbarsbeschränkt: TEUR 0; 31.03.2019: TEUR 0)	<b>85.479</b>	<b>187.231</b>

## KONZERNEIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG

für den Berichtszeitraum vom 1. Januar bis 31. März 2020

in TEUR	GESELLSCHAFTSKAPITAL		RÜCKLAGEN			SUMME EIGENKAPITAL
	GEZEICHNETES KAPITAL	KAPITALRÜCKLAGE	GEWINNRÜCKLAGEN INKL. KONZERNERGEBNIS	DEN ANTEILS-EIGNERN DES MUTTER-UNTERNEHMENS ZURECHENBARES EIGENKAPITAL	ANTEILE DER NICHT BEHERRSCHENDEN ANTEILS-EIGNER	
<b>01.01.2020</b>	<b>107.777</b>	<b>129.852</b>	<b>375.722</b>	<b>613.351</b>	<b>47.431</b>	<b>660.782</b>
Periodenergebnis	0	0	6.169	6.169	676	6.844
Sonstiges Ergebnis	0	0	0	0	0	0
<b>Gesamtergebnis</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>6.169</b>	<b>6.169</b>	<b>676</b>	<b>6.844</b>
Sonstige Veränderungen	0	0	- 456	- 456	- 102	- 558
<b>31.03.2020</b>	<b>107.777</b>	<b>129.852</b>	<b>381.435</b>	<b>619.064</b>	<b>48.006</b>	<b>667.069</b>
<b>01.01.2019</b>	<b>107.777</b>	<b>129.848</b>	<b>300.288</b>	<b>537.914</b>	<b>44.425</b>	<b>582.339</b>
Periodenergebnis	0	0	5.828	5.828	816	6.643
Sonstiges Ergebnis	0	0	0	0	0	0
<b>Gesamtergebnis</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>5.828</b>	<b>5.828</b>	<b>816</b>	<b>6.643</b>
Aktienoptionsplan	0	4	0	4	0	4
Sonstige Veränderungen	0	0	- 1	- 1	0	- 1
<b>31.03.2019</b>	<b>107.777</b>	<b>129.852</b>	<b>306.115</b>	<b>543.744</b>	<b>45.241</b>	<b>588.985</b>

# Konzernanhang für den Berichtszeitraum vom 1. Januar 2020 bis 31. März 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 31. März 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 31. März 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 31. März 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 19. Mai 2020 zur Veröffentlichung freigegeben.

## B. KONSOLIDIERUNGSKREIS UND -GRUNDSÄTZE

Im ersten Quartal 2020 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 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 – 31.03.2020	01.01.2019 – 31.03.2019
Mieterträge	22.047	18.239
Erträge aus Nebenkostenumlagen	8.458	7.217
<b>Erträge aus der Vermietung von Immobilien</b>	<b>30.506</b>	<b>25.456</b>
Umlagefähige betriebliche Aufwendungen zur Erzielung von Mieterträgen	-9.602	-8.240
Nicht umlagefähige betriebliche Aufwendungen zur Erzielung von Mieterträgen	-3.605	-135
<b>Betriebliche Aufwendungen zur Erzielung von Mieterträgen</b>	<b>-13.207</b>	<b>-8.375</b>
<b>Ergebnis aus der Vermietung von Immobilien</b>	<b>17.298</b>	<b>17.081</b>

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

Der Anstieg der Erträge aus der Vermietung von Immobilien auf TEUR 30.506 (1. Quartal 2019: TEUR 25.456) 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 dem Zugang des im vierten Quartal erworbenen Distributionscenters in Neuss. Die um TEUR 1.241 höheren Erträge aus Nebenkostenumlagen resultieren aus höheren Umlagen von Kosten.

