



ZWISCHENMITTEILUNG
1. JANUAR – 31. MÄRZ 2022





HIGHLIGHTS Q1 2022



ERTRAGSKENNZAHLEN

10,5

in EUR Millionen
FFO I (nach Steuern,
vor Minderheiten),
nach EUR 10,8 Millionen
im Q1 2021

19,3

in EUR Millionen
MIETERTRÄGE,
verkaufsbedingt unter
EUR 21,1 Millionen
im Q1 2021



FINANZKENNZAHLEN

49,5

in %
**NETTOVERSCHULDUNGS-
GRAD (NET-LTV)**,
nach 49,7% Ende 2021

1,66

in % p. a.
**DURCHSCHNITTLICHE
NOMINALE ZINSKOSTEN** –
konstant gegenüber
Jahresende 2021

6,03

in EUR
**NET ASSET VALUE
(EPRA-NAV JE AKTIE,
UNVERWÄSSERT)**,
nach EUR 5,96
zum Jahresende 2021



PORTFOLIOENTWICKLUNG

1,4

in EUR Milliarden
PORTFOLIOWERT,
unverändert gegenüber
Jahresende 2021

79,0

in EUR Millionen
ANNUALISIERTE VERTRAGSMIETEN,
nach EUR 78,1 Millionen
zum Jahresende 2021

42.915

in m²
VERMIETUNGSLEISTUNG
(Q1 2021: 23.265 m²) – pro Rata über
dem langjährigen Jahresdurchschnitt
von rund 80.000 m²

4,7

in Jahren
WALT,
nahezu konstant
zum Jahresende 2021

11,0

in %
EPRA-LEERSTANDSQOTE*,
konstant zum Jahresende 2021

* Exkl. Projektentwicklungen und zur
Veräußerung gehaltener Immobilien

Legende zur Navigation durch
die Zwischenmitteilung:



Verweis auf Inhaltsverzeichnis



Verweis auf eine andere Seite
innerhalb der Zwischenmitteilung



Verweis auf Internetseiten

INHALTSVERZEICHNIS

BRIEF DES VORSTANDS	2	KONZERNZWISCHENABSCHLUSS	18
		Konzerngewinn- und -verlustrechnung	19
DEMIRE IM ÜBERBLICK	3	Konzerngesamtergebnisrechnung	20
Konzernkennzahlen	4	Konzernbilanz	21
Portfolio-Highlights	5	Konzernkapitalflussrechnung	23
		Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung	25
KONZERNZWISCHENLAGEBERICHT	6	Konzernanhang	27
Überblick	7		
Wirtschaftsbericht	10	IMPRESSUM	37
Chancen und Risiken	17		
Nachtragsbericht	17		



BRIEF DES VORSTANDS	2
DEMIRE IM ÜBERBLICK	3
KONZERN- ZWISCHENLAGEBERICHT	6
KONZERN- ZWISCHENABSCHLUSS	18
IMPRESSUM	37

BRIEF DES VORSTANDS

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

es fällt uns unter dem Eindruck des anhaltenden Krieges in der Ukraine und des dadurch verursachten großen menschlichen Leids nach wie vor schwer, unser Augenmerk auf finanztechnische Betrachtungen zu richten. Trotzdem kommen wir an dieser Stelle unserer Pflicht nach und können berichten, dass das erste Quartal 2022 einen für die DEMIRE stabilen und insofern zufriedenstellenden Geschäftsverlauf genommen hat. Bisher hat weder der Konflikt im östlichen Teil Europas noch die mittlerweile offensichtlich im Abklingen befindliche Corona-Pandemie direkte negative Effekte auf Ebene unserer operativen Geschäftstätigkeit oder unseres Geschäftsmodells insgesamt hervorgerufen. Die wesentlichen Eckpunkte der Entwicklung im ersten Quartal des Geschäftsjahres lauten:

- Die Mieterträge belaufen sich erwartungsgemäß auf EUR 19,3 Millionen, nach EUR 21,1 Millionen im Vorjahr.
- Die Funds From Operations (FFO I, nach Steuern, vor Minderheiten) sinken mit 3,0 % weniger stark auf EUR 10,5 Millionen, nach EUR 10,8 Millionen im Vorjahr.
- Die Vermietungsleistung liegt mit rund 43.000 m² über dem starken Vorjahreswert von rund 23.000 m².
- EPRA-Leerstandsquote (exkl. Projektentwicklungen und zur Veräußerung gehaltener Immobilien) mit 11,0 % und WALT mit 4,7 Jahren bleiben konstant gegenüber dem Jahresende 2021.
- Der NAV je Aktie (unverwässert) steigt auf EUR 6,03, ein Zuwachs von EUR 0,07 gegenüber Ende 2021.
- Der Nettoverschuldungsgrad (LTV) sinkt auf 49,5 %, die Liquidität zum Stichtag ist mit EUR 137,0 Millionen komfortabel.
- Die durchschnittlichen nominalen Finanzierungskosten bleiben mit nominal 1,66 % p.a. auf niedrigem Niveau, bis 2024 bestehen keine nennenswerten Fälligkeiten.

Die Abweichungen bei wesentlichen Kennzahlen gegenüber dem Vorjahreszeitraum resultieren aus den in den vergangenen Geschäftsjahren getätigten Verkäufen und sind so von uns erwartet und geplant worden. Die ungebrochene Stabilität in unserer Entwicklung führen wir maßgeblich darauf zurück, dass wir unseren Fokus auf die Bereinigung unseres Portfolios um kleinere und strategisch nicht relevante Objekte bei gleichzeitig selektiven Akquisitionen beibehalten. So stärken wir im Rahmen unserer „REALize Potential“-Strategie die Gesamtperformance des aktuellen Bestands und damit die Resilienz des Unternehmens.

Die Ergebnisse der ersten drei Monate 2022 stimmen uns zuversichtlich, dass sich auch das Gesamtgeschäftsjahr entsprechend unseren Planungen entwickeln wird. Dabei gehen wir davon aus, dass weder die Nachwirkungen der Pandemie noch die kriegerischen Auseinandersetzungen in der Ukraine unsere Geschäftstätigkeit spürbar beeinflussen werden. Auch die grundsätzliche Verfassung des Immobilienmarkts, insbesondere des Büro- und Gewerbesektors, sowie die zu erwartende Entwicklung an den Kapitalmärkten – einschließlich möglicher Zinsschritte der EZB – lassen uns aufgrund der stabilen Aufstellung der DEMIRE von einer weiterhin soliden Performance unseres Unternehmens in absehbarer Zukunft ausgehen.

Wir sehen uns daher nach Ende des ersten Quartals imstande, die Prognose für das Geschäftsjahr 2022 zu bestätigen. Insofern erwarten wir, dass die Mieterträge zwischen EUR 78,0 und 80,0 Millionen (2021: EUR 82,3 Millionen) liegen werden. Für die FFO I (nach Steuern, vor Minderheiten) planen wir einen Wert zwischen EUR 38,5 und 40,5 Millionen (2021: EUR 39,8 Millionen) ein.

Frankfurt am Main, 11. Mai 2022

Ingo Hartlief (FRICS)
(Vorstandsvorsitzender)

Tim Brückner
(Finanzvorstand)

DÜSSELDORF



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 18

IMPRESSUM 37

KONZERNKENNZAHLEN

in TEUR	01.01.2021 – 31.03.2021	01.01.2022 – 31.03.2022
Ergebniskennzahlen		
Mieterträge	21.148	19.340
Ergebnis aus der Vermietung	17.729	15.635
EBIT	16.577	13.075
Finanzergebnis	– 5.266	– 4.309
EBT	11.311	8.766
Periodenergebnis	9.409	7.700
Periodenergebnis der Anteilseigner des Mutterunternehmens	8.736	7.112
Periodenergebnis je Aktie (unverwässert/verwässert) (in EUR)	0,08/0,08	0,07/0,07
FFO I (nach Steuern, vor Minderheiten)	10.778	10.452
FFO I je Aktie (unverwässert/verwässert) (in EUR)	0,10/0,10	0,10/0,10

	31.12.2021	31.03.2022
Portfoliokennzahlen		
Immobilien (Anzahl)	64	64
Marktwert (in EUR Millionen)	1.412,5	1.412,5
Vertragsmieten (in EUR Millionen)	78,1	79,0
Mietrendite (in %)	5,5	5,6
EPRA-Leerstandsquote* (in %)	11,0	11,0
WALT (in Jahren)	4,7	4,7

* Exkl. Projektentwicklungen und zur Veräußerung gehaltener Immobilien

in TEUR	31.12.2021	31.03.2022
Bilanzkennzahlen		
Bilanzsumme	1.705.594	1.717.579
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	1.433.096	1.439.604
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	0	0
Bestandsportfolio gesamt	1.433.096	1.439.604
Finanz- und Leasingverbindlichkeiten	914.986	915.413
Zahlungsmittel	139.619	136.984
Nettofinanzverbindlichkeiten	775.367	778.432
Nettoverschuldungsgrad (Net-LTV) (in %)	49,7	49,5
Eigenkapital gemäß Konzernbilanz	592.362	599.733
Eigenkapitalquote (in %)	34,7	34,9
Nettovermögenswert (NAV)	549.023	555.875
NAV (unverwässert/verwässert)	629.977/629.487	636.129/636.639
Aktienanzahl in Tausend (unverwässert/verwässert)	105.513/106.023	105.513/106.023
EPRA-NAV je Aktie (unverwässert/verwässert) (in EUR)	5,96/5,94	6,03/6,00



