



HALBJAHRESFINANZBERICHT
1. JANUAR – 30. JUNI 2022



HIGHLIGHTS H1 2022



ERTRAGSKENNZAHLEN

20,8

in EUR Millionen
FFO I (nach Steuern,
vor Minderheiten),
nach EUR 19,4 Millionen
in H1 2021

39,5

in EUR Millionen
MIETERTRÄGE,
nach EUR 42,0 Millionen
in H1 2021



FINANZKENNZAHLEN

51,4

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

1,67

in % p. a.
**DURCHSCHNITTLICHE
NOMINALE ZINSKOSTEN**,
nahezu unverändert gegenüber
Jahresende 2021

5,79

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



PORTFOLIOENTWICKLUNG

1,4

in EUR Milliarden
PORTFOLIOWERT,
unverändert gegenüber
Jahresende 2021

80,6

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

144.882

in m²
VERMIETUNGSLEISTUNG,
nach 121.929 m²
in H1 2021

4,6

in Jahren
WALT,
nach 4,7 Jahren
zum Jahresende 2021

9,5

in %
EPRA-LEERSTANDSQOTE¹,
nach 11,0 %
zum Jahresende 2021

¹ Exkl. zur Veräußerung gehaltene und als
Projektentwicklung klassifizierte Immobilien

Legende zur Navigation durch
die Zwischenmitteilung:



Verweis zum Inhaltsverzeichnis



Verweis auf eine andere Seite
innerhalb der Zwischenmitteilung



Verweis auf Internetseiten

INHALTSVERZEICHNIS

BRIEF DES VORSTANDS	2	KONZERNZWISCHENABSCHLUSS	23
		Konzerngewinn- und -verlustrechnung	24
DEMIRE IM ÜBERBLICK	4	Konzerngesamtergebnisrechnung	25
Konzernkennzahlen	5	Konzernbilanz	26
Portfolio-Highlights	6	Konzernkapitalflussrechnung	28
DEMIRE am Kapitalmarkt	7	Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung	30
		Konzernanhang	32
KONZERNZWISCHENLAGEBERICHT	11		
Überblick	12	WEITERE ANGABEN	42
Wirtschaftsbericht	14	Erklärung der gesetzlichen Vertreter	43
Chancen und Risiken	22	Angaben nach EPRA	44
Nachtragsbericht und Geschäfte mit nahestehenden Personen	22	Impressum	57



BRIEF DES VORSTANDS	2
DEMIRE IM ÜBERBLICK	4
KONZERNZWISCHEN- LAGEBERICHT	11
KONZERN- ZWISCHENABSCHLUSS	23
WEITERE ANGABEN	42

BRIEF DES VORSTANDS

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

die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen im ersten Halbjahr 2022 waren von einer ungewöhnlichen Kombination unterschiedlicher Herausforderungen geprägt. Neben den weiterhin bestehenden Auswirkungen der Corona-Pandemie verstärkte sich die Unsicherheit der Märkte insbesondere durch den am 24. Februar 2022 ausgebrochenen und nach wie vor andauernden kriegerischen Konflikt um die Ukraine. Gleichzeitig stieg die Teuerungsrate deutlich, insbesondere getrieben durch erhöhte Energiepreise, was eine geldpolitische Reaktion seitens der Zentralbanken provozierte, die in ein gestiegenes Zinsniveau mündete.

Vor diesem Hintergrund ist es umso erfreulicher, dass sich die Geschäfte der DEMIRE in den ersten sechs Monaten des Jahres 2022 solide entwickelt haben. Die wesentlichen Kennzahlen des Konzerns liegen auf dem Niveau des Vorjahres oder zeigen sich verbessert. Diese Stabilität konnte trotz elf strategischer Objektverkäufe im Verlauf des Jahres 2021 erreicht werden. Damit entspricht die Gesamtentwicklung des Unternehmens der Planung und Erwartung der Gesellschaft. Insgesamt hat sich erneut gezeigt, dass die konsequente Umsetzung der „REALize Potential“-Strategie eine starke Grundlage für eine nachhaltige wirtschaftliche Entwicklung sicherstellt, die auch gegenüber Herausforderungen des wirtschaftlichen Umfelds ihre Widerstandskraft behält. So hatten weder die Corona-Pandemie noch der Krieg in der Ukraine im Berichtszeitraum unmittelbare nennenswerte Auswirkungen auf die Geschäftsentwicklung des Unternehmens. Im Juni wurde der erste Nachhaltigkeitsbericht der DEMIRE veröffentlicht.

Die zentralen Kennzahlen der DEMIRE entwickelten sich im ersten Halbjahr 2022 insgesamt positiv:

- Die Mieterträge belaufen sich trotz der Verkäufe entsprechend den Erwartungen auf EUR 39,5 Millionen gegenüber EUR 42,0 Millionen zum Vergleichszeitraum des Vorjahres.
- Das Ergebnis aus der Vermietung entwickelt sich demgemäß und liegt bei EUR 31,5 Millionen, nach EUR 34,2 Millionen im ersten Halbjahr 2021.
- Die Funds from Operations (FFO I, nach Steuern, vor Minderheiten) wachsen um 7,1% auf EUR 20,8 Millionen (1. Halbjahr 2021: EUR 19,4 Millionen).
- Mit rund 145.000 m² wurde die bisher beste Vermietungsleistung in einem Halbjahreszeitraum erreicht.
- Das Like-for-Like-Wachstum der annualisierten Vertragsmieten beträgt 0,9% im Vergleich zum 30. Juni 2021.
- Die EPRA-Leerstandsquote¹ reduziert sich von 11,0% zum Ende des Jahres 2021 auf jetzt 9,5%, der WALT bleibt nahezu unverändert bei 4,6 Jahren (Ende 2021: 4,7 Jahre).
- Der NAV je Aktie (unverwässert) sinkt nach der Auszahlung der Dividende im Vergleich zum Jahresende 2021 von EUR 5,96 auf EUR 5,79.
- Der Nettoverschuldungsgrad (Net-LTV) steigt, ebenfalls bedingt durch die Dividendenausschüttung, auf 51,4%, während die Liquidität zum Stichtag mit EUR 93,5 Millionen weiterhin komfortabel bleibt.
- Die durchschnittlichen nominalen Finanzierungskosten liegen nahezu unverändert bei attraktiven 1,67% p. a., wobei bis Mitte des Jahres 2024 keine nennenswerten Fälligkeiten bestehen.
- Verkauf einer Kleinimmobilie in Bremen über Verkehrswert nach dem Berichtsstichtag.

¹ Exkl. zur Veräußerung gehaltene und als Projektentwicklung klassifizierte Immobilien



BRIEF DES VORSTANDS	2
DEMIRE IM ÜBERBLICK	4
KONZERNZWISCHEN- LAGEBERICHT	11
KONZERN- ZWISCHENABSCHLUSS	23
WEITERE ANGABEN	42

”
Die beschleunigte Umsetzung der
„REALize Potential“-Strategie
stellt eine starke Grundlage für
eine nachhaltige wirtschaftliche
Entwicklung sicher, die auch
gegenüber Herausforderungen
des wirtschaftlichen Umfelds
ihre Widerstandskraft behält.“

INGO HARTLIEF (FRICS), Vorstandsvorsitzender

Die gesamtwirtschaftliche Lage ist weiterhin geprägt von Unsicherheiten, die sich aus den Auswirkungen der Corona-Pandemie, dem Krieg um die Ukraine, der Inflationsentwicklung und der Zinspolitik ergeben. Die hieraus resultierenden Implikationen für das Gesamtgeschäftsjahr 2022 können daher zum Berichtszeitpunkt noch nicht hinreichend sicher prognostiziert werden. Vor diesem Hintergrund hat der Vorstand mit Zustimmung des Aufsichtsrats nach Ablauf des Berichtszeitraums aufgrund der Veränderungen im Markt- und Kapitalmarktumfeld die beschleunigte Umsetzung der eingeschlagenen „REALize Potential“-Strategie beschlossen. Zudem wird für Refinanzierungszwecke die Bildung einer ausreichenden Liquiditätsreserve angestrebt. Dennoch bestätigt der Vorstand vor dem Hintergrund des positiven Halbjahresergebnisses die Prognose für das Geschäftsjahr 2022: Die Mieterträge werden zwischen EUR 78,0 und 80,0 Millionen (2021: EUR 82,3 Millionen) und die FFO I (nach Steuern, vor Minderheiten) zwischen EUR 38,5 und 40,5 Millionen (2021: EUR 39,8 Millionen) erwartet.

Frankfurt am Main, 25. August 2022

Ingo Hartlief (FRICS)
(Vorstandsvorsitzender)

Tim Brückner
(Finanzvorstand)



DEMIRE IM ÜBERBLICK

Konzernkennzahlen	5
Portfolio-Highlights	6
DEMIRE am Kapitalmarkt	7



BRIEF DES VORSTANDS	2
DEMIRE IM ÜBERBLICK	4
Konzernkennzahlen	5
Portfolio-Highlights	6
DEMIRE am Kapitalmarkt	7
KONZERNZWISCHEN- LAGEBERICHT	11
KONZERN- ZWISCHENABSCHLUSS	23
WEITERE ANGABEN	42

KONZERNKENNZAHLEN

in TEUR	01.01.2021 – 30.06.2021	01.01.2022 – 30.06.2022
Ergebniskennzahlen		
Mieterträge	42.024	39.508
Ergebnis aus der Vermietung	34.185	31.496
EBIT	29.534	26.404
Finanzergebnis	– 10.761	– 8.915
EBT	18.773	17.489
Periodenergebnis	15.547	13.998
Periodenergebnis der Anteilseigner des Mutterunternehmens	14.036	12.890
Periodenergebnis je Aktie (unverwässert/verwässert) (in EUR)	0,13/0,13	0,12/0,12
FFO I (nach Steuern, vor Minderheiten)	19.411	20.799
FFO I je Aktie (unverwässert/verwässert) (in EUR)	0,18/0,18	0,20/0,20

	31.12.2021	30.06.2022
Portfoliokennzahlen		
Immobilien (Anzahl)	64	64
Marktwert (in EUR Millionen)	1.412,5	1.412,5
Vertragsmieten (in EUR Millionen)	78,1	80,6
Mietrendite (in %)	5,5	5,7
EPRA-Leerstandsquote ¹ (in %)	11,0	9,5
WALT (in Jahren)	4,7	4,6

¹ Exkl. zur Veräußerung gehaltene und als Projektentwicklung klassifizierte Immobilien

in TEUR	31.12.2021	30.06.2022
Bilanzkennzahlen		
Bilanzsumme	1.705.594	1.688.343
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	1.433.096	1.449.494
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	0	0
Bestandsportfolio gesamt	1.433.096	1.449.494
Finanzverbindlichkeiten	914.986	910.233
Zahlungsmittel	139.619	93.471
Nettofinanzverbindlichkeiten	775.367	816.762
Nettoverschuldungsgrad (Net-LTV) (in %)	49,7	51,4
Eigenkapital gemäß Konzernbilanz	592.362	572.533
Eigenkapitalquote (in %)	34,7	33,9
Nettovermögenswert (NAV) für den Berichtszeitraum	549.023	528.799
NAV (unverwässert/verwässert)	628.976/629.487	610.810/611.320
Aktienanzahl (unverwässert/verwässert) (in Tsd.)	105.513/106.023	105.513/106.023
NAV je Aktie (unverwässert/verwässert) (in EUR)	5,96/5,94	5,79/5,77