Betriebliche Aufwendungen in Höhe von TEUR 3.605 (1. Quartal 2019: TEUR 135) sind nicht umlagefähig. Zur Erhöhung tragen dabei insbesondere Instandhaltungsaufwendungen der Immobilien in Höhe von TEUR 1.807 (1. Quartal 2019:

TEUR 1.256) sowie nicht aktivierte Aufwendungen für Mieterausbauten in Höhe von TEUR 1.126 (1. Quartal 2019: 0) bei. Grund für den Anstieg der nicht umlagefähigen betrieblichen Aufwendungen sind zum einen die Zugänge der neuen Immobilien ab dem zweiten Quartal 2019. Hierin enthalten sind u.a. nicht abzugsfähige Vorsteuern von TEUR 392 insbesondere aus dem Objekt in Bad Vilbel sowie Vermietungsprovisionen von TEUR 323. Zum anderen sind in der Vergleichsperiode geringere einmalige Implementierungskosten des neuen Propertymanagers angefallen.

Das Ergebnis vor Zinsen und Steuern in Höhe von TEUR 12.872 (1. Quartal 2019: TEUR 13.575) ist im Vergleich zu der Vorperiode insbesondere aufgrund des negativen Ergebnisses aus der Veräußerung von Immobilien in Höhe von TEUR 1.033 (1. Quartal 2019: TEUR 71) sowie aus höheren Wertminderungen von Forderungen in Höhe von TEUR 610 (1. Quartal 2019: 61) zurückzuführen. Das negative Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien resultiert insbesondere aus Veräußerungsaufwendungen, welche im Rahmen des Verkaufs der Immobilie in Eisenhüttenstadt in Höhe von TEUR 823 entstanden sind. Die Wertminderungen von Forderungen in Höhe von TEUR 610 (1. Quartal 2019: TEUR 61) betreffen im Wesentlichen zwei Mieter von Handelsimmobilien, die ein sog. Schutzschirmverfahren bzw. ein Insolvenzverfahren durchlaufen.

Zum Stichtag 31. März 2020 erfolgte, wie auch zum Vorjahresstichtag, keine Neubewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien.

Positiv wirkt sich auf das Ergebnis vor Zinsen und Steuern der leichte Rückgang der allgemeinen Verwaltungsaufwendungen auf TEUR 2.784 (1. Quartal 2019: TEUR 3.184) aus. Der Rückgang der allgemeinen Verwaltungsaufwendungen gegenüber der Vergleichsperiode ist im Wesentlichen auf um TEUR 174 geringere Rechts- und Beratungskosten zurückzuführen.



**2. FINANZERGEBNIS**

in TEUR	01.01.2020 – 31.03.2020	01.01.2019 – 31.03.2019
Finanzerträge	208	262
Finanzaufwendungen	– 4.686	– 5.861
Ergebnisanteile von Minderheitsgesellschaftern	– 413	– 849
<b>Finanzergebnis</b>	<b>– 4.891</b>	<b>– 6.449</b>

Das verbesserte Finanzergebnis resultiert insbesondere aus der Refinanzierung der Unternehmensanleihe 2017/2021 und des Schuldscheindarlehnens in Q3 2019, was zu niedrigeren Finanzaufwendungen führt.

Die Ergebnisanteile von Minderheitsgesellschaftern in Höhe von TEUR 413 (1. Quartal 2019: TEUR 849) 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 höheren Instandhaltungsaufwendungen der Immobilien dieser Tochtergesellschaften sowie aus den Veräußerungsaufwendungen für die Immobilie in Eisenhüttenstadt.

	01.01.2020 – 31.03.2020	01.01.2019 – 31.03.2019
<b>Periodenergebnis (in TEUR)</b>	<b>6.844</b>	<b>6.643</b>
Periodenergebnis abzüglich nicht beherrschender Anteile	6.169	5.828
Periodenergebnis ohne nicht beherrschende Anteile (verwässert)	6.169	5.828
<b>Anzahl der Aktien (in tausend Stück)</b>		
Ausgegebene Aktien zum Bilanzstichtag	107.777	107.777
Gewichtete Anzahl ausgegebener Aktien	107.777	107.777
Auswirkungen des Bezugsrechts aus dem Aktienoptionsprogramm 2015	510	510
Gewichtete Anzahl der Aktien (verwässert)	108.287	108.287
<b>Ergebnis je Aktie (in EUR)</b>		
Unverwässertes Ergebnis je Aktie	0,06	0,05
Verwässertes Ergebnis je Aktie	0,06	0,05

Zum 31. März 2020 hat die Gesellschaft potenzielle Stammaktien aus dem Aktienoptionsprogramm 2015 ausstehend, die die Inhaber zum Bezug von 510.000 Aktien berechtigen.