BRIEF DES VORSTANDS	2
DEMIRE IM ÜBERBLICK	3
Konzernkennzahlen	4
Portfolio-Highlights	5
KONZERN-ZWISCHENLAGEBERICHT	6
KONZERN-ZWISCHENABSCHLUSS	18
IMPRESSUM	37

PORTFOLIO-HIGHLIGHTS

für den Berichtszeitraum vom 1. Januar bis 31. März 2022

1,4

in EUR Milliarden
**MARKTWERT DES
 IMMOBILIENPORTFOLIOS**

8,11

in EUR/m²
**DURCHSCHNITTSMIETE
 über den Gesamtbestand**

64

Assets
 an **53 STANDORTEN**
 in 13 Bundesländern

11,0

in %
EPRA-LEERSTAND*
 über das Portfolio

79,0

in EUR Millionen
ANNUALISIERTE VERTRAGSMIETEN

5,6

in %
BRUTTOMIETRENDITE

59,7

in %
BÜROANTEIL
 des Gesamtportfolios
 nach Marktwert

4,7

in Jahren
DURCHSCHNITTLICHE RESTLAUFZEIT
 der Mietverträge (WALT)



* Exkl. Projektentwicklungen und zur Veräußerung gehaltener Immobilien

KONZERN- ZWISCHEN- LAGEBERICHT

für den Berichtszeitraum vom
1. Januar bis 31. März 2022

Überblick	7
Wirtschaftsbericht	10
Chancen und Risiken	17
Nachtragsbericht	17



BRIEF DES VORSTANDS	2
DEMIRE IM ÜBERBLICK	3
KONZERN- ZWISCHENLAGEBERICHT	6
Überblick	7
Wirtschaftsbericht	10
Chancen und Risiken	17
Nachtragsbericht	17
KONZERN- ZWISCHENABSCHLUSS	18
IMPRESSUM	37

ÜBERBLICK

GESCHÄFTSENTWICKLUNG

Die Geschäfte der DEMIRE entwickelten sich in den ersten drei Monaten 2022 zufriedenstellend. Die wesentlichen Kennzahlen des Konzerns liegen aufgrund der Verkäufe in den Jahren 2020 und 2021 unter dem Niveau des Vorjahreszeitraums und entsprechen damit der Erwartung und Planung des Vorstands. Weder die Corona-Pandemie noch der Krieg in der Ukraine hatten im Berichtszeitraum unmittelbare Auswirkungen auf die Geschäftsentwicklung der DEMIRE. Nichtsdestotrotz fokussiert sich die Gesellschaft weiter auf die konsequente Umsetzung der „REALize Potential“-Strategie und den Verkauf kleinerer, nicht-strategischer Objekte, um bei entsprechender Gelegenheit das Portfolio mit gezielten Ankäufen zu stärken. Die Entwicklung im Berichtszeitraum und im letzten Geschäftsjahr bilden eine stabile Grundlage für eine solide Entwicklung im laufenden Geschäftsjahr und die Zeit darüber hinaus.

- Die Mieterträge belaufen sich erwartungsgemäß auf EUR 19,3 Millionen, nach EUR 21,1 Millionen im Vorjahr.
- Die Funds From Operations (FFO I, nach Steuern, vor Minderheiten) sinken mit 3,0 % weniger stark auf EUR 10,5 Millionen, nach EUR 10,8 Millionen im Vorjahr.
- Die Vermietungsleistung liegt mit rund 43.000 m² über dem starken Vorjahreswert von rund 23.000 m².

- EPRA-Leerstandsquote (exkl. Projektentwicklungen und zur Veräußerung gehaltener Immobilien) mit 11,0% und WALT mit 4,7 Jahren bleiben konstant gegenüber dem Jahresende 2021.
- Der NAV je Aktie (unverwässert) steigt auf EUR 6,03, ein Zuwachs von EUR 0,07 gegenüber Ende 2021.
- Der Nettoverschuldungsgrad (LTV) sinkt auf 49,5%, die Liquidität zum Stichtag ist mit EUR 137,0 Millionen komfortabel.
- Die durchschnittlichen nominalen Finanzierungskosten bleiben mit nominal 1,66 % p. a. auf niedrigem Niveau, bis 2024 bestehen keine nennenswerten Fälligkeiten.

BESTÄTIGUNG DER PROGNOSE FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2022

Vor dem Hintergrund der Entwicklung des ersten Quartals 2022 und in der Erwartung, dass weder Corona noch der Ukraine-Krieg die Geschäftsentwicklung der DEMIRE maßgeblich beeinflussen, bestätigt der Vorstand die Prognose für das Geschäftsjahr 2022: Die Mieterträge werden zwischen EUR 78,0 und 80,0 Millionen (2021: EUR 82,3 Millionen) liegen und für die FFO I (nach Steuern, vor Minderheiten) wird ein Wert zwischen EUR 38,5 und 40,5 Millionen (2021: EUR 39,8 Millionen) erwartet.



BRIEF DES VORSTANDS	2
DEMIRE IM ÜBERBLICK	3
KONZERN- ZWISCHENLAGEBERICHT	6
Überblick	7
Wirtschaftsbericht	10
Chancen und Risiken	17
Nachtragsbericht	17
KONZERN- ZWISCHENABSCHLUSS	18
IMPRESSUM	37

IMMOBILIENPORTFOLIO

Gegenüber dem Jahresende 2021 blieb das Portfolio zum Stichtag 31. März 2022 unverändert. Es besteht aus 64 Gewerbeimmobilien mit einer vermietbaren Gebäudefläche von rund 1,0 Millionen m² und einem Marktwert von insgesamt rund EUR 1,4 Milliarden. Zum Stichtag sind keine Verkaufsverträge abgeschlossen worden, demzufolge werden keine Objekte als zur Veräußerung gehalten klassifiziert. Die letzte externe Immobilienbewertung des Portfolios erfolgte zum 31. Dezember 2021.

Die EPRA-Leerstandsquote des Portfolios (exkl. Projektentwicklungen und zur Veräußerung gehaltener Immobilien) zum Stichtag 31. März 2022 belief sich auf 11,0 %, unverändert gegenüber dem Stand zum 31. Dezember 2021. Der WALT beläuft sich zum 31. März 2022 auf 4,7 Jahre und ist damit gegenüber dem Jahresende 2021 konstant. Im Berichtszeitraum hat die DEMIRE eine Vermietungsleistung von knapp 43.000 m² erreicht; davon entfallen rund 42,4 % auf Neuvermietungen und rund 57,6 % auf Anschlussvermietungen.

Durch aktives Portfoliomanagement und erfolgreiche Repositionierung zahlreicher Objekte wurde die Abhängigkeit vom Mieter GMG/Deutsche Telekom reduziert und die Mieterbasis weiter diversifiziert. Nachdem Ende 2018 noch 30,4 % der Vertragsmieten auf die GMG entfielen, hat sich dieser Wert nunmehr auf 14,3 % mehr als halbiert.

TOP-10-MIETER (ZUM 31. MÄRZ 2022)

Nr.	Mieter	Nutzungsart	Vertragsmieten p. a.* in EUR Mio.	in % von Gesamt
1	GMG/Dt. Telekom	Büro	11,3	14,3
2	Imotex	Handel	5,4	6,8
3	GALERIA Karstadt Kaufhof	Handel	3,7	4,7
4	Bima Bundesanstalt für Immobilien- aufgaben	Büro	2,1	2,7
5	Roomers	Logistik	1,9	2,4
6	momox GmbH	Hotel	1,8	2,3
7	Sparkasse Südholstein	Büro	1,6	2,1
8	comdirect bank AG	Büro	1,3	1,6
9	Die Autobahn GmbH des Bundes	Büro	1,1	1,4
10	BWI GmbH	Büro	1,1	1,4
SUMME			31,3	39,7
Sonstige			47,7	60,3
GESAMT			79,0	100,0

* Nach annualisierter Vertragsmiete exkl. Nebenkosten



BRIEF DES VORSTANDS 2

DEMIRE IM ÜBERBLICK 3

**KONZERN-
 ZWISCHENLAGEBERICHT** 6

Überblick 7

Wirtschaftsbericht 10

Chancen und Risiken 17

Nachtragsbericht 17

**KONZERN-
 ZWISCHENABSCHLUSS** 18

IMPRESSUM 37

PORTFOLIO NACH ASSETKLASSEN

	Anzahl Immobilien	Marktwert in EUR Mio.	Anteil nach Marktwert in %	Mietfläche in Tsd. m ²	Marktwert pro m ²	Vertragsmiete in EUR Mio. p. a.	Vertragsmiete pro m ²	Mietrendite in %	EPRA- Leerstands- quote* in %	WALT in Jahren
Büro	42	843,7	59,7	516,7	1.633	47,8	9,0	5,7	12,2	3,8
Einzelhandel	17	357,1	25,3	220,1	1.623	23,0	9,5	6,4	7,4	5,3
Logistik & Sonstige	5	211,6	15,0	176,0	1.202	8,2	4,4	3,9	13,3	8,0
Gesamt 31.03.2022	64	1.412,5	100,0	912,7	1.548	79,0	8,1	5,6	11,0	4,7
Gesamt 31.12.2021	64	1.412,5	100,0	912,7	1.548	78,1	8,0	5,5	11,0	4,7
Veränderung (in %/pp)	-	-	-	-	-	1,1	1,4	0,1 pp	-	-