BRIEF DES VORSTANDS	2
DEMIRE IM ÜBERBLICK	4
Konzernkennzahlen	5
Portfolio-Highlights	6
DEMIRE am Kapitalmarkt	7
KONZERNZWISCHEN- LAGEBERICHT	11
KONZERN- ZWISCHENABSCHLUSS	23
WEITERE ANGABEN	42

PORTFOLIO-HIGHLIGHTS

zum 30. Juni 2022

1,4

in EUR Milliarden
**MARKTWERT DES
IMMOBILIENPORTFOLIOS**

8,2

in EUR/m²
DURCHSCHNITTSMIETE
über den Gesamtbestand

64

Immobilien
an **53 STANDORTEN**
in 13 Bundesländern

9,5

in %
EPRA-LEERSTAND¹
über das Portfolio

80,6

in EUR Millionen
ANNUALISIERTE VERTRAGSMIETEN

5,7

in %
BRUTTOMIETRENDITE

59,7

in %
BÜROANTEIL
des Gesamtportfolios
nach Marktwert

4,6

in Jahren
DURCHSCHNITTLICHE RESTLAUFZEIT
der Mietverträge (WALT)



¹ Exkl. zur Veräußerung gehaltene und als Projektentwicklung klassifizierte Immobilien



BRIEF DES VORSTANDS	2
DEMIRE IM ÜBERBLICK	4
Konzernkennzahlen	5
Portfolio-Highlights	6
DEMIRE am Kapitalmarkt	7
KONZERNZWISCHEN- LAGEBERICHT	11
KONZERN- ZWISCHENABSCHLUSS	23
WEITERE ANGABEN	42

DEMIRE AM KAPITALMARKT

DEMIRE-Aktie im Überblick

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

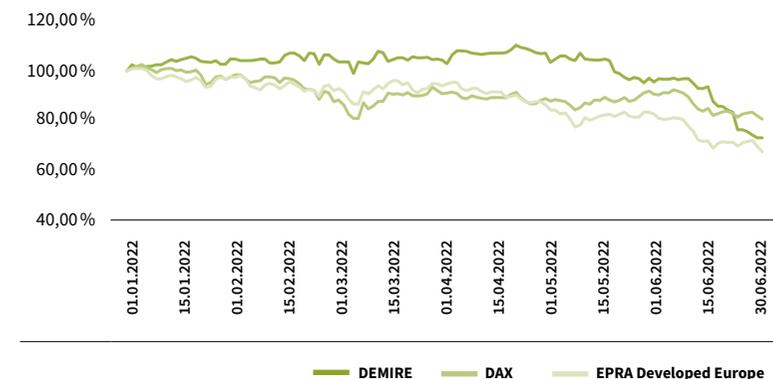
Kennzahlen der DEMIRE-Aktie

Aktie	31.12.2021	30.06.2022
ISIN	DE000A0XFSF0	DE000A0XFSF0
Kürzel/Ticker	DMRE	DMRE
Börse	Frankfurter Wertpapierbörse (FWB); XETRA Freiverkehr Stuttgart, Berlin, Düsseldorf	Frankfurter Wertpapierbörse (FWB); XETRA Freiverkehr Stuttgart, Berlin, Düsseldorf
Marktsegment	Regulierter Markt (Prime Standard)	Regulierter Markt (Prime Standard)
Designated Sponsors	BaaderBank, Pareto Securities AS	BaaderBank, Pareto Securities AS
Grundkapital (in EUR)	107.777.324	107.777.324
Anzahl Aktien	107.777.324	107.777.324
Schlusskurs 31.12.21/30.06.22 (XETRA) (in EUR)	4,30	3,14
Ø-tgl. Handelsvolumen 01.01.–31.12.21/01.01.–30.06.22	13.565	9.620
Marktkapitalisierung (in EUR)	463 Millionen	338 Millionen
Streubesitz < 3%	7,15%	7,15%

Entwicklung des Aktienmarkts und der DEMIRE-Aktie

Die Entwicklung des bisherigen Börsenjahres 2022 war insbesondere geprägt von den negativen Auswirkungen des Krieges in der Ukraine, der erwarteten Zinswende und der rasanten Teuerung im Energie- und Lebensmittelbereich. Primär getrieben durch diese Faktoren fiel der DAX um 19,5% und die Aktie der DEMIRE um 27,0% seit Jahresbeginn. Die Kurse der europäischen Immobilienaktien, wie sie im EPRA Developed Europe Index zusammengefasst sind, sind um 32,6% gefallen.

KURSENTWICKLUNG ERSTES HALBJAHR 2022





BRIEF DES VORSTANDS	2
DEMIRE IM ÜBERBLICK	4
Konzernkennzahlen	5
Portfolio-Highlights	6
DEMIRE am Kapitalmarkt	7
KONZERNZWISCHEN- LAGEBERICHT	11
KONZERN- ZWISCHENABSCHLUSS	23
WEITERE ANGABEN	42

Dividende

Für das Geschäftsjahr 2021 schüttete die DEMIRE ihren Aktionären im Mai 2022 gemäß Hauptversammlungsbeschluss eine Dividende in Höhe von EUR 0,31 je Aktie aus, nach EUR 0,62 je Aktie im Vorjahr. Damit lag die Dividendenrendite erneut deutlich über der anderer Immobilienwerte.

Entwicklung der DEMIRE-Anleihe

Analog zu den Geschehnissen am Aktienmarkt entwickelte sich der Anleihemarkt im ersten Halbjahr 2022 ebenfalls negativ. Die Anleihe der DEMIRE folgte diesem Trend und notierte am 30. Juni 2022 bei 83,69 %, während sie am 1. Januar 2022 noch bei 98,8 % gehandelt wurde.

Rating

Mit der Ratingeinschätzung stärkt die DEMIRE die Transparenz und unterstützt die unabhängige Beurteilung ihrer Geschäftsaktivitäten. Mittelfristig strebt die DEMIRE die Positionierung ihres Risikoprofils im Bereich des „Investment Grades“ an. Dies soll unter anderem die Refinanzierung der bestehenden Anleihe und die mögliche Finanzierung weiteren Wachstums zu noch günstigeren Konditionen ermöglichen.

Im Juli 2022 fand die turnusmäßige Überprüfung der Ratingeinschätzungen durch Moody's statt. Sie führte zunächst zu einer Bestätigung des Ratings. Im Juli 2022 erfolgte eine Anpassung des Ratings auf B1.

Das ausführliche Rating der Anleihe steht auf der [Website der DEMIRE](#) zur Verfügung.

UNTERNEHMENSANLEIHE 2019/2024

Name	DEMIRE Anleihe 2019/2024
Emittent	DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG
Rating (30.06.2022)	Ba3 ¹ (Moody's)
Börsenzulassung/-notierung	Freiverkehr der Luxemburger Wertpapierbörse (Euro MTF)
Angew. Recht	Deutsches Recht
ISIN Code	DE000A2YPAK1
WKN	A2YPAK
Emissionsvolumen	EUR 600.000.000
Stückelung	EUR 100.000
Kupon	1,875 %
Zinszahlungen	jeweils am 15. April und 15. Oktober, erstmalig am 15. April 2020
Endfälligkeit	15. Oktober 2024
Rückzahlung	Non Call Life (mit Drei-Monats-Option zur vorzeitigen Tilgung)
Verteilung	Regulation S, ohne Registrierungsrechte
Kontrollwechsel	101 % zuzüglich aufgelaufener und noch nicht bezahlter Zinsen
Schlusskurs 30.06.2022	83,69 %

RATING DER DEMIRE – STAND 30.06.2022

	Unternehmen		Anleihe
Ratingagentur	Rating	Ausblick	Rating
Moody's	Ba3 ¹	stabil ²	Ba3 ¹

Hauptversammlung

Die ordentliche Hauptversammlung der DEMIRE fand am 18. Mai 2022 aufgrund der besonderen Umstände erneut virtuell statt. Alle von der Verwaltung vorgeschlagenen Tagesordnungspunkte wurden mit großer Mehrheit beschlossen, darunter auch die Ausschüttung einer Dividende für das Geschäftsjahr 2021.

¹ Im Juli 2022 erfolgte eine Anpassung des Ratings auf B1

² Im Juli 2022 erfolgte eine Anpassung des Ausblicks auf „negativ“

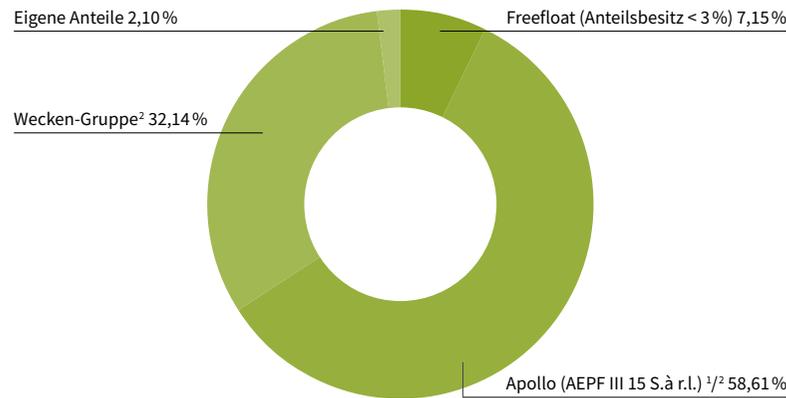


BRIEF DES VORSTANDS	2
DEMIRE IM ÜBERBLICK	4
Konzernkennzahlen	5
Portfolio-Highlights	6
DEMIRE am Kapitalmarkt	7
KONZERNZWISCHEN- LAGEBERICHT	11
KONZERN- ZWISCHENABSCHLUSS	23
WEITERE ANGABEN	42

Aktionärsstruktur

Die Aktionärsstruktur der DEMIRE blieb im ersten Halbjahr 2022 im Wesentlichen unverändert. Die beiden Großaktionäre Apollo und die Wecken-Gruppe halten nach wie vor rund 90,7 % der Aktien.

AKTIONÄRSSTRUKTUR ZUM 30. JUNI 2022



¹ Inkl. Tochterunternehmen

² Acting in concert

Quelle: nach WpHG-Mitteilungen und eigenen Berechnungen

IR-Aktivitäten

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

Die DEMIRE hat wie im abgelaufenen Geschäftsjahr 2021 auch im ersten Halbjahr 2022 an diversen nationalen und internationalen Eigen- und Fremdkapitalmarkt konferenzen teilgenommen. Darüber hinaus hat sie laufend die aktuelle Unternehmensentwicklung bei bestehenden und neuen Aktien- wie auch Anleiheinvestoren und Ratingagenturen präsentiert.