Im ersten Quartal 2020 kam es zu keiner Änderung der ausgegebenen Aktien im Vergleich zum 31. Dezember 2019.

Das Ergebnis je Aktie ist gegenüber der Vergleichsperiode aufgrund des verbesserten Finanzergebnisses gestiegen.

## 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
<b>Zeitwert zum 01.01.2020</b>	<b>1.493.912</b>	<b>968.450</b>	<b>420.609</b>	<b>71.200</b>	<b>33.652</b>
Zugänge	43.910	771	463	3	42.674
Umgliederungen in zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	- 27.640	- 140	- 27.500	0	0
<b>Zeitwert zum 31.03.2020</b>	<b>1.510.182</b>	<b>969.081</b>	<b>393.572</b>	<b>71.203</b>	<b>76.326</b>

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 27.640 in den Posten „Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte“ umgegliedert. Im Wesentlichen handelt es sich um ein Objekt in Eisenhüttenstadt mit dem Übergang von Nutzen und Lasten am 1. April 2020.

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 31. März 2020 erfolgte keine Neubewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien.

### 2. FINANZSCHULDEN

Die Finanzschulden setzen sich zum 31. März 2020 wie folgt zusammen:

FINANZSCHULDEN in TEUR	FIXE VERZINSUNG	VARIABLE VERZINSUNG	GESAMT
Unternehmensanleihe 2019 / 2024	590.501	0	590.501
Sonstige Finanzschulden	174.295	24.160	198.455
<b>Gesamt</b>	<b>764.796</b>	<b>24.160</b>	<b>788.956</b>

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
<b>Gesamt</b>	<b>782.345</b>	<b>24.624</b>	<b>806.969</b>

Die folgende Übersicht zeigt den Nominalwert der Finanzschulden zum 31. März 2020:

FINANZSCHULDEN in TEUR	FIXE VERZINSUNG	VARIABLE VERZINSUNG	GESAMT
Unternehmensanleihe 2019 / 2024	600.000	0	600.000
Sonstige Finanzschulden	175.021	24.160	199.181
<b>Gesamt</b>	<b>775.021</b>	<b>24.160</b>	<b>799.181</b>

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

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

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 1,58 % p. a. zum 31. März 2020 (31. Dezember 2019: 1,74 % p. a.). Die durchschnittliche nominale Fremdkapitalverzinsung über alle Finanzschulden betrug zum 31. März 2020 1,80 % p. a. (31. Dezember 2019: 1,84 % p. a.).

Der Rückgang der sonstigen Finanzschulden in der Zwischenberichtsperiode ist insbesondere auf die Rückführung von zwei Darlehen zurückzuführen, welche aus dem erhaltenen Kaufpreis der Immobilie in Eisenhüttenstadt getilgt wurden.

## F. VERKÜRZTE KONZERN-SEGMENTBERICHTERSTATTUNG

<b>01.01.2020 – 31.03.2020</b> in TEUR	<b>BESTANDS- PORTFOLIO</b>	<b>FAIR VALUE REIT</b>	<b>ZENTRAL- BEREICHE/ SONSTIGES</b>	<b>KONZERN</b>
<b>Umsatzerlöse gesamt</b>	<b>28.398</b>	<b>7.766</b>	<b>0</b>	<b>36.164</b>
<b>Segmenterlöse</b>	<b>28.640</b>	<b>7.811</b>	<b>15</b>	<b>36.465</b>
<b>Segmentaufwendungen</b>	<b>-16.072</b>	<b>-5.634</b>	<b>-1.887</b>	<b>-23.593</b>
<b>Periodenergebnis</b>	<b>8.125</b>	<b>1.138</b>	<b>-2.418</b>	<b>6.844</b>
<b>Weitere Informationen</b>				
<b>Segmentvermögen 31.03.2020</b>	<b>1.275.821</b>	<b>356.453</b>	<b>56.788</b>	<b>1.689.062</b>
davon Steueransprüche	97	7	1.426	1.530
davon Zugänge in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	43.857	54	0	43.910
davon zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	10.462	27.620	0	38.082
<b>Segmentschulden 31.03.2020</b>	<b>809.799</b>	<b>206.646</b>	<b>5.548</b>	<b>1.021.993</b>
davon langfristige Finanzschulden	690.792	46.509	0	737.301
davon kurzfristige Finanzschulden	21.007	30.648	0	51.655
davon Leasingverbindlichkeiten	19.076	0	44	19.120
davon Steuerschulden	3.138	0	2.509	5.646