* Exkl. Projektentwicklungen und zur Veräußerung gehaltener Immobilien



BRIEF DES VORSTANDS	2
DEMIRE IM ÜBERBLICK	3
KONZERN- ZWISCHENLAGEBERICHT	6
Überblick	7
Wirtschaftsbericht	10
Chancen und Risiken	17
Nachtragsbericht	17
KONZERN- ZWISCHENABSCHLUSS	18
IMPRESSUM	37

WIRTSCHAFTSBERICHT

Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage

ERTRAGSLAGE

In den ersten drei Monaten 2022 erzielte der DEMIRE-Konzern Mieterträge von insgesamt EUR 19,3 Millionen (Vorjahr: EUR 21,1 Millionen). Die Mieterträge gingen aufgrund von Verkäufen gegenüber dem Vorjahreszeitraum um 8,5% zurück. Das Ergebnis aus der Vermietung von Immobilien ging um 11,8% auf EUR 15,6 Millionen (Vorjahr: EUR 17,7 Millionen) zurück. Der Rückgang resultiert im Wesentlichen aus den im letzten Geschäftsjahr durchgeführten Objektverkäufen. Verkaufserlöse wurden, wie im Vorjahreszeitraum, nicht erzielt. Im Berichtszeitraum wurden keine Verkäufe beurkundet. Demzufolge ist kein Ergebnis aus der Anpassung der Fair-Value-Anpassungen der Immobilien vorhanden. Im Vorjahreszeitraum ist für ein Objekt der Notarvertrag unterzeichnet worden, dessen Buchwert im Ergebnis aus der Fair-Value-Anpassung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien (EUR 1,8 Millionen) enthalten ist.

Die Wertminderungen auf Forderungen sind nach der Auflösung verschiedener Rückstellungen für Forderungsausfälle mit EUR 0,1 Millionen positiv. Im Vorjahr (EUR – 0,4 Millionen) sind im Wesentlichen Wertminderungen auf Forderungen von Mietern von Hotels enthalten, die aufgrund der Corona-Pandemie entweder insolvent oder insolvenzgefährdet waren. Die allgemeinen Verwaltungsaufwendungen erhöhten sich in den ersten drei Monaten 2022 leicht auf EUR 2,7 Millionen (Vorjahr: EUR 2,6 Millionen). Das Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) liegt mit EUR 13,1 Millionen rund 21,1% unter dem Vorjahreswert von EUR 16,6 Millionen.

Das Finanzergebnis profitiert im Berichtszeitraum von den Effekten aus der Beteiligung am Büroobjekt Cielo in Frankfurt/Main, die zum 1. Juli 2021 eingegangen wurde, und beläuft sich auf EUR – 4,3 Millionen, nach EUR – 5,3 Millionen in der Vorjahresperiode. Hierin enthalten sind in diesem Zusammenhang ausgegebene Darlehen, die zu höheren Finanzerträgen von EUR 1,1 Millionen (Vorjahr: EUR 0,2 Millionen) führten, sowie das Ergebnis aus at-equity bilanzierten Unternehmen von EUR 0,5 Millionen (Vorjahr: EUR 0). Die durchschnittliche nominale Fremdkapitalverzinsung zum 31. März 2022 bleibt gegenüber dem Jahresende 2021 konstant bei nominal 1,66% p. a.

Das Ergebnis vor Steuern (EBT) sinkt im Berichtszeitraum auf EUR 8,8 Millionen, nach EUR 11,3 Millionen im Vorjahr. Das Periodenergebnis der ersten drei Monate 2022 beträgt EUR 7,7 Millionen, nach EUR 9,4 Millionen im Vorjahreszeitraum.



BRIEF DES VORSTANDS 2

DEMIRE IM ÜBERBLICK 3

KONZERN-
ZWISCHENLAGEBERICHT 6

Überblick 7

Wirtschaftsbericht 10

Chancen und Risiken 17

Nachtragsbericht 17

KONZERN-
ZWISCHENABSCHLUSS 18

IMPRESSUM 37

KONZERNGEWINN- UND -VERLUSTRECHNUNG

(ausgewählte Angaben in TEUR)	01.01.2021 – 31.03.2021	01.01.2022 – 31.03.2022	Veränderung	in %
Mieterträge	21.148	19.340	– 1.808	– 8,5
Erträge aus Nebenkostenumlagen	7.572	9.205	1.633	21,6
Betriebliche Aufwendungen zur Erzielung von Mieterträgen	– 10.991	– 12.910	– 1.919	17,5
Ergebnis aus der Vermietung von Immobilien	17.729	15.635	– 2.094	– 11,8
Erträge aus der Veräußerung von Immobilien und Immobiliengesellschaften	0	0	0	0
Aufwendungen aus der Veräußerung von Immobilien und Immobiliengesellschaften	– 83	– 51	32	– 38,6
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien und Immobiliengesellschaften	– 83	– 51	32	– 38,6
Ergebnis aus der Fair-Value-Anpassung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	1.845	0	– 1.845	– 100,0
Wertminderungen von Forderungen	– 388	149	537	–
Sonstige betriebliche Erträge	177	453	276	>100
Allgemeine Verwaltungsaufwendungen	– 2.562	– 2.740	– 178	6,9
Sonstige betriebliche Aufwendungen	– 141	– 371	– 230	>100
Ergebnis vor Zinsen und Steuern	16.577	13.075	– 3.502	– 21,1
Finanzergebnis	– 5.266	– 4.309	957	– 18,2
Ergebnis vor Steuern	11.311	8.766	– 2.545	– 22,5
Laufende Ertragsteuern	– 496	– 747	– 251	50,6
Latente Steuern	– 1.406	– 319	1.087	– 77,3
Periodenergebnis	9.409	7.700	– 1.709	– 18,2
davon entfallen auf Anteilseigner des Mutterunternehmens	8.736	7.112	– 1.624	– 18,6
Ergebnis je Aktie (unverwässert) (in EUR)	0,08	0,07	– 0,01	– 18,3
Gewichtete Anzahl der ausgegebenen Aktien (in Tsd.)	105.599	105.513	– 86	– 0,1
Ergebnis je Aktie (verwässert) (in EUR)	0,08	0,07	– 0,01	– 16,3
Gewichtete Anzahl der ausgegebenen Aktien (verwässert) (in Tsd.)	106.109	106.023	– 86	– 0,1



BRIEF DES VORSTANDS	2
DEMIRE IM ÜBERBLICK	3
KONZERN- ZWISCHENLAGEBERICHT	6
Überblick	7
Wirtschaftsbericht	10
Chancen und Risiken	17
Nachtragsbericht	17
KONZERN- ZWISCHENABSCHLUSS	18
IMPRESSUM	37

VERMÖGENSLAGE

Zum 31. März 2022 hat sich die Bilanzsumme im Vergleich zum Jahresende 2021 um EUR 12,0 Millionen auf rund EUR 1.717,6 Millionen erhöht. Der Wert der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien betrug zum 31. März 2022 EUR 1.439,6 Millionen und ist gegenüber dem Wert zum Jahresende 2021 im Wesentlichen durch die Aktivierung von Capex-Maßnahmen um EUR 6,5 Millionen gestiegen.

Das Konzerneigenkapital beträgt zum 31. März 2022 EUR 599,7 Millionen und ist gegenüber dem 31. Dezember 2021 (EUR 592,4 Millionen) im Wesentlichen aufgrund des Periodenergebnisses gestiegen. Die Eigenkapitalquote beläuft sich auf 34,9 % (31. Dezember 2021: 34,7 %). Dabei ist zu berücksichtigen, dass die im Konzernfremdkapital ausgewiesenen nicht beherrschenden Minderheitenanteile in Höhe von rund EUR 84,4 Millionen (31. Dezember 2021: EUR 82,9 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 Konzerneigenkapital summiert sich auf EUR 684,2 Millionen (31. Dezember 2021: EUR 675,2 Millionen).

Die gesamten Finanzschulden betragen zum 31. März 2022 EUR 891,0 Millionen und haben sich gegenüber dem 31. Dezember 2021 (EUR 890,5 Millionen) praktisch nicht verändert.