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

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



BRIEF DES VORSTANDS	2
DEMIRE IM ÜBERBLICK	4
Konzernkennzahlen	5
Portfolio-Highlights	6
DEMIRE am Kapitalmarkt	7
KONZERNZWISCHEN- LAGEBERICHT	11
KONZERN- ZWISCHENABSCHLUSS	23
WEITERE ANGABEN	42

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

Analystencoverage

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

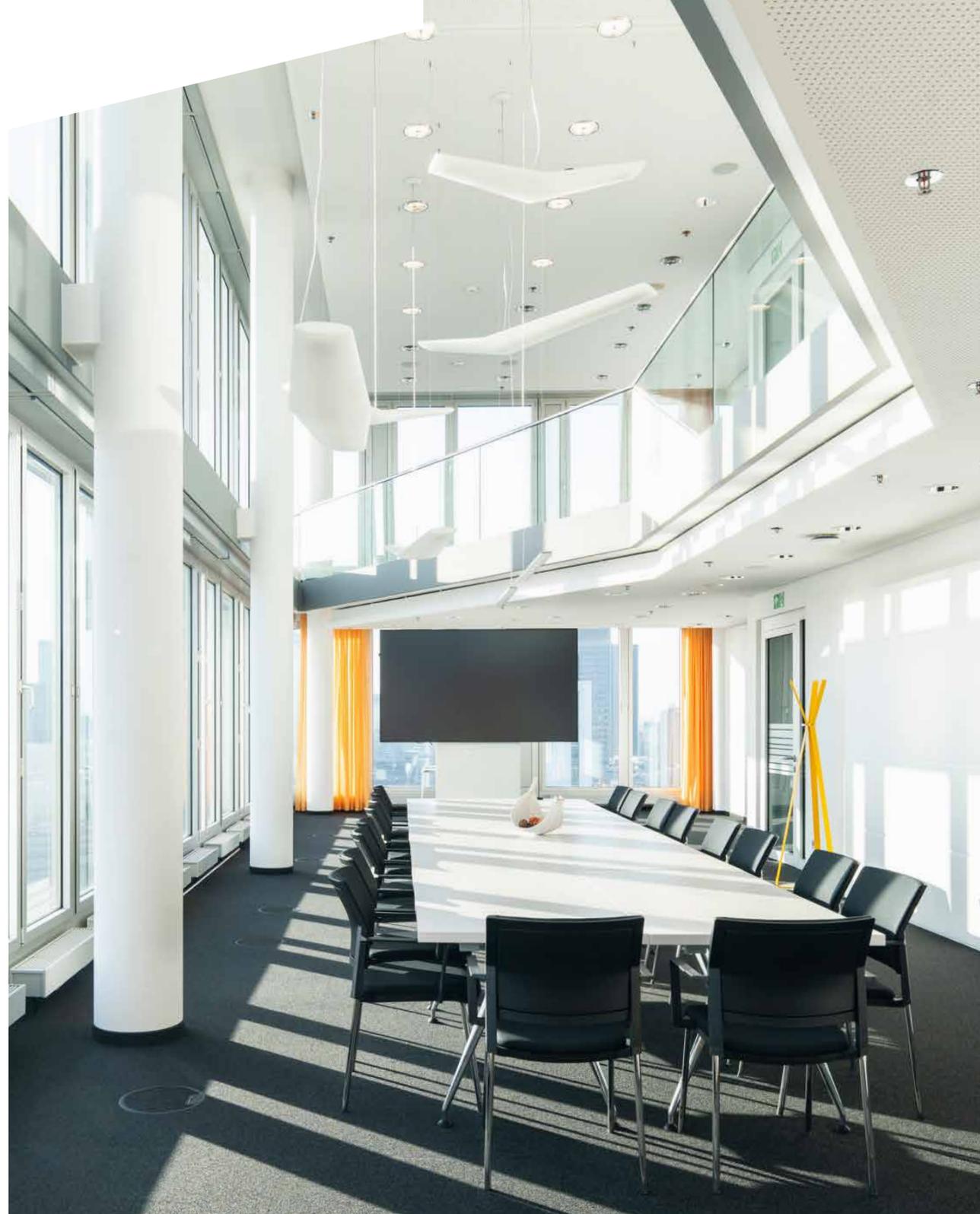
ANALYSTENCOVERAGE – STAND JUNI 2022

Bank/Broker	Analyst	Aktuelles Rating	Aktuelles Kursziel (in EUR)
Hauck & Aufhäuser	Philipp Sennewald	Kaufen	5,60
Pareto Securities	Dr. Philipp Häßler	Halten	4,40
Baader Bank	Andre Remke	Reduce	4,20

KONZERN- ZWISCHEN- LAGEBERICHT

für den Berichtszeitraum
1. Januar bis 30. Juni 2022

Überblick	12
Wirtschaftsbericht	14
Chancen und Risiken	22
Nachtragsbericht und Geschäfte mit nahestehenden Personen	22





BRIEF DES VORSTANDS	2
DEMIRE IM ÜBERBLICK	4
KONZERNZWISCHEN- LAGEBERICHT	11
Überblick	12
Wirtschaftsbericht	14
Chancen und Risiken	22
Nachtragsbericht und Geschäfte mit nahestehenden Personen	22
KONZERN- ZWISCHENABSCHLUSS	23
WEITERE ANGABEN	42

ÜBERBLICK

GESCHÄFTSENTWICKLUNG

Die Geschäfte der DEMIRE entwickelten sich im ersten Halbjahr 2022 solide. Die wesentlichen Kennzahlen des Konzerns liegen trotz strategischer Objektverkäufe im vergangenen Jahr auf dem Niveau des Vorjahreszeitraums oder zeigen sich gar verbessert. Damit entsprechen sie der Planung und Erwartung der Gesellschaft. Weder die Corona-Pandemie noch der Krieg in der Ukraine hatten im Berichtszeitraum unmittelbare, nennenswerte Auswirkungen auf die Geschäftsentwicklung der DEMIRE. Durch die konsequente Umsetzung der „REALize Potential“-Strategie konnte in den vergangenen Jahren eine stabile Grundlage für eine solide zukünftige Entwicklung geschaffen werden, die sich auch im ersten Halbjahr 2022 bemerkbar macht.

Im Hinblick auf die Veränderungen im Markt- und Kapitalmarktumfeld hat aber der Vorstand mit Zustimmung des Aufsichtsrats nach Ablauf des Berichtszeitraums beschlossen, die eingeschlagene „REALize Potential“-Strategie beschleunigt umzusetzen. Zudem wird für Refinanzierungszwecke die Bildung einer Liquiditätsreserve angestrebt.

Die Kennzahlen der DEMIRE entwickelten sich im ersten Halbjahr 2022 insgesamt positiv:

- Die Mieterträge belaufen sich erwartungsgemäß auf EUR 39,5 Millionen, nach EUR 42,0 Millionen im Vorjahr.
- Das Ergebnis aus der Vermietung entwickelt sich analog und liegt bei EUR 31,5 Millionen, nach EUR 34,2 Millionen im Vergleichszeitraum.
- Die Funds from Operations (FFO I, nach Steuern, vor Minderheiten) wachsen um 7,1 % auf EUR 20,8 Millionen.
- Die Vermietungsleistung verzeichnet mit rund 144.882 m² einen Rekordwert für einen Halbjahreszeitraum.
- Das Like-for-Like-Wachstum der annualisierten Vertragsmieten beträgt 0,9 % im Vergleich zum 30. Juni 2021.

- Die EPRA-Leerstandsquote¹ fällt auf 9,5 %, der WALT bleibt praktisch konstant bei 4,6 Jahren.
- Der NAV je Aktie (unverwässert) sinkt nach der Auszahlung der Dividende auf EUR 5,79, nach EUR 5,96 zum Jahresende 2021.
- Der Nettoverschuldungsgrad (Net-LTV) steigt ebenfalls aufgrund der Dividendenausschüttung auf 51,4 %, die Liquidität zum Stichtag ist mit EUR 93,5 Millionen weiterhin komfortabel.
- Die durchschnittlichen nominalen Finanzierungskosten liegen nahezu unverändert bei attraktiven 1,67 % p.a.; bis Mitte 2024 bestehen keine nennenswerten Fälligkeiten.
- Verkauf einer Kleinimmobilie in Bremen über Verkehrswert nach dem Berichtsstichtag.

BESTÄTIGUNG DER PROGNOSE FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2022

Die aus der Corona-Pandemie, dem Ukraine-Krieg, der angezogenen Inflation und insbesondere Teuerung der Energiepreise resultierenden Unsicherheiten und Implikationen für das Geschäftsjahr 2022 können zum Halbjahr noch nicht hinreichend sicher abgeschätzt werden. Vor diesem Hintergrund hat der Vorstand mit Zustimmung des Aufsichtsrats die beschleunigte Umsetzung der „REALize Potential“-Strategie zum Abbau von Komplexitäten beschlossen. Für Refinanzierungszwecke wird nun die Bildung einer ausreichenden Liquiditätsreserve angestrebt. Nach dem positiven Halbjahresergebnis 2022 bestätigt der Vorstand dennoch 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.

¹ Exkl. zur Veräußerung gehaltene und als Projektentwicklung klassifizierte Immobilien



BRIEF DES VORSTANDS	2
DEMIRE IM ÜBERBLICK	4
KONZERNZWISCHEN- LAGEBERICHT	11
Überblick	12
Wirtschaftsbericht	14
Chancen und Risiken	22
Nachtragsbericht und Geschäfte mit nahestehenden Personen	22
KONZERN- ZWISCHENABSCHLUSS	23
WEITERE ANGABEN	42

IMMOBILIENPORTFOLIO

Seit dem Ende des vergangenen Geschäftsjahres liegt der Immobilienbestand bis zum Berichtsstichtag weiterhin bei 64 Objekten (31. Dezember 2021: 64 Objekte). Die vermietbare Gebäudefläche des Portfolios beträgt 0,915 Millionen m² (31. Dezember 2021: 0,913 Millionen m²) und der Marktwert insgesamt rund EUR 1,4 Milliarden (31. Dezember 2021: rund EUR 1,4 Milliarden). Die letzte externe Immobilienbewertung des Portfolios erfolgte zum 31. Dezember 2021.

Die EPRA-Leerstandsquote¹ konnte zum Stichtag 30. Juni 2022 auf 9,5% verbessert werden, nach 11,0% zum 31. Dezember 2021. Der WALT betrug zum 30. Juni 2022 4,6 Jahre, nach 4,7 Jahren zum Jahresende 2021. Im Berichtszeitraum erreichte die DEMIRE eine sehr starke Vermietungsleistung von 144.882 m². Davon entfallen 28% auf Neuvermietungen und 72% auf Anschlussvermietungen. Die Vermietungsleistung wurde insbesondere getrieben von der Prolongation des Mietvertrages über 56.000 m² mit dem Betreiber der Modegroßhandelsplattform „IMOTEX“ in Neuss. Ferner konnten unter anderem großvolumige Mietverträge mit Mietern im „LogPark“ Leipzig neu abgeschlossen bzw. verlängert werden.