01.01.2019 – 31.03.2019 in TEUR	BESTANDS- PORTFOLIO	FAIR VALUE REIT	ZENTRAL- BEREICHE/ SONSTIGES	KONZERN
<b>Umsatzerlöse gesamt</b>	<b>18.017</b>	<b>7.439</b>	<b>0</b>	<b>25.456</b>
<b>Segmenterlöse</b>	<b>18.032</b>	<b>7.453</b>	<b>20</b>	<b>25.504</b>
<b>Segmentaufwendungen</b>	<b>- 6.004</b>	<b>- 4.070</b>	<b>- 1.856</b>	<b>- 11.930</b>
<b>Periodenergebnis</b>	<b>6.556</b>	<b>1.787</b>	<b>- 1.700</b>	<b>6.643</b>
<b>Weitere Informationen</b>				
<b>Segmentvermögen 31.12.2019</b>	<b>1.242.695</b>	<b>356.543</b>	<b>78.178</b>	<b>1.677.416</b>
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
<b>Segmentsschulden 31.12.2019</b>	<b>811.543</b>	<b>199.429</b>	<b>5.661</b>	<b>1.016.633</b>
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 5.464 (1. Quartal 2019: TEUR 5.582).

## 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	31.03.2020		31.12.2019	
	BEIZU- LEGENDER ZEITWERT	BUCHWERT	BEIZU- LEGENDER ZEITWERT	BUCHWERT
Anleihe	518.994	590.501	611.046	590.024
Sonstige Finanzschulden	182.550	198.455	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. Bis zum 1. Quartal 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 5.000 zum 31. März 2020 vor.

Verpflichtungen für Um- und Ausbaumaßnahmen sowie Instandhaltungen und Modernisierungsmaßnahmen an den Immobilienobjekten bestehen zum 31. März 2020 insgesamt in Höhe von TEUR 24.005 (1. Quartal 2019: TEUR 3.247). Diese sind in ihrem Umfang festgelegt.

Das Bestellobligo aus in Auftrag gegebenen Instandhaltungen und Modernisierungsmaßnahmen sowie Um- und Ausbaumaßnahmen beläuft sich zum Zwischenberichtsstichtag auf TEUR 5.680 (1. Quartal 2019: TEUR 517).

Zum 31. März 2020 existieren Verpflichtungen zu künftigen Erbbauzinszahlungen, denen sich der Konzern nicht entziehen kann, in Höhe von TEUR 17.463 (1. Quartal 2019: TEUR 0), davon entfallen TEUR 353 (1. Quartal 2019: TEUR 0) 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 90 (1. Quartal 2019: TEUR 60), erfolgsunabhängige Bezüge in Höhe von TEUR 156 (1. Quartal 2019: TEUR 128) sowie anteilsbasierte Vergütungen in Höhe von TEUR 41 (1. Quartal 2019: TEUR 33) erfasst.

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

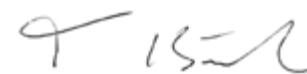
**6. EREIGNISSE NACH DEM ZWISCHENBERICHTSSTICHTAG 31. MÄRZ 2020**

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

Frankfurt am Main, 19. Mai 2020



Ingo Hartlief FRICS  
(Vorstandsvorsitzender)



Tim Brückner  
(Finanzvorstand)

### BILANZEID

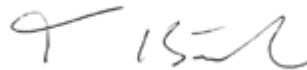
Als Vorstand der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG versichern wir nach bestem Wissen, dass gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen der Konzernabschluss ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt und im Konzernlagebericht 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, 19. Mai 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

Mai 2020



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