	
BRIEF DES VORSTANDS	2
DEMIRE IM ÜBERBLICK	3
KONZERN- ZWISCHENLAGEBERICHT	6
Überblick	7
Wirtschaftsbericht	10
Chancen und Risiken	17
Nachtragsbericht	17
KONZERN- ZWISCHENABSCHLUSS	18
IMPRESSUM	37

KONZERNBILANZ – AKTIVA

(ausgewählte Angaben in TEUR)	31.12.2021	31.03.2022	Veränderung	in %
Vermögenswerte				
Summe langfristige Vermögenswerte	1.543.819	1.551.235	7.417	0,5
Summe kurzfristige Vermögenswerte	161.775	166.344	4.569	2,8
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	0	0	0	0,0
SUMME VERMÖGENSWERTE	1.705.594	1.717.579	11.986	0,7

KONZERNBILANZ – PASSIVA

(ausgewählte Angaben in TEUR)	31.12.2021	31.03.2022	Veränderung	in %
Eigenkapital und Schulden				
Eigenkapital				
Den Anteilseignern des Mutterunternehmens zurechenbares Eigenkapital	549.023	555.857	6.834	1,2
Anteile der nicht beherrschenden Anteilseigner	43.339	43.876	537	1,2
Summe Eigenkapital	592.362	599.733	7.371	1,2
Schulden				
Summe langfristige Schulden	1.066.581	1.065.913	-667	-0,1
Summe kurzfristige Schulden	46.651	51.933	5.282	11,3
Summe Schulden	1.113.232	1.117.846	4.615	0,4
SUMME EIGENKAPITAL UND SCHULDEN	1.705.594	1.717.579	11.986	0,7



BRIEF DES VORSTANDS	2
DEMIRE IM ÜBERBLICK	3
KONZERN- ZWISCHENLAGEBERICHT	6
Überblick	7
Wirtschaftsbericht	10
Chancen und Risiken	17
Nachtragsbericht	17
KONZERN- ZWISCHENABSCHLUSS	18
IMPRESSUM	37

FINANZLAGE

Der Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit beträgt in den ersten drei Monaten 2022 EUR 9,8 Millionen (Vorjahr: EUR 21,9 Millionen) und spiegelt im Wesentlichen das operative Ergebnis der Gesellschaft wider. In der Vorjahresperiode waren infolge der Corona-Pandemie Forderungen in Höhe von EUR 8,4 Millionen wertberichtigt worden.

Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit beläuft sich in der Berichtsperiode auf EUR –8,2 Millionen, nach EUR –11,4 Millionen im Vorjahr, und wurde wesentlich von Modernisierungsausgaben getrieben.

Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit beläuft sich auf EUR –4,2 Millionen, nach EUR 43,1 Millionen im Vorjahreszeitraum. In der Berichtsperiode sind im Wesentlichen Zins- und Tilgungsleistungen enthalten, im Vorjahr wurden Hypothekendarlehen über EUR 47,7 Millionen ausgezahlt und für EUR 1,2 Millionen eigene Aktien zurückgekauft.

Die Zahlungsmittel betragen am 31. März 2022 EUR 137,0 Millionen (31. März 2021: EUR 155,2 Millionen).

KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG

(ausgewählte Angaben in TEUR)	01.01.2021 – 31.03.2021	01.01.2022 – 31.03.2022	Veränderung
Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit	21.933	9.821	– 12.112
Cashflow aus Investitionstätigkeit	– 11.440	– 8.217	3.222
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	43.129	– 4.239	– 47.368
Nettoveränderung der Zahlungsmittel	53.622	– 2.635	– 56.257
Zahlungsmittel am Ende der Periode	155.243	136.984	– 18.259

FINANZIELLE LEISTUNGSINDIKATOREN

Funds From Operations (FFO)

Die Funds From Operations I (nach Steuern, vor Minderheiten) als wesentliche operative Leistungskennzahl reduzieren sich im ersten Quartal 2022 leicht um 3,0% auf EUR 10,5 Millionen, nach EUR 10,8 Millionen im Vorjahreszeitraum. Auf wässererter Basis entspricht das einem FFO I je Aktie von EUR 0,10, nach EUR 0,10 in der Vorjahresperiode.



BRIEF DES VORSTANDS 2

DEMIRE IM ÜBERBLICK 3

KONZERN-
ZWISCHENLAGEBERICHT 6

Überblick 7

Wirtschaftsbericht 10

Chancen und Risiken 17

Nachtragsbericht 17

KONZERN-
ZWISCHENABSCHLUSS 18

IMPRESSUM 37

FFO-BERECHNUNG

(ausgewählte Angaben in TEUR)	01.01.2021 – 31.03.2021	01.01.2022 – 31.03.2022	Veränderung	in %
Ergebnis vor Steuern	11.311	8.767	-2.544	-22,5
Ergebnisanteile von Minderheitsgesellschaftern	1.137	1.233	96	8,5
Ergebnis vor Steuern (EBT)	12.448	10.000	-2.448	-19,7
± Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	83	51	-32	-38,6
± Ergebnis aus der Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-1.845	0	1.845	-100,0
± Sonstige Bereinigungen*	490	835	345	70,3
FFO I vor Steuern	11.175	10.886	-289	-2,6
± (Laufende) Ertragsteuern	-398	-434	-36	9,0
FFO I nach Steuern	10.778	10.452	-326	-3,0
davon Anteilseigner des Mutterunternehmens	9.058	8.619	-439	-4,8
davon nicht beherrschende Anteilseigner	1.720	1.833	113	6,6
± Ergebnis aus der Veräußerung von Immobiliengesellschaften/Immobilien (nach Steuern)	-83	-51	32	-39,1
FFO II nach Steuern	10.695	10.402	-293	-2,7
davon Anteilseigner des Mutterunternehmens	8.971	8.565	-406	-4,5
davon nicht beherrschende Anteilseigner	1.724	1.837	113	6,5
FFO I nach Steuern und Minderheiten				
Ergebnis je Aktie (unverwässert) (in EUR)	0,10	0,10	0,00	-0,9
Gewichtete Anzahl der ausgegebenen Aktien (in Tsd.)	105.599	105.513	-86	-0,1
Ergebnis je Aktie (verwässert) (in EUR)	0,10	0,10	0,00	-0,9
Gewichtete Anzahl der ausgegebenen Aktien (verwässert) (in Tsd.)	106.109	106.023	-86	-0,1
FFO II nach Steuern und Minderheiten				
Ergebnis je Aktie (unverwässertes) (in EUR)	0,10	0,10	0,00	-1,4
Gewichtete Anzahl der ausgegebenen Aktien (in Tsd.)	105.599	105.513	-86	-0,1
Ergebnis je Aktie (verwässert) (in EUR)	0,10	0,10	0,00	-1,9
Gewichtete Anzahl der ausgegebenen Aktien (verwässert) (in Tsd.)	106.109	106.023	-86	-0,1

* Sonstige Bereinigungen beinhalten:

- Einmalige Refinanzierungskosten und Effektivzinsen (EUR 0,6 Millionen, Vorjahr: EUR 0,6 Millionen)
- Einmalige Transaktions-, Rechts- und Beratungskosten (EUR -0,2 Millionen, Vorjahr: EUR 0,1 Millionen)
- Einmalige Verwaltungskosten (EUR 0,2 Millionen, Vorjahr: EUR -0,2 Millionen)
- Periodenfremde Aufwendungen/Erträge (EUR 0,2 Millionen, Vorjahr: EUR 0,0 Millionen)



BRIEF DES VORSTANDS 2

DEMIRE IM ÜBERBLICK 3

**KONZERN-
ZWISCHENLAGEBERICHT** 6

Überblick 7

Wirtschaftsbericht 10

Chancen und Risiken 17

Nachtragsbericht 17

**KONZERN-
ZWISCHENABSCHLUSS** 18

IMPRESSUM 37

Nettovermögenswert (Net Asset Value [NAV])

Der unverwässerte Net Asset Value steigt im Wesentlichen durch das positive Periodenergebnis von EUR 629,0 Millionen zum 31. Dezember 2021 auf EUR 636,1 Millionen zum 31. März 2022. Je Aktie und auf unverwässerter Basis beläuft sich der NAV zum Stichtag auf EUR 6,03 je Aktie (31. Dezember 2021: EUR 5,96 je Aktie).

NET ASSET VALUE (NAV)

in TEUR	31.12.2021	31.03.2022	Veränderung	in %
Nettovermögenswert (NAV)	549.023	555.857	6.834	1,2
Latente Steuern	84.692	85.011	319	0,4
Firmenwert aus latenten Steuern	- 4.738	- 4.738	0	0,0
NAV (unverwässert)	628.977	636.129	7.153	1,1
Anzahl der ausgegebenen Aktien (unverwässert) (in Tsd.)	105.513	105.513	0	0,0
NAV je Aktie (unverwässert) (in EUR)	5,96	6,03	0,07	1,1
Effekt aus der Ausübung von Wandelschuldverschreibungen und weiteren Eigenkapitalinstrumenten	510	510	0	0,0
NAV (verwässert)	629.487	636.639	7.153	1,1
Anzahl der ausgegebenen Aktien (verwässert) (in Tsd.)	106.023	106.023	0	0,0
NAV je Aktie (verwässert) (in EUR)	5,94	6,00	0,06	1,1

NETTOVERSCHULDUNGSGRAD

Der Verschuldungsgrad des DEMIRE-Konzerns (Loan-to-Value) ist im Prospekt der Anleihe 19/24 definiert als Verhältnis der Nettofinanzschulden zur Summe aller Vermögenswerte abzüglich immaterieller Vermögenswerte und Zahlungsmittel. Der Nettoverschuldungsgrad (Net-Loan-to-Value) sinkt gegenüber dem Jahresende 2021 (49,7 %) zum 31. März 2022 auf 49,5 %.