TOP-10-MIETER (PER 30.06.2022)

Nr.	Mieter	Nutzungsart	Vertragsmieten p. a. ² in EUR Mio.	in % von Gesamt
1	GMG/Dt. Telekom	Büro	11,3	14,0
2	Imotex	Handel	5,4	6,7
3	GALERIA Karstadt Kaufhof	Handel	3,7	4,6
4	Bima Bundesanstalt für Immobilien- aufgaben	Büro	2,1	2,6
5	Roomers	Hotel	1,9	2,3
6	momox GmbH	Logistik	1,8	2,2
7	Sparkasse Südholstein	Büro	1,6	2,0
8	comdirect bank AG	Büro	1,3	1,6
9	BWI GmbH	Büro	1,2	1,4
10	Die Autobahn GmbH	Büro	1,2	1,4
Summe			31,4	39,0
Sonstige			49,2	61,0
Gesamt			80,6	100,0

² Nach annualisierter Vertragsmiete exkl. Nebenkosten

PORTFOLIO NACH ASSETKLASSEN

	Anzahl Immobilien	Marktwert in EUR Mio.	Anteil nach Marktwert in %	Mietfläche in Tsd. m ²	Marktwert pro m ²	Vertragsmiete in EUR Mio. p. a.	Vertragsmiete pro m ²	Mietrendite in %	EPRA- Leerstandsquote ¹ in %	WALT in Jahren
Büro	42	843,7	59,7	518,7	1.629	48,8	9,1	5,8	11,9	3,7
Einzelhandel	17	357,1	25,3	220,1	1.623	23,6	9,4	6,6	3,2	5,3
Logistik & Sonstige	5	211,6	15,0	176,0	1.202	8,2	4,4	3,9	12,9	8,5
Gesamt 30.06.2022	64	1.412,5	100,0	914,7	1.544	80,6	8,2	5,7	9,5	4,6
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)	-	-	-	+ 0,2	- 0,2	+ 3,2	+ 2,1	+ 0,2	- 1,5	- 0,1

¹ Exkl. zur Veräußerung gehaltene und als Projektentwicklung klassifizierte Immobilien



BRIEF DES VORSTANDS	2
DEMIRE IM ÜBERBLICK	4
KONZERNZWISCHEN- LAGEBERICHT	11
Überblick	12
Wirtschaftsbericht	14
Chancen und Risiken	22
Nachtragsbericht und Geschäfte mit nahestehenden Personen	22
KONZERN- ZWISCHENABSCHLUSS	23
WEITERE ANGABEN	42

WIRTSCHAFTSBERICHT

Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

ERTRAGSLAGE

Im ersten Halbjahr 2022 erzielte der DEMIRE-Konzern Mieterträge von insgesamt EUR 39,5 Millionen (Vorjahr: EUR 42,0 Millionen). Die Mieterträge gingen primär aufgrund von Verkäufen gegenüber dem Vorjahreszeitraum um 6,0 % zurück. Das Ergebnis aus der Vermietung von Immobilien reduzierte sich ebenfalls leicht um 7,9 % auf EUR 31,5 Millionen (Vorjahr: EUR 34,2 Millionen). Der Rückgang resultierte im Wesentlichen aus geringeren Mieterträgen. Da im ersten Halbjahr 2022 keine Immobilien veräußert wurden, liegt das Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien bei EUR 0, während im Vorjahr ein Ergebnis von EUR 0,7 Millionen erzielt wurde. Nach dem Berichtsstichtag wurde eine Kleinimmobilie in Bremen über Verkehrswert veräußert. Das Ergebnis aus der Fair-Value-Anpassung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien betrug ebenfalls EUR 0 (Vorjahr: EUR 1,8 Millionen).

Die Wertminderungen auf Forderungen gingen stark zurück und betragen im ersten Halbjahr 2022 EUR 0 Millionen (netto), insbesondere da auch Ausbuchungen von Forderungen und Auflösungen von Wertberichtigungen in relevantem Umfang erfolgten. In der Vergleichsperiode war ein Aufwand von EUR 0,7 Millionen entstanden, der im Wesentlichen auf Mieter von Hotels und Einzelhandelsobjekten zurückging, die aufgrund der Pandemie entweder insolvent oder insolvenzgefährdet waren. Dies unterstreicht das effiziente Mietermanagement der DEMIRE und die Fähigkeit, Forderungen erfolgreich einzutreiben. Die allgemeinen Verwaltungsaufwendungen konnten im ersten Halbjahr 2022 erneut gesenkt werden und lagen mit EUR 5,3 Millionen 8,0 % unter dem Vorjahreswert (EUR 5,7 Millionen). Das Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) lag mit EUR 26,4 Millionen 10,6 % unter dem Vorjahreswert von EUR 29,5 Millionen.

Das Finanzergebnis profitierte von den Finanzerträgen, die aus der Beteiligung am Objekt „Cielo“ generiert werden. Es belief sich im ersten Halbjahr 2022 auf EUR –8,9 Millionen, nach EUR –10,8 Millionen in der Vorjahresperiode. Die Finanzaufwendungen stiegen leicht von EUR –8,9 Millionen in den ersten sechs Monaten 2021 um 4,2 % auf EUR –9,4 Millionen im Berichtszeitraum. Die Ergebnisanteile der Minderheitsgesellschafter stiegen minimal auf EUR –2,4 Millionen (Vorjahr: EUR –2,3 Millionen). Die durchschnittliche nominale Fremdkapitalverzinsung liegt nahezu unverändert bei 1,67 % p. a.

Das Ergebnis vor Steuern (EBT) sank im Berichtszeitraum auf EUR 17,5 Millionen, nach EUR 18,8 Millionen im Vorjahr. Das Periodenergebnis des ersten Halbjahres 2022 betrug EUR 14,0 Millionen, nach EUR 15,5 Millionen im Vorjahreszeitraum.



BRIEF DES VORSTANDS 2

DEMIRE IM ÜBERBLICK 4

KONZERNZWISCHEN-
LAGEBERICHT 11

Überblick 12

Wirtschaftsbericht 14

Chancen und Risiken 22

Nachtragsbericht und Geschäfte
mit nahestehenden Personen 22

KONZERN-
ZWISCHENABSCHLUSS 23

WEITERE ANGABEN 42

KONZERNGEWINN- UND -VERLUSTRECHNUNG

(ausgewählte Angaben in TEUR)	01.01.2021 – 30.06.2021	01.01.2022 – 30.06.2022	Veränderung	in %
Mieterträge	42.024	39.508	- 2.516	- 6,0
Erträge aus Nebenkostenumlagen	12.173	18.320	6.147	50,5
Betriebliche Aufwendungen zur Erzielung von Mieterträgen	- 20.012	- 26.332	- 6.320	31,6
Ergebnis aus der Vermietung von Immobilien	34.185	31.496	- 2.689	- 7,9
Erträge aus der Veräußerung von Immobilien und Immobiliengesellschaften	37.500	0	- 37.500	- 100,0
Aufwendungen aus der Veräußerung von Immobilien und Immobiliengesellschaften	- 36.761	0	36.761	- 100,0
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien und Immobiliengesellschaften	739	0	- 739	- 100,0
Ergebnis aus der Fair-Value-Anpassung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	1.764	0	- 1.764	- 100,0
Wertminderungen von Forderungen	- 670	- 17	653	- 97,5
Sonstige betriebliche Erträge	374	564	190	50,8
Allgemeine Verwaltungsaufwendungen	- 5.727	- 5.270	457	- 8,0
Sonstige betriebliche Aufwendungen	- 1.131	- 369	761	- 67,4
Ergebnis vor Zinsen und Steuern	29.534	26.404	- 3.131	- 10,6
Finanzergebnis	- 10.761	- 8.915	1.846	- 17,2
Ergebnis vor Steuern	18.773	17.489	- 1.285	- 6,8
Laufende Ertragsteuern	- 946	- 1.433	- 487	51,5
Latente Steuern	- 2.280	- 2.058	222	- 9,7
Periodenergebnis	15.547	13.998	- 1.550	- 10,0
davon entfallen auf Anteilseigner des Mutterunternehmens	14.036	12.890	- 1.146	- 8,2
Ergebnis je Aktie (unverwässert) (in EUR)	0,13	0,12	- 0,01	- 6,0
Gewichtete Anzahl der ausgegebenen Aktien (in Tsd.)	105.686	105.513	- 173	- 0,2
Ergebnis je Aktie (verwässert) (in EUR)	0,13	0,12	- 0,01	- 6,5
Gewichtete Anzahl der ausgegebenen Aktien (verwässert) (in Tsd.)	106.196	106.023	- 173	- 0,2



BRIEF DES VORSTANDS	2
DEMIRE IM ÜBERBLICK	4
KONZERNZWISCHEN- LAGEBERICHT	11
Überblick	12
Wirtschaftsbericht	14
Chancen und Risiken	22
Nachtragsbericht und Geschäfte mit nahestehenden Personen	22
KONZERN- ZWISCHENABSCHLUSS	23
WEITERE ANGABEN	42

VERMÖGENSLAGE

Zum 30. Juni 2022 reduzierte sich die Bilanzsumme im Vergleich zum Jahresende 2021 um EUR 17,3 Millionen auf EUR 1.688,3 Millionen. Dies resultierte vor allem aus der Reduzierung des Bestands an Zahlungsmitteln um EUR 46,1 Millionen, die wesentlich von der Dividendenausschüttung geprägt war.

Der Wert der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien betrug zum 30. Juni 2022 EUR 1.449,5 Millionen und stieg somit im Vergleich zum 31. Dezember 2021 um EUR 16,4 Millionen. Die Treiber der Erhöhung waren aktivierte bauliche Maßnahmen und andere Mietanreize.

Nach wie vor werden keine Vermögenswerte zur Veräußerung gehalten.

Das Konzerneigenkapital betrug zum 30. Juni 2022 EUR 572,5 Millionen, nach EUR 592,4 Millionen zum 31. Dezember 2021. Der Hauptgrund für den Rückgang war die Auszahlung der Dividende im Mai 2022, während das Periodenergebnis gegenläufig wirkte. Die Eigenkapitalquote belief sich auf 33,9 % (31. Dezember 2021: 34,7 %). Dabei ist zu berücksichtigen, dass die im Konzern-Fremdkapital ausgewiesenen nicht beherrschenden Minderheitenanteile in Höhe von rund EUR 83,6 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 wurden. Das entsprechend angepasste Konzerneigenkapital summierte sich auf rund EUR 656,2 Millionen (31. Dezember 2021: EUR 675,2 Millionen).

Die gesamten Finanzschulden betragen zum 30. Juni 2022 EUR 885,8 Millionen. Sie reduzierten sich um EUR 4,7 Millionen im Vergleich zum 31. Dezember 2021, was der laufenden Tilgung entspricht.



BRIEF DES VORSTANDS	2
DEMIRE IM ÜBERBLICK	4
KONZERNZWISCHEN- LAGEBERICHT	11
Überblick	12
Wirtschaftsbericht	14
Chancen und Risiken	22
Nachtragsbericht und Geschäfte mit nahestehenden Personen	22
KONZERN- ZWISCHENABSCHLUSS	23
WEITERE ANGABEN	42

KONZERNBILANZ – AKTIVA

(ausgewählte Angaben in TEUR)	31.12.2021	30.06.2022	Veränderung	in %
Vermögenswerte				
Summe langfristige Vermögenswerte	1.543.819	1.561.455	17.637	1,1
Summe kurzfristige Vermögenswerte	161.775	126.888	-34.887	-21,6
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	0	0	0	0
Summe Vermögenswerte	1.705.594	1.688.343	-17.250	-1,0

KONZERNBILANZ – PASSIVA

(ausgewählte Angaben in TEUR)	31.12.2021	30.06.2022	Veränderung	in %
Eigenkapital und Schulden				
Eigenkapital				
Den Anteilseignern des Mutterunternehmens zurechenbares Eigenkapital	549.023	528.799	-20.224	-3,7
Anteile der nicht beherrschenden Anteilseigner	43.339	43.734	395	0,9
Summe Eigenkapital	592.362	572.533	-19.829	-3,3
Schulden				
Summe langfristige Schulden	1.066.581	1.064.287	-2.293	-0,2
Summe kurzfristige Schulden	46.651	51.523	4.872	10,4
Summe Schulden	1.113.232	1.115.810	2.579	0,2
Summe Eigenkapital und Schulden	1.705.594	1.688.343	-17.250	-1,0



BRIEF DES VORSTANDS	2
DEMIRE IM ÜBERBLICK	4
KONZERNZWISCHEN- LAGEBERICHT	11
Überblick	12
Wirtschaftsbericht	14
Chancen und Risiken	22
Nachtragsbericht und Geschäfte mit nahestehenden Personen	22
KONZERN- ZWISCHENABSCHLUSS	23
WEITERE ANGABEN	42

FINANZLAGE

Der Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit betrug in den ersten sechs Monaten 2022 EUR –13,6 Millionen (Vorjahr: EUR –35,7 Millionen), was im Wesentlichen auf eine geringere Dividendenausschüttung im Vergleich zur Vorjahresperiode zurückzuführen ist.

Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit belief sich in der Berichtsperiode auf EUR –18,3 Millionen, nach EUR 22,7 Millionen im Vorjahr. Der Großteil der EUR –18,3 Millionen ging auf Investitionen in die als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien zurück. In der Vergleichsperiode wurden EUR 55,5 Millionen Verkaufserlöse generiert, die die Differenz maßgeblich erklären.

Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit belief sich auf EUR –14,3 Millionen, nach EUR 33,1 Millionen in der Vorjahresperiode. In der Vorjahresperiode wurden Hypothekendarlehen über EUR 47,7 Millionen ausgezahlt, während im ersten Halbjahr 2022 keine Darlehen aufgenommen wurden.

Die Zahlungsmittel betragen am 30. Juni 2022 EUR 93,5 Millionen (31. Dezember 2021: EUR 139,6 Millionen; 30. Juni 2021: EUR 121,1 Millionen).

KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG

(ausgewählte Angaben in TEUR)	01.01.2021 – 30.06.2021	01.01.2022 – 30.06.2022	Veränderung
Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit	– 35.676	– 13.560	– 62,0%
Cashflow aus Investitionstätigkeit	22.132	– 18.332	> 100%
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	33.059	– 14.256	> 100%
Nettoveränderung der Zahlungsmittel	19.514	– 46.148	37,4%
Zahlungsmittel am Ende der Periode	121.135	93.471	– 22,8%

Funds From Operations (FFO)

Die Funds from Operations I (nach Steuern, vor Minderheiten) als die wesentliche operative Leistungskennzahl stiegen in den ersten sechs Monaten 2022 um 7,1 % auf EUR 20,8 Millionen, nach EUR 19,4 Millionen im Vorjahreszeitraum. Auf verwässerter Basis betragen die FFO I je Aktie EUR 0,20, nach EUR 0,18 in der Vorjahresperiode.



BRIEF DES VORSTANDS 2

DEMIRE IM ÜBERBLICK 4

KONZERNZWISCHEN-
LAGEBERICHT 11

Überblick 12

Wirtschaftsbericht 14

Chancen und Risiken 22

Nachtragsbericht und Geschäfte
mit nahestehenden Personen 22

KONZERN-
ZWISCHENABSCHLUSS 23

WEITERE ANGABEN 42

FFO-BERECHNUNG

(ausgewählte Angaben in TEUR)	01.01.2021 – 30.06.2021	01.01.2022 – 30.06.2022	Veränderung	in %
Ergebnis vor Steuern	18.773	17.489	- 1.284	- 6,8
Ergebnisanteile von Minderheitsgesellschaftern	2.326	2.424	98	4,2
Ergebnis vor Steuern (EBT)	21.099	19.913	- 1.186	- 5,6
± Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	- 739	0	739	- 100,0
± Ergebnis aus der Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	- 1.764	0	1.764	- 100,0
± Sonstige Bereinigungen ¹	1.983	1.600	- 384	- 19,3
FFO I vor Steuern	20.579	21.513	934	4,5
± (Laufende) Ertragsteuern	- 1.170	- 714	456	- 38,9
FFO I nach Steuern	19.409	20.799	1.390	7,2
davon Anteilseigner des Mutterunternehmens	15.659	17.178	1.519	9,7
davon nicht beherrschende Anteilseigner	3.752	3.621	- 131	- 3,5
± Ergebnis aus der Veräußerung von Immobiliengesellschaften/Immobilien (nach Steuern)	743	0	- 743	- 100,0
FFO II nach Steuern	20.153	20.799	646	3,2
davon Anteilseigner des Mutterunternehmens	16.534	17.178	643	3,9
davon nicht beherrschende Anteilseigner	3.620	3.621	1	0,0
FFO I nach Steuern und Minderheiten	15.659	17.178	1.519	9,7
Ergebnis je Aktie (unverwässert) (in EUR)	0,15	0,16	0,01	9,9
Gewichtete Anzahl der ausgegebenen Aktien (in Tsd.)	105.686	105.513	- 173	- 0,2
Ergebnis je Aktie (verwässert) (in EUR)	0,15	0,16	0,01	9,9
Gewichtete Anzahl der ausgegebenen Aktien (verwässert) (in Tsd.)	106.196	106.023	- 173	- 0,2
FFO II nach Steuern und Minderheiten	16.534	17.178	643	3,9
Ergebnis je Aktie (unverwässert) (in EUR)	0,16	0,16	0,01	4,1
Gewichtete Anzahl der ausgegebenen Aktien (in Tsd.)	105.686	105.513	- 173	- 0,2
Ergebnis je Aktie (verwässert) (in EUR)	0,16	0,16	0,01	4,1
Gewichtete Anzahl der ausgegebenen Aktien (verwässert) (in Tsd.)	106.196	106.023	- 173	- 0,2

¹ Sonstige Bereinigungen beinhalten:

- Einmalige Refinanzierungskosten und Effektivzinsen (EUR 1,3 Millionen, Vorjahr: EUR 1,1 Millionen)
- Einmalige Transaktions-, Rechts- und Beratungskosten (EUR 0,2 Millionen, Vorjahr: EUR - 0,1 Millionen)
- Einmalige Verwaltungskosten (EUR 0,2 Millionen, Vorjahr: EUR 1,0 Millionen)
- Periodenfremde Aufwendungen/Erträge (EUR - 0,1 Millionen, Vorjahr: EUR 0,1 Millionen)



BRIEF DES VORSTANDS	2
DEMIRE IM ÜBERBLICK	4
KONZERNZWISCHEN- LAGEBERICHT	11
Überblick	12
Wirtschaftsbericht	14
Chancen und Risiken	22
Nachtragsbericht und Geschäfte mit nahestehenden Personen	22
KONZERN- ZWISCHENABSCHLUSS	23
WEITERE ANGABEN	42

Nettovermögenswert (Net Asset Value [NAV])

Der unverwässerte Net Asset Value reduzierte sich durch die Auszahlung der Dividende, wobei das positive Periodenergebnis gegenläufig wirkte, von EUR 549,0 Millionen zum 31. Dezember 2021 auf EUR 528,8 Millionen zum 30. Juni 2022. Auf unverwässerter Basis belief sich der NAV zum Stichtag auf EUR 5,77 je Aktie (31. Dezember 2021: EUR 5,94 je Aktie).

NET ASSET VALUE (NAV)

in TEUR	31.12.2021	30.06.2022	Veränderung	in %
Nettovermögenswert (NAV)	549.023	528.799	-20.224	-3,7
Latente Steuern	84.692	86.750	2.058	2,4
Firmenwert aus latenten Steuern	-4.738	-4.738	0	0,0
NAV (unverwässert)	628.976	610.810	-18.166	-2,9
Anzahl der ausgegebenen Aktien (unverwässert) (in Tsd.)	105.513	105.513	0	0,0
NAV je Aktie (unverwässert) (in EUR)	5,96	5,79	-0,17	-2,9
Effekt aus der Ausübung von Wandelschuldverschreibungen und weiteren Eigenkapitalinstrumenten	510	510	0	0,0
NAV (verwässert)	629.486	611.320	-18.166	-2,9
Anzahl der ausgegebenen Aktien (verwässert) (in Tsd.)	106.023	106.023	0	0,0
NAV je Aktie (verwässert) (in EUR)	5,94	5,77	-0,17	-2,9



BRIEF DES VORSTANDS	2
DEMIRE IM ÜBERBLICK	4
KONZERNZWISCHEN- LAGEBERICHT	11
Überblick	12
Wirtschaftsbericht	14
Chancen und Risiken	22
Nachtragsbericht und Geschäfte mit nahestehenden Personen	22
KONZERN- ZWISCHENABSCHLUSS	23
WEITERE ANGABEN	42

NETTOVERSCHULDUNGSGRAD

Der Nettoverschuldungsgrad des DEMIRE-Konzerns (Net-Loan-to-Value) ist im Prospekt der Anleihe 2019/2024 definiert als Verhältnis der Nettofinanzschulden zur Summe aller Vermögenswerte abzüglich immaterieller Vermögenswerte und Zahlungsmittel. Der Nettoverschuldungsgrad (Net-Loan-to-Value) stieg gegenüber dem Jahresende 2021 (49,7 %) moderat auf 51,4 %.

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

in TEUR	31.12.2021	30.06.2022
Finanzschulden und Leasingverbindlichkeiten	914.986	910.233
Zahlungsmittel	139.619	93.471
Nettoverschuldung	775.367	816.762
Summe Vermögenswerte	1.705.594	1.688.343
Immaterielle Vermögenswerte	-6.783	-6.783
Zahlungsmittel	-139.619	-93.471
Summe Vermögenswerte abzgl. immaterieller Vermögenswerte und Zahlungsmittel	1.559.192	1.588.089
Net-LTV (in %)	49,7	51,4

Covenants der Unternehmensanleihe 2019/2024

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

ANLEIHE-COVENANTS 30.06.2022

	NET-LTV	NET- SECURED LTV	ICR
Covenant	max. 60 %	max. 40 %	min. 2,00
Wert	51,4 %	12,3 %	4,82

Zum 30. Juni 2022 hat die DEMIRE alle Covenants der Anleihe 2019/2024 eingehalten. Zudem gehen die Planungen für das Jahr 2022 und darüber hinaus davon aus, dass die Covenants auch zukünftig jederzeit eingehalten werden können.



BRIEF DES VORSTANDS	2
DEMIRE IM ÜBERBLICK	4
KONZERNZWISCHEN- LAGEBERICHT	11
Überblick	12
Wirtschaftsbericht	14
Chancen und Risiken	22
Nachtragsbericht und Geschäfte mit nahestehenden Personen	22
KONZERN- ZWISCHENABSCHLUSS	23
WEITERE ANGABEN	42

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. Neben den zum 31. Dezember 2021 erfassten Chancen und Risiken wurde das erste Halbjahr 2022 maßgeblich von der hohen Inflation, hier insbesondere den stark gestiegenen Energiekosten, den gestiegenen Zinsen und dem Krieg in der Ukraine bestimmt. Alle diese Faktoren sorgen für ein hohes Maß an Unsicherheit und eine perspektivische Eintrübung des wirtschaftlichen Umfeldes, was sich jedoch bisher nicht auf die wesentlichen Kennzahlen der DEMIRE auswirkt. Sowohl die Mietzahlungen als auch die Funds from Operations (nach Steuern, vor Minderheiten) liegen im Rahmen unserer Erwartungen.

Nichtsdestotrotz beobachtet der Vorstand der DEMIRE genau, ob und wie sich das wirtschaftliche Umfeld verändert und sich möglicherweise zum Beispiel auf die Wertentwicklung des Portfolios auswirkt.