	
BRIEF DES VORSTANDS	2
DEMIRE IM ÜBERBLICK	3
KONZERN- ZWISCHENLAGEBERICHT	6
Überblick	7
Wirtschaftsbericht	10
Chancen und Risiken	17
Nachtragsbericht	17
KONZERN- ZWISCHENABSCHLUSS	18
IMPRESSUM	37

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

in TEUR	31.12.2021	31.03.2022
Finanzschulden und Leasingverbindlichkeiten	914.986	915.413
Zahlungsmittel	139.619	136.984
Nettoverschuldung	775.367	778.429
Summe Vermögenswerte	1.705.594	1.717.579
Immaterielle Vermögenswerte	-6.783	-6.783
Zahlungsmittel	-139.619	-136.984
Summe Vermögenswerte abzgl. immaterieller Vermögenswerte und Zahlungsmittel	1.559.192	1.573.812
Net-LTV (in %)	49,7	49,5

Covenants der Unternehmensanleihe 19/24

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

ANLEIHE-COVENANTS 31.03.2022

	NET-LTV	NET- SECURED LTV	ICR
Covenant	max. 60 %	max. 40 %	min. 2,00
Wert	49,5 %	9,8 %	4,47

Zum 31. März 2022 hat die DEMIRE alle Covenants der Anleihe 19/24 eingehalten. Zudem gehen die Planungen für das Jahr 2022 und darüber hinaus davon aus, dass die Covenants auch zukünftig jederzeit eingehalten werden können.

Chancen und Risiken

Hinsichtlich der Chancen und Risiken der künftigen Geschäftsentwicklung wird auf die in der Chancen- und Risikoberichterstattung im [Konzernabschluss](#) zum 31. Dezember 2021 erfolgten Angaben verwiesen. In den ersten drei Monaten 2022 haben sich keine wesentlichen Änderungen in der Chancen- und Risikostruktur des Konzerns ergeben.

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

Nachtragsbericht

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

Frankfurt am Main, 11. Mai 2022

DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG


Ingo Hartlief (FRICS)
(Vorstandsvorsitzender)


Tim Brückner
(Finanzvorstand)



KONZERN- ZWISCHEN- ABSCHLUSS

Konzerngewinn- und -verlustrechnung	19
Konzerngesamtergebnisrechnung	20
Konzernbilanz	21
Konzernkapitalflussrechnung	23
Konzerneigenkapital- veränderungsrechnung	25
Konzernanhang	27



BRIEF DES VORSTANDS 2

DEMIRE IM ÜBERBLICK 3

**KONZERN-
ZWISCHENLAGEBERICHT** 6

**KONZERN-
ZWISCHENABSCHLUSS** 18

**Konzerngewinn- und
-verlustrechnung** 19

Konzerngesamt-
ergebnisrechnung 20

Konzernbilanz 21

Konzernkapitalflussrechnung 23

Konzerneigenkapital-
veränderungsrechnung 25

Konzernanhang 27

IMPRESSUM 37

KONZERNGEWINN- UND -VERLUSTRECHNUNG

für den Berichtszeitraum vom 1. Januar bis 31. März 2022

in TEUR	TZ.	01.01.2021 – 31.03.2021	01.01.2022 – 31.03.2022
Mieterträge		21.148	19.340
Erträge aus Nebenkostenumlagen		7.572	9.205
Betriebliche Aufwendungen zur Erzielung von Mieterträgen		– 10.991	– 12.910
Ergebnis aus der Vermietung von Immobilien		17.729	15.635
Erträge aus der Veräußerung von Immobilien und Immobiliengesellschaften		0	0
Aufwendungen aus der Veräußerung von Immobilien und Immobiliengesellschaften		– 83	– 51
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien und Immobiliengesellschaften		– 83	– 51
Ergebnis aus der Fair-Value-Anpassung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien		1.845	0
Wertminderungen von Forderungen		– 388	149
Sonstige betriebliche Erträge		177	453
Allgemeine Verwaltungsaufwendungen		– 2.562	– 2.740
Sonstige betriebliche Aufwendungen		– 141	– 371
Ergebnis vor Zinsen und Steuern	D 1	16.577	13.075
Finanzerträge		209	1.057
Finanzaufwendungen		– 4.338	– 4.661
Ergebnis aus at-equity bilanzierten Unternehmen		0	528
Ergebnisanteile von Minderheitsgesellschaftern		– 1.137	– 1.233
Finanzergebnis	D 2	– 5.266	– 4.309
Ergebnis vor Steuern		11.311	8.766
Laufende Ertragsteuern		– 496	– 747
Latente Steuern		– 1.406	– 319
Periodenergebnis		9.409	7.700
davon entfallen auf:			
Nicht beherrschende Anteilseigner		673	588
Anteilseigner des Mutterunternehmens		8.736	7.112
Unverwässertes/Verwässertes Ergebnis je Aktie (in EUR)	D 3	0,08	0,07



BRIEF DES VORSTANDS 2

DEMIRE IM ÜBERBLICK 3

KONZERN-
ZWISCHENLAGEBERICHT 6

KONZERN-
ZWISCHENABSCHLUSS 18

Konzerngewinn- und
-verlustrechnung 19

**Konzerngesamt-
ergebnisrechnung 20**

Konzernbilanz 21

Konzernkapitalflussrechnung 23

Konzerneigenkapital-
veränderungsrechnung 25

Konzernanhang 27

IMPRESSUM 37

KONZERNGESAMTERGEBNISRECHNUNG

für den Berichtszeitraum vom 1. Januar bis 31. März 2022

in TEUR	01.01.2021 – 31.03.2021	01.01.2022 – 31.03.2022
Periodenergebnis	9.409	7.700
Sonstiges Ergebnis	0	0
Gesamtergebnis	9.409	7.700
davon entfallen auf:		
Nicht beherrschende Anteilseigner	673	588
Anteilseigner des Mutterunternehmens	8.736	7.112



BRIEF DES VORSTANDS 2

DEMIRE IM ÜBERBLICK 3

**KONZERN-
 ZWISCHENLAGEBERICHT** 6

**KONZERN-
 ZWISCHENABSCHLUSS** 18

Konzerngewinn- und
 -verlustrechnung 19

Konzerngesamt-
 ergebnisrechnung 20

Konzernbilanz 21

Konzernkapitalflussrechnung 23

Konzerneigenkapital-
 veränderungsrechnung 25

Konzernanhang 27

IMPRESSUM 37

KONZERNBILANZ

zum 31. März 2022

AKTIVA

in TEUR	TZ.	31.12.2021	31.03.2022
Vermögenswerte			
Langfristige Vermögenswerte			
Immaterielle Vermögenswerte		6.783	6.783
Sachanlagen		228	210
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	E 1	1.433.096	1.439.604
Anteile an at-equity bilanzierten Unternehmen		1.025	1.463
Ausleihungen an at-equity bilanzierte Unternehmen		26.505	25.205
Ausleihungen und finanzielle Vermögenswerte		64.264	63.946
Sonstige Vermögenswerte		11.917	14.024
Summe langfristige Vermögenswerte		1.543.819	1.551.235
Kurzfristige Vermögenswerte			
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		8.671	11.796
Finanzielle Vermögenswerte		3.925	5.102
Sonstige Vermögenswerte		3.191	5.983
Steuererstattungsansprüche		6.369	6.479
Zahlungsmittel		139.619	136.984
Summe kurzfristige Vermögenswerte		161.775	166.344
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte		0	0
SUMME VERMÖGENSWERTE		1.705.594	1.717.579



BRIEF DES VORSTANDS 2

DEMIRE IM ÜBERBLICK 3

**KONZERN-
 ZWISCHENLAGEBERICHT** 6

**KONZERN-
 ZWISCHENABSCHLUSS** 18

Konzerngewinn- und
 -verlustrechnung 19

Konzerngesamt-
 ergebnisrechnung 20

Konzernbilanz 21

Konzernkapitalflussrechnung 23

Konzerneigenkapital-
 veränderungsrechnung 25

Konzernanhang 27

IMPRESSUM 37

KONZERNBILANZ

zum 31. März 2022

PASSIVA

in TEUR	TZ.	31.12.2021	31.03.2022
Eigenkapital und Schulden			
Eigenkapital			
Gezeichnetes Kapital	E 2	105.513	105.513
Rücklagen		443.510	450.344
Den Anteilseignern des Mutterunternehmens zurechenbares Eigenkapital		549.023	555.857
Anteile der nicht beherrschenden Anteilseigner		43.339	43.876
Summe Eigenkapital		592.362	599.733
Schulden			
Langfristige Schulden			
Latente Steuerschulden		84.692	85.011
Anteile von Minderheitsgesellschaftern		82.882	84.441
Finanzschulden	E 3	874.417	872.016
Leasingverbindlichkeiten		24.285	24.222
Sonstige Verbindlichkeiten		305	233
Summe langfristige Schulden		1.066.581	1.065.913
Kurzfristige Schulden			
Rückstellungen		4.012	3.689
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		10.571	9.721
Sonstige Verbindlichkeiten		7.114	9.703
Steuerschulden		8.670	9.645
Finanzschulden	E 3	16.097	18.955
Leasingverbindlichkeiten		187	220
Summe kurzfristige Schulden		46.651	51.933
SUMME SCHULDEN		1.113.232	1.117.846
SUMME SCHULDEN UND EIGENKAPITAL		1.705.594	1.717.579

	
BRIEF DES VORSTANDS	2
DEMIRE IM ÜBERBLICK	3
KONZERN- ZWISCHENLAGEBERICHT	6
KONZERN- ZWISCHENABSCHLUSS	18
Konzerngewinn- und -verlustrechnung	19
Konzerngesamt- ergebnisrechnung	20
Konzernbilanz	21
Konzernkapitalflussrechnung	23
Konzernerigenkapital- veränderungsrechnung	25
Konzernanhang	27
IMPRESSUM	37

KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG

für den Berichtszeitraum vom 1. Januar bis 31. März 2022

in TEUR	01.01.2021 – 31.03.2021	01.01.2022 – 31.03.2022
Konzernergebnis vor Steuern	11.311	8.766
Finanzaufwendungen	4.338	4.661
Finanzerträge	– 209	– 1.585
Ergebnisanteile von Minderheitsgesellschaftern	1.137	1.233
Veränderung der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	– 2.249	– 2.976
Veränderung von sonstigen Forderungen und sonstigen Vermögenswerten	8.366	– 3.266
Veränderung der Rückstellungen	– 159	– 323
Veränderung der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstigen Verbindlichkeiten	624	2.804
Ergebnis aus der Fair-Value-Anpassung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	– 1.845	0
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien und Immobiliengesellschaften	83	51
Zinseinzahlungen aus Ausleihungen an at-equity bilanzierte Unternehmen	0	340
Ertragsteuerzahlungen	– 27	– 134
Veränderung der Rücklagen	19	0
Abschreibungen und Wertminderungen	508	116
Ausschüttungen von at-equity bilanzierten Unternehmen	0	90
Sonstige zahlungsunwirksame Posten	36	3
Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit	21.933	9.821



BRIEF DES VORSTANDS 2

DEMIRE IM ÜBERBLICK 3

KONZERN-
ZWISCHENLAGEBERICHT 6

KONZERN-
ZWISCHENABSCHLUSS 18

Konzerngewinn- und
-verlustrechnung 19

Konzerngesamt-
ergebnisrechnung 20

Konzernbilanz 21

Konzernkapitalflussrechnung 23

Konzerneigenkapital-
veränderungsrechnung 25

Konzernanhang 27

IMPRESSUM 37

KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG

für den Berichtszeitraum vom 1. Januar bis 31. März 2022

in TEUR	01.01.2021 – 31.03.2021	01.01.2022 – 31.03.2022
Auszahlungen für Erwerb von/Investitionen in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien inkl. Anzahlungen und Modernisierungsmaßnahmen sowie Auszahlungen für Sachanlagen	– 3.641	– 9.467
Auszahlungen für Erwerb von Anteilen an vollkonsolidierten Unternehmen abzüglich erworbener Nettzahlungsmittel	0	0
Auszahlungen für Investitionen in at-equity bilanzierte Unternehmen	– 7.716	0
Einzahlungen aus Ausleihungen an at-equity bilanzierte Unternehmen	0	1.300
Einzahlungen aus der Veräußerung von Immobilien	– 83	– 51
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	– 11.440	– 8.217
Auszahlungen für Kosten der Fremdkapitalbeschaffung	– 450	0
Einzahlungen aus der Aufnahme von Finanzschulden	47.700	0
Gezahlte Zinsen auf Finanzschulden	– 945	– 1.240
Erwerb weiterer Anteile an einem Tochterunternehmen	– 43	– 5
Auszahlungen für die Tilgung von Leasingverbindlichkeiten*	– 95	– 32
Auszahlungen für die Tilgung von Finanzschulden*	– 1.860	– 2.962
Rückkauf eigener Aktien	– 1.178	0
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	43.129	– 4.239
Nettoveränderung der Zahlungsmittel	53.622	– 2.635
Zahlungsmittel am Anfang der Periode	101.620	139.619
Zahlungsmittel AM ENDE DER PERIODE	155.243	136.984

* Die Vorjahresangaben wurden aufgrund einer Ausweisänderung der Berichtsperiode angepasst.



BRIEF DES VORSTANDS 2

DEMIRE IM ÜBERBLICK 3

KONZERN-
ZWISCHENLAGEBERICHT 6

KONZERN-
ZWISCHENABSCHLUSS 18

Konzerngewinn- und
-verlustrechnung 19

Konzerngesamt-
ergebnisrechnung 20

Konzernbilanz 21

Konzernkapitalflussrechnung 23

**Konzerneigenkapital-
veränderungsrechnung 25**

Konzernanhang 27

IMPRESSUM 37

KONZERNEIGENKAPITAL- VERÄNDERUNGSRECHNUNG

für den Berichtszeitraum vom 1. Januar bis 31. März 2022

in TEUR	Gesellschaftskapital		Rücklagen			Summe Eigenkapital
	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Gewinnrücklagen inkl. Konzernergebnis	Den Anteilseignern des Mutterunterneh- mens zurechenbares Eigenkapital	Anteile der nicht beherrschenden Anteilseigner	
01.01.2022	105.513	88.366	355.144	549.023	43.339	592.362
Periodenergebnis	0	0	7.112	7.112	588	7.700
Sonstiges Ergebnis	0	0	0	0	0	0
Gesamtergebnis	0	0	7.112	7.112	588	7.700
Aktienoptionsplan	0	0	0	0	0	0
Dividendenzahlungen/Ausschüttungen	0	0	0	0	0	0
Aufstockung von Anteilen an Tochterunternehmen	0	0	0	0	0	0
Erwerb eigener Anteile	0	0	0	0	0	0
Sonstige Veränderungen	0	0	-278	-278	-51	-329
31.03.2022	105.513	88.366	361.978	555.857	43.876	599.733



BRIEF DES VORSTANDS 2

DEMIRE IM ÜBERBLICK 3

KONZERN-
ZWISCHENLAGEBERICHT 6

KONZERN-
ZWISCHENABSCHLUSS 18

Konzerngewinn- und
-verlustrechnung 19

Konzerngesamt-
ergebnisrechnung 20

Konzernbilanz 21

Konzernkapitalflussrechnung 23

**Konzerneigenkapital-
veränderungsrechnung** 25

Konzernanhang 27

IMPRESSUM 37

KONZERNEIGENKAPITAL- VERÄNDERUNGSRECHNUNG

für den Berichtszeitraum vom 1. Januar bis 31. März 2021

in TEUR	Gesellschaftskapital		Rücklagen		Anteile der nicht beherrschenden Anteilseigner	Summe Eigenkapital
	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Gewinnrücklagen inkl. Konzernergebnis	Den Anteilseignern des Mutterunternehmens zurechenbares Eigenkapital		
01.01.2021	105.772	88.404	363.780	557.956	40.085	598.041
Periodenergebnis	0	0	8.736	8.736	673	9.409
Sonstiges Ergebnis	0	0	0	0	0	0
Gesamtergebnis	0	0	8.736	8.736	673	9.409
Aktienoptionsplan	0	0	0	0	0	0
Dividendenzahlungen/Ausschüttungen	0	0	0	0	0	0
Aufstockung von Anteilen an Tochterunternehmen	0	0	0	0	0	0
Erwerb eigener Anteile	- 260	- 919	0	- 1.179	0	- 1.179
Sonstige Veränderungen	0	0	19	19	- 29	- 10
31.03.2021	105.513	87.485	372.535	565.533	40.730	606.263



BRIEF DES VORSTANDS 2

DEMIRE IM ÜBERBLICK 3

KONZERN-
ZWISCHENLAGEBERICHT 6

KONZERN-
ZWISCHENABSCHLUSS 18

Konzerngewinn- und
-verlustrechnung 19

Konzerngesamt-
ergebnisrechnung 20

Konzernbilanz 21

Konzernkapitalflussrechnung 23

Konzerneigenkapital-
veränderungsrechnung 25

Konzernanhang 27

IMPRESSUM 37

KONZERNANHANG

für den Berichtszeitraum vom 1. Januar bis 31. März 2022

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 Robert-Bosch-Straße 11 in Langen, Deutschland.

Die Aktien der Gesellschaft notieren im Prime Standard der Frankfurter Wertpapierbörse. Gegenstand dieses verkürzten Konzern-Zwischenabschlusses zum 31. März 2022 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 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 2022 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 2022 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 2022 ist somit stets in Verbindung mit dem zum 31. Dezember 2021 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.

Der vorliegende verkürzte Konzern-Zwischenabschluss der DEMIRE AG wurde mit Beschluss des Vorstands vom 11. Mai 2022 zur Veröffentlichung freigegeben.

	
BRIEF DES VORSTANDS	2
DEMIRE IM ÜBERBLICK	3
KONZERN- ZWISCHENLAGEBERICHT	6
KONZERN- ZWISCHENABSCHLUSS	18
Konzerngewinn- und -verlustrechnung	19
Konzerngesamt- ergebnisrechnung	20
Konzernbilanz	21
Konzernkapitalflussrechnung	23
Konzerneigenkapital- veränderungsrechnung	25
Konzernanhang	27
IMPRESSUM	37

B. Konsolidierungskreis und -grundsätze

Im ersten Quartal 2022 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 2021. Im Vergleich zum  Konzernabschluss zum 31. Dezember 2021 ergaben sich keine materiellen Schätzungsänderungen.