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

Nachtragsbericht und Geschäfte mit nahestehenden Personen

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

Frankfurt am Main, 25. August 2022

DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG

Ingo Hartlief (FRICS)
(Vorstandsvorsitzender)

Tim Brückner
(Finanzvorstand)



KONZERN- ZWISCHEN- ABSCHLUSS

Konzerngewinn- und -verlustrechnung	24
Konzerngesamtergebnisrechnung	25
Konzernbilanz	26
Konzernkapitalflussrechnung	28
Konzerneigenkapital- veränderungsrechnung	30
Konzernanhang	32



BRIEF DES VORSTANDS 2

DEMIRE IM ÜBERBLICK 4

KONZERNZWISCHEN-
LAGEBERICHT 11

KONZERN-
ZWISCHENABSCHLUSS 23

Konzerngewinn- und
-verlustrechnung 24

Konzerngesamt-
ergebnisrechnung 25

Konzernbilanz 26

Konzernkapitalflussrechnung 28

Konzerneigenkapital-
veränderungsrechnung 30

Konzernanhang 32

WEITERE ANGABEN 42

KONZERNGEWINN- UND -VERLUSTRECHNUNG

für den Berichtszeitraum vom 1. Januar bis 30. Juni 2022

in TEUR	TZ.	01.01.2021 – 30.06.2021	01.01.2022 – 30.06.2022	01.04.2021 – 30.06.2021	01.04.2022 – 30.06.2022
Mieterträge		42.024	39.508	20.876	20.168
Erträge aus Nebenkostenumlagen		12.173	18.320	4.601	9.115
Betriebliche Aufwendungen zur Erzielung von Mieterträgen		– 20.012	– 26.332	– 9.021	– 13.422
Ergebnis aus der Vermietung von Immobilien		34.185	31.496	16.456	15.861
Erträge aus der Veräußerung von Immobilien und Immobiliengesellschaften		37.500	0	37.500	0
Aufwendungen aus der Veräußerung von Immobilien und Immobiliengesellschaften		– 36.761	0	– 36.678	51
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien und Immobiliengesellschaften		739	0	822	51
Ergebnis aus der Fair-Value-Anpassung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien		1.764	0	– 81	0
Wertminderungen von Forderungen		– 670	– 17	– 282	– 166
Sonstige betriebliche Erträge		374	564	197	111
Allgemeine Verwaltungsaufwendungen		– 5.727	– 5.270	– 3.165	– 2.530
Sonstige betriebliche Aufwendungen		– 1.131	– 369	– 990	2
Ergebnis vor Zinsen und Steuern	D 1	29.534	26.404	12.957	13.329
Finanzerträge		490	2.131	281	1.074
Finanzaufwendungen		– 8.925	– 9.395	– 4.587	– 4.734
Ergebnis aus at-equity bilanzierten Unternehmen		0	773	0	245
Ergebnisanteile von Minderheitsgesellschaftern		– 2.326	– 2.424	– 1.189	– 1.191
Finanzergebnis	D 2	– 10.761	– 8.915	– 5.495	– 4.606
Ergebnis vor Steuern		18.773	17.489	7.462	8.723
Laufende Ertragsteuern		– 946	– 1.433	– 450	– 686
Latente Steuern		– 2.280	– 2.058	– 874	– 1.739
Periodenergebnis		15.547	13.998	6.138	6.298
Davon entfallen auf:					
Nicht beherrschende Anteilseigner		1.512	1.108	839	520
Anteilseigner des Mutterunternehmens		14.036	12.890	5.300	5.778
Ergebnis je Aktie (unverwässert/verwässert)	D 3	0,13	0,12	–	–



BRIEF DES VORSTANDS 2

DEMIRE IM ÜBERBLICK 4

KONZERNZWISCHEN-
LAGEBERICHT 11

KONZERN-
ZWISCHENABSCHLUSS 23

Konzerngewinn- und
-verlustrechnung 24

**Konzerngesamt-
ergebnisrechnung** 25

Konzernbilanz 26

Konzernkapitalflussrechnung 28

Konzerneigenkapital-
veränderungsrechnung 30

Konzernanhang 32

WEITERE ANGABEN 42

KONZERNGESAMTERGEBNISRECHNUNG

für den Berichtszeitraum vom 1. Januar bis 30. Juni 2022

in TEUR	01.01.2021 – 30.06.2021	01.01.2022 – 30.06.2022	01.04.2021 – 30.06.2021	01.04.2022 – 30.06.2022
Periodenergebnis	15.547	13.998	6.138	6.298
Sonstiges Ergebnis	0	0	0	0
Gesamtergebnis	15.547	13.998	6.138	6.298
Davon entfallen auf:				
Nicht beherrschende Anteilseigner	1.512	1.108	839	520
Anteilseigner des Mutterunternehmens	14.036	12.890	5.300	5.778

	
BRIEF DES VORSTANDS	2
DEMIRE IM ÜBERBLICK	4
KONZERNZWISCHEN- LAGEBERICHT	11
KONZERN- ZWISCHENABSCHLUSS	23
Konzerngewinn- und -verlustrechnung	24
Konzerngesamt- ergebnisrechnung	25
Konzernbilanz	26
Konzernkapitalflussrechnung	28
Konzerneigenkapital- veränderungsrechnung	30
Konzernanhang	32
WEITERE ANGABEN	42

KONZERNBILANZ

zum 30. Juni 2022

AKTIVA

in TEUR	TZ.	31.12.2021	30.06.2022
Vermögenswerte			
Langfristige Vermögenswerte			
Immaterielle Vermögenswerte		6.783	6.783
Sachanlagen		228	203
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	E 1	1.433.096	1.449.494
Anteile an at-equity bilanzierten Unternehmen		1.025	1.708
Ausleihungen an at-equity bilanzierte Unternehmen		26.505	25.205
Ausleihungen und finanzielle Vermögenswerte		64.264	63.610
Sonstige Vermögenswerte		11.917	14.452
Summe langfristige Vermögenswerte		1.543.819	1.561.455
Kurzfristige Vermögenswerte			
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		8.671	15.630
Finanzielle Vermögenswerte		3.925	4.883
Sonstige Forderungen		3.191	5.265
Steuererstattungsansprüche		6.369	7.639
Zahlungsmittel		139.619	93.471
Summe kurzfristige Vermögenswerte		161.775	126.888
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte		0	0
Summe Vermögenswerte		1.705.594	1.688.343



BRIEF DES VORSTANDS	2
DEMIRE IM ÜBERBLICK	4
KONZERNZWISCHEN- LAGEBERICHT	11
KONZERN- ZWISCHENABSCHLUSS	23
Konzerngewinn- und -verlustrechnung	24
Konzerngesamt- ergebnisrechnung	25
Konzernbilanz	26
Konzernkapitalflussrechnung	28
Konzerneigenkapital- veränderungsrechnung	30
Konzernanhang	32
WEITERE ANGABEN	42

KONZERNBILANZ

zum 30. Juni 2022

PASSIVA

in TEUR	TZ.	31.12.2021	30.06.2022
Eigenkapital und Schulden			
Eigenkapital			
Gezeichnetes Kapital	E 2	105.513	105.513
Rücklagen		443.510	423.286
Den Anteilseignern des Mutterunternehmens zurechenbares Eigenkapital		549.023	528.799
Anteile der nicht beherrschenden Anteilseigner		43.339	43.734
Summe Eigenkapital		592.362	572.533
Schulden			
Langfristige Schulden			
Latente Steuerschulden		84.692	86.750
Anteile von Minderheitsgesellschaftern		82.882	83.629
Finanzschulden	E 3	874.417	869.610
Leasingverbindlichkeiten		24.285	24.162
Sonstige Verbindlichkeiten		305	136
Summe langfristige Schulden		1.066.581	1.064.287
Kurzfristige Schulden			
Rückstellungen		4.012	1.818
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		10.571	11.689
Sonstige Verbindlichkeiten		7.114	11.939
Steuerschulden		8.670	9.616
Finanzschulden	E 3	16.097	16.179
Leasingverbindlichkeiten		187	282
Summe kurzfristige Schulden		46.651	51.523
Summe Schulden		1.113.232	1.115.810
Summe Eigenkapital und Schulden		1.705.594	1.688.343



BRIEF DES VORSTANDS 2

DEMIRE IM ÜBERBLICK 4

KONZERNZWISCHEN-
LAGEBERICHT 11

KONZERN-
ZWISCHENABSCHLUSS 23

Konzerngewinn- und
-verlustrechnung 24

Konzerngesamt-
ergebnisrechnung 25

Konzernbilanz 26

Konzernkapitalflussrechnung 28

Konzern Eigenkapital-
veränderungsrechnung 30

Konzernanhang 32

WEITERE ANGABEN 42

KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG

für den Berichtszeitraum vom 1. Januar bis 30. Juni 2022

in TEUR	01.01.2021 – 30.06.2021	01.01.2022 – 30.06.2022
Konzernergebnis vor Steuern	18.773	17.489
Finanzaufwendungen	8.925	9.395
Finanzerträge	– 490	– 2.903
Ergebnisanteile von Minderheitsgesellschaftern	2.326	2.424
Veränderung der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	– 2.351	– 6.976
Veränderung von sonstigen Forderungen und sonstigen Vermögenswerten	9.757	– 2.847
Veränderung der Rückstellungen	– 60	– 2.194
Veränderung der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstigen Verbindlichkeiten	– 2.730	6.256
Ergebnis aus der Fair-Value-Anpassung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	– 1.764	0
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien und Immobiliengesellschaften	– 739	0
Zinseinzahlungen aus Ausleihungen und Forderungen	2	2.163
Zinseinzahlungen aus Ausleihungen an at-equity bilanzierte Unternehmen	0	516
Ertragsteuerzahlungen	– 802	– 2.009
Veränderung der Rücklagen	127	0
Abschreibungen und Wertminderungen	923	554
Ausschüttungen an Minderheitsgesellschafter/Dividenden	– 67.433	– 35.428
Ausschüttungen von at-equity bilanzierten Unternehmen	0	90
Sonstige zahlungsunwirksame Posten	– 140	– 90
Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit	– 35.676	– 13.560
Auszahlungen für Erwerb von/Investitionen in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien inkl. Anzahlungen und Modernisierungsmaßnahmen sowie Auszahlungen für Sachanlagen	– 7.504	– 19.582
Auszahlungen für Investitionen in at-equity bilanzierte Unternehmen	– 25.873	0
Einzahlungen aus Ausleihungen an at-equity bilanzierte Unternehmen	0	1.300
Einzahlungen aus der Veräußerung von Immobilien	55.509	– 51
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	22.132	– 18.332



BRIEF DES VORSTANDS 2

DEMIRE IM ÜBERBLICK 4

KONZERNZWISCHEN-
LAGEBERICHT 11

KONZERN-
ZWISCHENABSCHLUSS 23

Konzerngewinn- und
-verlustrechnung 24

Konzerngesamt-
ergebnisrechnung 25

Konzernbilanz 26

Konzernkapitalflussrechnung 28

Konzernerigenkapital-
veränderungsrechnung 30

Konzernanhang 32

WEITERE ANGABEN 42

KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG

für den Berichtszeitraum vom 1. Januar bis 30. Juni 2022

in TEUR	01.01.2021 – 30.06.2021	01.01.2022 – 30.06.2022
Auszahlungen für Kosten der Fremdkapitalbeschaffung	– 450	0
Einzahlungen aus der Aufnahme von Finanzschulden	47.700	0
Gezahlte Zinsen auf Finanzschulden	– 7.798	– 8.052
Erwerb weiterer Anteile an einem Tochterunternehmen	– 314	– 67
Auszahlungen für die Tilgung von Leasingverbindlichkeiten ¹	– 194	– 176
Auszahlungen für die Tilgung von Finanzschulden ¹	– 4.708	– 5.961
Rückkauf eigener Aktien	– 1.178	0
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	33.059	– 14.256
Nettoveränderung der Zahlungsmittel	19.514	– 46.148
Zahlungsmittel am Anfang der Periode	101.620	139.619
Zahlungsmittel am Ende der Periode	121.135	93.471