Die erstmalig anzuwendenden Änderungen an IFRS 9, IAS 39 und IFRS 7 und Änderungen an IFRS 4 haben keine Auswirkungen auf den Konzernabschluss der DEMIRE.

D. Erläuterungen zur Konzerngewinn- und -verlustrechnung

1. Ergebnis vor Zinsen und Steuern

in TEUR	01.01.2021 – 31.03.2021	01.01.2022 – 31.03.2022
Nettomieten	21.148	19.340
Erträge aus Nebenkostenumlagen	7.572	9.205
Erträge aus der Vermietung von Immobilien	28.720	28.545
Umlagefähige betriebliche Aufwendungen zur Erzielung von Mieterträgen	– 9.647	– 10.906
Nicht umlagefähige betriebliche Aufwendungen zur Erzielung von Mieterträgen	– 1.344	– 2.004
Betriebliche Aufwendungen zur Erzielung von Mieterträgen	– 10.991	– 12.910
ERGEBNIS AUS DER VERMIETUNG VON IMMOBILIEN	17.729	15.635



BRIEF DES VORSTANDS 2

DEMIRE IM ÜBERBLICK 3

**KONZERN-
ZWISCHENLAGEBERICHT** 6

**KONZERN-
ZWISCHENABSCHLUSS** 18

Konzerngewinn- und
-verlustrechnung 19

Konzerngesamt-
ergebnisrechnung 20

Konzernbilanz 21

Konzernkapitalflussrechnung 23

Konzerneigenkapital-
veränderungsrechnung 25

Konzernanhang 27

IMPRESSUM 37

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

Der Rückgang des Ergebnisses aus der Vermietung von Immobilien auf TEUR 15.635 (1. Quartal 2021: TEUR 17.729) resultiert primär aus geringeren Mieterträgen in Höhe von TEUR 19.340 (1. Quartal 2021: TEUR 21.148) aufgrund des Abgangs von im Geschäftsjahr 2021 verkauften Immobilien.

Der Anstieg der nicht umlagefähigen betrieblichen Aufwendungen ist insbesondere auf höhere Instandhaltungsaufwendungen in Höhe von TEUR 973 (1. Quartal 2021: TEUR 487) sowie höhere nicht aktivierte Aufwendungen für Mieterausbauten und Abschreibungen von Mietanreizen in Höhe von TEUR 354 (1. Quartal 2021: TEUR 52) zurückzuführen.

Von den betrieblichen Aufwendungen ist ein Betrag in Höhe von TEUR 10.906 (1. Quartal 2021: TEUR 9.647) grundsätzlich umlagefähig und kann an Mieter weiterbelastet werden. Die Erhöhung resultiert im Wesentlichen aus stark gestiegenen Energiekosten und einem Sondereffekt aus der Weiterbelastung von Kosten an einen Mieter. Die gestiegenen umlagefähigen Aufwendungen äußern sich auch in den gestiegenen Erträgen aus Nebenkostenumlagen.

Das Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien beträgt zum 31. März 2022 TEUR – 51 (1. Quartal 2021: TEUR – 83).

Das negative Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien resultierte insbesondere aus nachträglichen Veräußerungsaufwendungen, welche im Rahmen des Verkaufs der Immobilien in Regensburg und Trier im Vorjahr entstanden sind.

Zum Stichtag 31. März 2022 erfolgte, wie auch in der Vergleichsperiode, keine Neubewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien. Bei dem Ergebnis aus der Fair-Value-Anpassung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien des Vorjahres in Höhe von TEUR 1.845 handelte es sich um die Wertänderung einer Immobilie in Ansbach, welche in zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte umgliedert wurde.

Die Wertminderungen von Forderungen betragen in der Berichtsperiode TEUR 149 (1. Quartal 2021: TEUR – 388) und stellen somit einen Ertrag dar. Dieser stammt aus der Auflösung von Wertberichtigungen auf Forderungen.



BRIEF DES VORSTANDS 2

DEMIRE IM ÜBERBLICK 3

KONZERN-
ZWISCHENLAGEBERICHT 6

KONZERN-
ZWISCHENABSCHLUSS 18

Konzerngewinn- und
-verlustrechnung 19

Konzerngesamt-
ergebnisrechnung 20

Konzernbilanz 21

Konzernkapitalflussrechnung 23

Konzerneigenkapital-
veränderungsrechnung 25

Konzernanhang 27

IMPRESSUM 37

2. Finanzergebnis

in TEUR	01.01.2021 – 31.03.2021	01.01.2022 – 31.03.2022
Finanzerträge	209	1.057
Finanzaufwendungen	– 4.338	– 4.661
Ergebnis aus at-equity bilanzierten Unternehmen	0	528
Ergebnisanteile von Minderheitsgesellschaftern	– 1.137	– 1.233
FINANZERGEBNIS	– 5.266	– 4.309

Die Finanzerträge in Höhe von TEUR 1.585 (Vorjahr: TEUR 209) stiegen im Wesentlichen aufgrund von Zinserträgen aus der Gewährung von Ausleihungen an dem in der Vergleichsperiode gegründeten Joint Venture JV Theodor-Heuss-Allee GmbH in Höhe von EUR 25,1 Millionen sowie an den fremden Dritten RFR Immobilien 5 GmbH in Höhe von EUR 60 Millionen. Dies stellt ein verbundenes Unternehmen des Partners des Joint Ventures RFR Immobilien 4 GmbH dar. Die gestiegenen Finanzaufwendungen sind im Wesentlichen auf Neuaufnahmen von Darlehen im Geschäftsjahr 2021 zurückzuführen.

Die Gewinne aus at-equity bilanzierten Unternehmen in Höhe von TEUR 528 (Vorjahr: TEUR 0) betreffen die Beteiligungsgewinne der Berichtsperiode an der JV Theodor-Heuss-Allee GmbH, Frankfurt am Main.

Die Ergebnisanteile von Minderheitsgesellschaftern in Höhe von TEUR – 1.233 (1. Quartal 2021: TEUR – 1.137) betreffen Gewinnanteile der Minderheitsgesellschafter der Tochtergesellschaften der Fair Value REIT-AG, welche gemäß IAS 32 als Fremdkapital ausgewiesen sind. Der Anstieg zu der Vergleichsperiode resultiert im Wesentlichen aus niedrigeren Verwaltungsaufwendungen dieser Tochtergesellschaften.

3. Ergebnis je Aktie

	01.01.2021 – 31.03.2021	01.01.2022 – 31.03.2022
Periodenergebnis (in TEUR)	9.409	7.700
Periodenergebnis abzüglich nicht beherrschender Anteile	8.736	7.112
Anzahl der Aktien (in Tsd.)		
Ausgegebene Aktien zum Bilanzstichtag	105.513	105.513
Gewichtete Anzahl ausgegebener Aktien	105.599	105.513
Auswirkungen der Wandlungen von Wandelschuldverschreibungen sowie dem Bezug aus dem Aktienoptionsprogramm 2015	510	510
Gewichtete Anzahl der Aktien (verwässert)	106.109	106.023
Ergebnis je Aktie (in EUR)		
Unverwässertes Ergebnis je Aktie	0,08	0,07
Verwässertes Ergebnis je Aktie	0,08	0,07

Zum 31. März 2022 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 18

Konzerngewinn- und
 -verlustrechnung 19

Konzerngesamt-
 ergebnisrechnung 20

Konzernbilanz 21

Konzernkapitalflussrechnung 23

Konzerneigenkapital-
 veränderungsrechnung 25

Konzernanhang 27

IMPRESSUM 37

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	Büro	Handel	Logistik	Sonstiges	Gesamt
Zeitwert per Geschäftsjahresbeginn 2022	843.956	377.559	141.600	69.981	1.433.096
Zugänge Immobilien	1.596	1.641	2.658	613	6.508
Umgliederungen in zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	-	-	-	-	-
Zeitwert per 31.03.2022	845.553	379.200	144.258	70.593	1.439.604

Die Zugänge in die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien sind im Wesentlichen Aktivierungen von Baumaßnahmen.

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 2022 erfolgte keine Neubewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien.



BRIEF DES VORSTANDS	2
DEMIRE IM ÜBERBLICK	3
KONZERN- ZWISCHENLAGEBERICHT	6
KONZERN- ZWISCHENABSCHLUSS	18
Konzerngewinn- und -verlustrechnung	19
Konzerngesamt- ergebnisrechnung	20
Konzernbilanz	21
Konzernkapitalflussrechnung	23
Konzerneigenkapital- veränderungsrechnung	25
Konzernanhang	27
IMPRESSUM	37

2. Eigenkapital

Das gezeichnete Kapital beträgt TEUR 105.513 (31. Dezember 2021: TEUR 105.513), nach Abzug eigener Anteile TEUR 105.513 (31. Dezember 2021: TEUR 105.513).

3. Finanzschulden

Die Finanzschulden setzen sich wie folgt zusammen:

FINANZSCHULDEN

in TEUR	31.12.2021	31.03.2022
Unternehmensanleihe 2019/2024	594.047	594.564
Sonstige Finanzschulden	296.467	296.406
GESAMT	890.514	890.971

Die folgende Übersicht zeigt den Nominalwert der Finanzschulden:

FINANZSCHULDEN

in TEUR	31.12.2021	31.03.2022
Unternehmensanleihe 2019/2024	600.000	600.000
Sonstige Finanzschulden	297.866	297.687
GESAMT	897.866	897.687

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.

Alle Finanzschulden des Konzerns sind fix verzinst. Der Nominalzins der Unternehmensanleihe 2019/2024 beträgt 1,875 % p. a. Die sonstigen Finanzschulden beinhalten im Wesentlichen Finanzschulden gegenüber Kreditinstituten zu einem gewichteten durchschnittlichen Nominalzins von 1,23 % p. a. zum 31. März 2022 (31. Dezember 2021: 1,31 % p. a.). Die durchschnittliche nominale Fremdkapitalverzinsung über alle Finanzschulden betrug zum 31. März 2022 1,66 % p. a. (31. Dezember 2021: 1,66 % p. a.).

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



BRIEF DES VORSTANDS 2

DEMIRE IM ÜBERBLICK 3

KONZERN-
ZWISCHENLAGEBERICHT 6

KONZERN-
ZWISCHENABSCHLUSS 18

Konzerngewinn- und
-verlustrechnung 19

Konzerngesamt-
ergebnisrechnung 20

Konzernbilanz 21

Konzernkapitalflussrechnung 23

Konzerneigenkapital-
veränderungsrechnung 25

Konzernanhang 27

IMPRESSUM 37

F. Verkürzte Konzern-Segmentberichterstattung

01.01.2022 – 31.03.2022

in TEUR	Bestands-portfolio	Fair Value REIT	Zentralbereich/ Sonstiges	Konzern
Umsatzerlöse gesamt	22.278	6.267	0	28.545
Segmenterlöse	22.413	6.310	275	28.998
Segmentaufwendungen	- 10.922	- 2.699	2.300	- 15.922
EBIT	11.491	3.611	- 2.027	13.075
Periodenergebnis	6.328	1.833	- 461	7.700
Segmentvermögen 31.03.2022	1.260.891	348.499	108.188	1.717.579
davon Steueransprüche	3.829	47	2.602	6.479
davon Zugänge zu langfristigen Vermögenswerten	5.154	1.353	0	6.508
davon zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	0	0	0	0
Segmentsschulden 31.03.2022	915.202	190.736	11.907	1.117.846
davon langfristige Finanzschulden	796.891	75.125	0	872.016
davon Leasingverbindlichkeiten	24.420	0	22	24.442
davon kurzfristige Finanzschulden	16.162	2.793	0	18.955
davon Steuerschulden	2.286	0	7.357	9.645

01.01.2021 – 31.03.2021

in TEUR	Bestands-portfolio	Fair Value REIT	Zentralbereich/ Sonstiges	Konzern
Umsatzerlöse gesamt	22.686	6.033	0	28.720
Segmenterlöse	24.636	6.095	11	30.742
Segmentaufwendungen	- 9.429	- 2.989	- 1.747	- 14.165
EBIT	15.207	3.106	- 1.736	16.577
Periodenergebnis	10.298	1.133	- 2.021	9.409
Segmentvermögen 31.03.2021	1.249.213	334.078	102.204	1.685.495
davon Steueransprüche	3.398	0	4.029	7.428
davon Zugänge zu langfristigen Vermögenswerten	2.647	372	0	3.019
davon zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	49.000	0	0	49.000
Segmentsschulden 31.03.2021	884.629	185.663	8.940	1.079.232
davon langfristige Finanzschulden	782.363	78.090	0	860.452
davon Leasingverbindlichkeiten	18.626	0	36	18.662
davon kurzfristige Finanzschulden	15.302	2.705	0	18.008
davon Steuerschulden	2.059	0	2.532	4.591

	
BRIEF DES VORSTANDS	2
DEMIRE IM ÜBERBLICK	3
KONZERN-ZWISCHENLAGEBERICHT	6
KONZERN-ZWISCHENABSCHLUSS	18
Konzerngewinn- und -verlustrechnung	19
Konzerngesamt- ergebnisrechnung	20
Konzernbilanz	21
Konzernkapitalflussrechnung	23
Konzerneigenkapital- veränderungsrechnung	25
Konzernanhang	27
IMPRESSUM	37

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 Berichtsperiode insgesamt TEUR 3.070 (1. Quartal 2021: TEUR 3.611).

G. Sonstige Angaben

1. Angaben über Beziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen

Die DEMIRE AG hat eine Darlehensforderung in Höhe von TEUR 25.240 (inklusive Zinsforderung) gegen das Joint Venture JV Theodor-Heuss-Allee GmbH. Der Zinsertrag aus diesem Darlehen beträgt zum 31. März 2022 TEUR 260. Zudem bestehen zwischen der DEMIRE AG und der Ankaufsgesellschaft JV Theodor-Heuss-Allee GmbH ein Asset-Management-Vertrag und ein Geschäftsbesorgungsvertrag, aus denen zum 31. März 2022 Forderungen in Höhe von TEUR 51 und Erträge in Höhe von TEUR 19 resultieren.

Darüber hinaus haben mit Ausnahme der in [Abschnitt G.5](#) genannten Vergütung an den Vorstand im Berichtszeitraum keine Geschäftsvorfälle mit Mitgliedern in Schlüsselpositionen des Unternehmens stattgefunden.

2. Finanzinstrumente

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

in TEUR	31.12.2021		31.03.2022	
	Buchwert nach IFRS 9	Fair Value	Buchwert nach IFRS 9	Fair Value
Anleihen	594.047	592.848	594.564	585.636
Sonstige Finanzschulden	282.459	278.638	296.406	279.419

☰

BRIEF DES VORSTANDS	2
DEMIRE IM ÜBERBLICK	3
KONZERN- ZWISCHENLAGEBERICHT	6
KONZERN- ZWISCHENABSCHLUSS	18
Konzerngewinn- und -verlustrechnung	19
Konzerngesamt- ergebnisrechnung	20
Konzernbilanz	21
Konzernkapitalflussrechnung	23
Konzerneigenkapital- veränderungsrechnung	25
Konzernanhang	27
IMPRESSUM	37

3. Risikobericht

Hinsichtlich der Risiken der künftigen Geschäftsentwicklung wird auf die in der Risikoberichterstattung im [☺ Konzernabschluss](#) zum 31. Dezember 2021 erfolgten Angaben verwiesen. Im Berichtszeitraum vom 1. Januar bis zum 31. März 2022 ergaben sich keine wesentlichen Änderungen in der Risikostruktur des Konzerns.

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 31. März 2022 insgesamt in Höhe von TEUR 25.977 (1. Quartal 2021: TEUR 22.363). 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 6.334 (1. Quartal 2021: TEUR 6.319).

Zum 31. März 2022 stehen nicht ausgenutzte Kreditlinien in Höhe von TEUR 5.000 (31. Dezember 2021: TEUR 5.000) zur Verfügung.

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)

Für die Zwischenberichtsperiode wurden für den Vorstand der DEMIRE AG erfolgsabhängige Vergütungen in Höhe von TEUR 211 (1. Quartal 2021: TEUR 83), erfolgsunabhängige Bezüge in Höhe von TEUR 183 (1. Quartal 2021: TEUR 175) sowie anteilsbasierte Vergütungen in Höhe von TEUR 246 (1. Quartal 2021: TEUR 38) erfasst. Den Vorstandsmitgliedern wurden keine Kredite oder Vorschüsse gewährt; ebenso wurden keine Haftungsverhältnisse zugunsten der Vorstandsmitglieder eingegangen.

6. Ereignisse nach dem Zwischenberichtsstichtag 31. März 2022

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

Frankfurt am Main, 11. Mai 2022

DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG


Ingo Hartlief (FRICS)
(Vorstandsvorsitzender)


Tim Brückner
(Finanzvorstand)



BRIEF DES VORSTANDS 2

DEMIRE IM ÜBERBLICK 3

**KONZERN-
ZWISCHENLAGEBERICHT** 6

**KONZERN-
ZWISCHENABSCHLUSS** 18

Konzerngewinn- und
-verlustrechnung 19

Konzerngesamt-
ergebnisrechnung 20

Konzernbilanz 21

Konzernkapitalflussrechnung 23

Konzerneigenkapital-
veränderungsrechnung 25

Konzernanhang 27

IMPRESSUM 37

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, 11. Mai 2022

DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG


Ingo Hartlief (FRICS)
(Vorstandsvorsitzender)


Tim Brückner
(Finanzvorstand)



BRIEF DES VORSTANDS	2
DEMIRE IM ÜBERBLICK	3
KONZERN- ZWISCHENLAGEBERICHT	6
KONZERN- ZWISCHENABSCHLUSS	18
IMPRESSUM	37

IMPRESSUM

UNTERNEHMENSKONTAKT

DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG
Robert-Bosch-Straße 11
D-63225 Langen
T + 49 (0) 6103 – 372 49 – 0
F + 49 (0) 6103 – 372 49 – 11
ir@demire.ag
www.demire.ag 



HERAUSGEBER

Der Vorstand der
DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG

KONZEPTION UND LAYOUT

Berichtsmanufaktur GmbH, Hamburg

DATUM DER HERAUSGABE

11. Mai 2022