¹ Die Vorjahresangaben wurden aufgrund einer Ausweisänderung der Berichtsperiode angepasst



BRIEF DES VORSTANDS 2

DEMIRE IM ÜBERBLICK 4

KONZERNZWISCHEN-
LAGEBERICHT 11

KONZERN-
ZWISCHENABSCHLUSS 23

Konzerngewinn- und
-verlustrechnung 24

Konzerngesamt-
ergebnisrechnung 25

Konzernbilanz 26

Konzernkapitalflussrechnung 28

**Konzerneigenkapital-
veränderungsrechnung 30**

Konzernanhang 32

WEITERE ANGABEN 42

KONZERNEIGENKAPITAL- VERÄNDERUNGSRECHNUNG

für den Berichtszeitraum vom 1. Januar bis 30. Juni 2022

in TEUR	Gesellschaftskapital		Rücklagen			Summe Eigenkapital
	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Gewinnrücklagen inkl. Konzernergebnis	Den Anteilseignern des Mutterunternehmens 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	12.890	12.890	1.108	13.998
Sonstiges Ergebnis	0	0	0	0	0	0
Gesamtergebnis	0	0	12.890	12.890	1.108	13.998
Aktienoptionsplan	0	0	0	0	0	0
Dividendenzahlungen/Ausschüttungen	0	0	-32.709	-32.709	-830	-33.539
Aufstockung von Anteilen an Tochterunternehmen	0	0	0	0	0	0
Erwerb eigener Anteile	0	0	0	0	0	0
Sonstige Veränderungen	0	0	-406	-406	117	-289
30.06.2022	105.513	88.366	334.920	528.799	43.734	572.533



BRIEF DES VORSTANDS 2

DEMIRE IM ÜBERBLICK 4

KONZERNZWISCHEN-
LAGEBERICHT 11

KONZERN-
ZWISCHENABSCHLUSS 23

Konzerngewinn- und
-verlustrechnung 24

Konzerngesamt-
ergebnisrechnung 25

Konzernbilanz 26

Konzernkapitalflussrechnung 28

**Konzerneigenkapital-
veränderungsrechnung 30**

Konzernanhang 32

WEITERE ANGABEN 42

KONZERNEIGENKAPITAL- VERÄNDERUNGSRECHNUNG

für den Berichtszeitraum vom 1. Januar bis 30. Juni 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	14.036	14.036	1.512	15.548	
Sonstiges Ergebnis	0	0	0	0	0	0	
Gesamtergebnis	0	0	14.036	14.036	1.512	15.548	
Dividendenzahlungen/Ausschüttungen	0	0	- 65.418	- 65.418	- 577	- 65.995	
Erwerb eigener Anteile	- 260	- 919	0	- 1.179	0	- 1.179	
Sonstige Veränderungen	0	0	127	127	- 9	118	
30.06.2021	105.513	87.485	312.525	505.523	41.012	546.535	



BRIEF DES VORSTANDS	2
DEMIRE IM ÜBERBLICK	4
KONZERNZWISCHEN- LAGEBERICHT	11
KONZERN- ZWISCHENABSCHLUSS	23
Konzerngewinn- und -verlustrechnung	24
Konzerngesamt- ergebnisrechnung	25
Konzernbilanz	26
Konzernkapitalflussrechnung	28
Konzerneigenkapital- veränderungsrechnung	30
Konzernanhang	32
WEITERE ANGABEN	42

KONZERNANHANG

für den Berichtszeitraum vom 1. Januar bis 30. Juni 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 Konzernzwischenabschlusses zum 30. Juni 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 Konzernzwischenabschluss für den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 30. Juni 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 Konzernzwischenabschluss 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 Konzernzwischenabschluss 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 Konzernzwischenabschluss der DEMIRE AG zum 30. Juni 2022 ist somit stets in Verbindung mit dem zum 31. Dezember 2021 aufgestellten [🔗 Konzernabschluss](#) zu betrachten.

Die Darstellungswährung des verkürzten Konzernzwischenabschlusses 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 Konzernzwischenabschluss der DEMIRE AG wurde mit Beschluss des Vorstands vom 25. August 2022 zur Veröffentlichung freigegeben.



BRIEF DES VORSTANDS	2
DEMIRE IM ÜBERBLICK	4
KONZERNZWISCHEN- LAGEBERICHT	11
KONZERN- ZWISCHENABSCHLUSS	23
Konzerngewinn- und -verlustrechnung	24
Konzerngesamt- ergebnisrechnung	25
Konzernbilanz	26
Konzernkapitalflussrechnung	28
Konzern Eigenkapital- veränderungsrechnung	30
Konzernanhang	32
WEITERE ANGABEN	42

B. Konsolidierungskreis und -grundsätze

Im ersten Halbjahr 2022 gab es keine Veränderungen des Konsolidierungskreises.

C. Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Die in dem vorliegenden Konzernzwischenabschluss 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 IAS 16, IFRS 3, IAS 37 sowie jährlichen Verbesserungen der IFRS Zyklus 2018-2020 haben keine Auswirkungen auf den Konzernabschluss der DEMIRE.

D. Erläuterungen zur Konzerngewinn- und -verlustrechnung

1. Ergebnis aus der Vermietung von Immobilien

in TEUR	01.01.2021 – 30.06.2021	01.01.2022 – 30.06.2022
Nettomieten	42.024	39.508
Erträge aus Nebenkostenumlagen	12.173	18.320
Erträge aus der Vermietung von Immobilien	54.197	57.828
Umlagefähige betriebliche Aufwendungen zur Erzielung von Mieterträgen	– 16.704	– 22.397
Nicht umlagefähige betriebliche Aufwendungen zur Erzielung von Mieterträgen	– 3.308	– 3.935
Betriebliche Aufwendungen zur Erzielung von Mieterträgen	– 20.012	– 26.332
Ergebnis aus der Vermietung von Immobilien	34.185	31.496



BRIEF DES VORSTANDS	2
DEMIRE IM ÜBERBLICK	4
KONZERNZWISCHEN- LAGEBERICHT	11
KONZERN- ZWISCHENABSCHLUSS	23
Konzerngewinn- und -verlustrechnung	24
Konzerngesamt- ergebnisrechnung	25
Konzernbilanz	26
Konzernkapitalflussrechnung	28
Konzern Eigenkapital- veränderungsrechnung	30
Konzernanhang	32
WEITERE ANGABEN	42

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 31.496 (1. Halbjahr 2021: TEUR 34.185) resultiert primär aus geringeren Mieterträgen in Höhe von TEUR 39.508 (1. Halbjahr 2021: TEUR 42.024) 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 2.137 (1. Halbjahr 2021: TEUR 1.456) zurückzuführen.

Von den betrieblichen Aufwendungen ist ein Betrag in Höhe von TEUR 22.397 (1. Halbjahr 2021: TEUR 16.704) 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 30. Juni 2022 TEUR 0 (1. Halbjahr 2021: TEUR 739). Das positive Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien in der Vergleichsperiode resultierte im Wesentlichen aus der Veräußerung eines Objekts in Köln.

Zum Stichtag 30. Juni 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 1.764 handelte es sich um die Wertänderung einer Immobilie in Ansbach, welche in zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte umgegliedert wurde.

Die Wertminderungen von Forderungen betragen in der Berichtsperiode TEUR 17 (1. Halbjahr 2021: TEUR 670). Der Rückgang des Wertminderungsaufwands ist auf die Saldierung von Erträgen aus der Auflösung von Wertberichtigungen auf Forderungen zurückzuführen. Bereits in der Vergangenheit wurde im Zusammenhang mit der Corona-Pandemie und der wirtschaftlichen Eintrübung eine umfangreiche Risikovorsorge getroffen. Entgegen den ursprünglichen Erwartungen konnten jedoch im Jahr 2022 auch bereits wertberichtigte Forderungen eingetrieben werden. Gleichzeitig ist unsere Mieterbasis von der aktuellen Situation im Jahr 2022 nicht derart betroffen, dass im ersten Halbjahr umfangreiche Wertminderungen notwendig gewesen wären.



BRIEF DES VORSTANDS 2

DEMIRE IM ÜBERBLICK 4

KONZERNZWISCHEN-
LAGEBERICHT 11

KONZERN-
ZWISCHENABSCHLUSS 23

Konzerngewinn- und
-verlustrechnung 24

Konzerngesamt-
ergebnisrechnung 25

Konzernbilanz 26

Konzernkapitalflussrechnung 28

Konzerneigenkapital-
veränderungsrechnung 30

Konzernanhang 32

WEITERE ANGABEN 42

2. Finanzergebnis

in TEUR	01.01.2021 – 30.06.2021	01.01.2022 – 30.06.2022
Finanzerträge	490	2.131
Finanzaufwendungen	– 8.925	– 9.395
Ergebnis aus at-equity bilanzierten Unternehmen	0	773
Ergebnisanteile von Minderheitsgesellschaftern	– 2.326	– 2.424
Finanzergebnis	–10.761	– 8.915

Die Finanzerträge in Höhe von TEUR 2.903 (Vorjahr: TEUR 490) 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 TEUR 25.100 sowie an den fremden Dritten RFR Immobilien 5 GmbH in Höhe von TEUR 60.000 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 773 (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 2.424 (1. Halbjahr 2021: TEUR 2.326) 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 Indexierungen gestiegener Nettomietträge dieser Tochtergesellschaften.

3. Ergebnis je Aktie

	01.01.2021 – 30.06.2021	01.01.2022 – 30.06.2022
Periodenergebnis (in TEUR)	15.547	13.998
Periodenergebnis abzüglich nicht beherrschender Anteile	14.036	12.890
Anzahl der Aktien (in Tsd.)		
Ausgegebene Aktien zum Bilanzstichtag	105.513	105.513
Gewichtete Anzahl ausgegebener Aktien	105.686	105.513
Auswirkungen der Wandlungen von Wandschuldverschreibungen sowie dem Bezug aus dem Aktienoptionsprogramm 2015	510	510
Gewichtete Anzahl der Aktien (verwässert)	106.196	106.023
Ergebnis je Aktie (in EUR)		
Ergebnis je Aktie (unverwässert)	0,13	0,12
Ergebnis je Aktie (verwässert)	0,13	0,12

Zum 30. Juni 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 4

KONZERNZWISCHEN-
LAGEBERICHT 11

KONZERN-
ZWISCHENABSCHLUSS 23

Konzerngewinn- und
-verlustrechnung 24

Konzerngesamt-
ergebnisrechnung 25

Konzernbilanz 26

Konzernkapitalflussrechnung 28

Konzernerigenkapital-
veränderungsrechnung 30

Konzernanhang 32

WEITERE ANGABEN 42

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	2022
Zeitwert per 1. Januar 2022	843.956	377.559	141.600	69.980	1.433.096
Zugänge Immobilien	4.118	2.168	8.225	1.887	16.398
Umgliederungen in zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	-	-	-	-	-
Zeitwert per 30. Juni 2022	848.074	379.727	149.825	71.867	1.449.494

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 30. Juni 2022 erfolgte keine Neubewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien.

2. Eigenkapital

Das gezeichnete Kapital beträgt TEUR 107.777 (31. Dezember 2021: TEUR 107.777), nach Abzug eigener Anteile TEUR 105.513 (31. Dezember 2021: TEUR 105.513). Die Hauptversammlung hat am 18. Mai 2022 auf Vorschlag des Vorstands und des Aufsichtsrats beschlossen, eine Dividende in Höhe von EUR 0,31 (Vorjahr: EUR 0,62) je dividendenberechtigter Aktie auszuschütten und den verbleibenden Bilanzgewinn zum 31. Dezember 2021 auf neue Rechnung vorzutragen. Der Ausschüttungsbetrag beläuft sich auf TEUR 32.709 (Vorjahr: TEUR 65.418), TEUR 204 (Vorjahr: TEUR 950) werden auf neue Rechnung vorgetragen.



BRIEF DES VORSTANDS	2
DEMIRE IM ÜBERBLICK	4
KONZERNZWISCHEN- LAGEBERICHT	11
KONZERN- ZWISCHENABSCHLUSS	23
Konzerngewinn- und -verlustrechnung	24
Konzerngesamt- ergebnisrechnung	25
Konzernbilanz	26
Konzernkapitalflussrechnung	28
Konzerneigenkapital- veränderungsrechnung	30
Konzernanhang	32
WEITERE ANGABEN	42

3. Finanzschulden

Der Buchwert der Finanzschulden setzt sich wie folgt zusammen:

FINANZSCHULDEN

in TEUR	31.12.2021	30.06.2022
Unternehmensanleihe 2019/2024	594.047	595.078
Sonstige Finanzschulden	296.467	290.710
Gesamt	890.514	885.788

Die folgende Übersicht zeigt den Nominalwert der Finanzschulden:

FINANZSCHULDEN

in TEUR	31.12.2021	30.06.2022
Unternehmensanleihe 2019/2024	600.000	600.000
Sonstige Finanzschulden	297.866	291.891
Gesamt	897.866	891.891

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

Mit Ausnahme des Darlehens der IC Fonds & Co. Gewerbeobjekte Deutschland 15. KG sind alle Finanzschulden des Konzerns fix verzinst. Der Nominalzins der Unternehmensanleihe 2019/2024 beträgt 1,875 % p. a. Die sonstigen Finanzschulden beinhalten im Wesentlichen Finanzschulden gegenüber Kreditinstituten zu einem gewichteten durchschnittlichen Nominalzins von 1,37 % p. a. zum 30. Juni 2022 (31. Dezember 2021: 1,37 % p. a.). Die durchschnittliche nominale Fremdkapitalverzinsung über alle Finanzschulden betrug zum 30. Juni 2022 1,67 % 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 4

KONZERNZWISCHEN-
LAGEBERICHT 11

KONZERN-
ZWISCHENABSCHLUSS 23

Konzerngewinn- und
-verlustrechnung 24

Konzerngesamt-
ergebnisrechnung 25

Konzernbilanz 26

Konzernkapitalflussrechnung 28

Konzerneigenkapital-
veränderungsrechnung 30

Konzernanhang 32

WEITERE ANGABEN 42

F. Verkürzte Konzern- Segmentberichterstattung

01.01.2022 – 30.06.2022				
in TEUR	Bestands- portfolio	Fair Value REIT	Zentralbereich/ Sonstiges	Konzern
Umsatzerlöse gesamt	45.385	12.442	0	57.828
Segmenterlöse	45.685	12.501	204	58.392
Segmentaufwendungen	- 22.315	- 5.447	- 4.224	- 31.986
EBIT	23.370	7.055	- 4.021	26.404
Periodenergebnis	12.838	3.329	- 2.170	13.998
Segmentvermögen 30.06.2022	1.239.893	345.431	103.022	1.688.345
davon Steueransprüche	3.764	47	3.826	7.639
davon Zugänge zu lang- fristigen Vermögenswerten	13.551	2.848	0	16.398
davon zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	0	0	0	0
Segmentverschulden 30.06.2022	916.169	188.639	11.005	1.115.813
davon langfristige Finanzschulden	795.189	74.420	0	869.610
davon Leasing- verbindlichkeiten	24.419	0	25	24.444
davon kurzfristige Finanzschulden	13.376	2.803	0	16.179
davon Steuerschulden	1.675	0	7.940	9.616

01.01.2021 – 30.06.2021				
in TEUR	Bestands- portfolio	Fair Value REIT	Zentralbereich/ Sonstiges	Konzern
Umsatzerlöse gesamt	73.617	18.080	0	91.697
Segmenterlöse	75.479	18.330	26	93.835
Segmentaufwendungen	- 48.541	- 10.840	- 4.921	- 64.301
EBIT	26.938	7.491	- 4.895	29.534
Periodenergebnis	17.411	4.218	- 6.081	15.547
Segmentvermögen 31.12.2021	1.262.560	342.850	100.184	1.705.594
davon Steueransprüche	3.718	47	2.602	6.369
davon Zugänge zu lang- fristigen Vermögenswerten	22.679	5.829	0	28.508
davon zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	0	0	0	0
Segmentverschulden 31.12.2021	914.657	187.043	11.531	1.113.232
davon langfristige Finanzschulden	798.534	75.883	0	874.417
davon Leasing- verbindlichkeiten	24.448	0	25	24.472
davon kurzfristige Finanzschulden	13.350	2.747	0	16.097
davon Steuerschulden	1.892	0	6.777	8.670



BRIEF DES VORSTANDS	2
DEMIRE IM ÜBERBLICK	4
KONZERNZWISCHEN- LAGEBERICHT	11
KONZERN- ZWISCHENABSCHLUSS	23
Konzerngewinn- und -verlustrechnung	24
Konzerngesamt- ergebnisrechnung	25
Konzernbilanz	26
Konzernkapitalflussrechnung	28
Konzerneigenkapital- veränderungsrechnung	30
Konzernanhang	32
WEITERE ANGABEN	42

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“. Zwischen beiden Segmenten besteht ein Mietvertrag über Büroräumlichkeiten in Langen. Der hieraus in der Berichtsperiode resultierende Ertrag beträgt TEUR 95 (1. Halbjahr 2021: TEUR 91). Gleichzeitig besteht seit dem 15. April 2022 zwischen beiden Segmenten ein Untermietvertrag über einen Teil der oben genannten Büroräumlichkeiten in Langen. Für die Berichtsperiode ist aus diesem Vertrag ein Aufwand in Höhe von TEUR 6 (1. Halbjahr 2021: TEUR 0) entstanden.

Mit einem Kunden im Segment „Bestandsportfolio“ wurden Umsatzerlöse von über 10 % der Gesamtumsätze erzielt. Diese betragen in der Berichtsperiode insgesamt TEUR 6.256 (1. Halbjahr 2021: TEUR 7.099).

G. Sonstige Angaben

1. Angaben über Beziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen

Die DEMIRE AG hat eine Darlehensforderung in Höhe von TEUR 25.326 (inklusive Zinsforderung) gegen das Joint Venture JV Theodor-Heuss-Allee GmbH. Der Zinsertrag aus diesem Darlehen beträgt zum 30. Juni 2022 TEUR 523. Zudem bestehen zwischen der DEMIRE AG und der Ankaufsgesellschaft JV Theodor-Heuss-Allee GmbH ein Asset-Management-Vertrag und ein Geschäftsbesorgungsvertrag, aus denen zum 30. Juni 2022 Forderungen in Höhe von TEUR 70 und Erträge in Höhe von TEUR 37 resultieren.

Im Berichtsjahr hat die DEMIRE eine Ausschüttung von der G+Q Effizienz GmbH in Höhe von TEUR 90 (Vorjahr: TEUR 79) sowie der DEMIRE Assekuranzmakler GmbH & Co. KG TEUR 0 (Vorjahr: TEUR 92) erhalten.

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.



BRIEF DES VORSTANDS	2
DEMIRE IM ÜBERBLICK	4
KONZERNZWISCHEN- LAGEBERICHT	11
KONZERN- ZWISCHENABSCHLUSS	23
Konzerngewinn- und -verlustrechnung	24
Konzerngesamt- ergebnisrechnung	25
Konzernbilanz	26
Konzernkapitalflussrechnung	28
Konzern Eigenkapital- veränderungsrechnung	30
Konzernanhang	32
WEITERE ANGABEN	42

2. Finanzinstrumente

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

in TEUR	31.12.2021		30.06.2022	
	Buchwert nach IFRS 9	Fair Value	Buchwert nach IFRS 9	Fair Value
Ausleihungen an at-equity bilanzierte Unternehmen	26.505	26.457	25.205	20.258
Ausleihungen und finanzielle Vermögenswerte	68.189	68.022	63.610	52.752

in TEUR	31.12.2021		30.06.2022	
	Buchwert nach IFRS 9	Fair Value	Buchwert nach IFRS 9	Fair Value
Anleihen	594.047	592.848	595.078	499.218
Sonstige Finanzschulden	282.459	278.638	290.710	260.257

3. Risikobericht

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. Neben den zum 31. Dezember 2021 erfassten Chancen und Risiken wurde das erste Halbjahr 2022 maßgeblich von der hohen Inflation, hier insbesondere den stark gestiegenen Energiekosten, den gestiegenen Zinsen und dem Krieg in der Ukraine bestimmt. Alle diese Faktoren sorgen für ein hohes Maß an Unsicherheit und eine perspektivische Eintrübung des wirtschaftlichen Umfeldes, was sich jedoch bisher nicht wesentlich auf die Kennzahlen der DEMIRE auswirkt. Sowohl die Mietzahlungen als auch die Funds from Operations (nach Steuern, vor Minderheiten) liegen im Rahmen unserer Erwartungen.

Nichtsdestotrotz beobachtet der Vorstand der DEMIRE genau, ob und wie sich das wirtschaftliche Umfeld verändert und sich möglicherweise zum Beispiel auf die Wertentwicklung des Portfolios auswirkt.

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

4. Sonstige Erläuterungen

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

Vertragliche Verpflichtungen für Um- und Ausbaumaßnahmen sowie Verpflichtungen für Instandhaltungen und Modernisierungsmaßnahmen an den Immobilienobjekten bestehen zum 30. Juni 2022 insgesamt in Höhe von TEUR 18.935 (1. Halbjahr 2021: TEUR 55.798). 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 3.645 (1. Halbjahr 2021: TEUR 7.464).

☰

BRIEF DES VORSTANDS	2
DEMIRE IM ÜBERBLICK	4
KONZERNZWISCHEN- LAGEBERICHT	11
KONZERN- ZWISCHENABSCHLUSS	23
Konzerngewinn- und -verlustrechnung	24
Konzerngesamt- ergebnisrechnung	25
Konzernbilanz	26
Konzernkapitalflussrechnung	28
Konzern Eigenkapital- veränderungsrechnung	30
Konzernanhang	32
WEITERE ANGABEN	42

Zum 30. Juni 2022 stehen nicht ausgenutzte Kreditlinien in Höhe von TEUR 6.000 (31. Dezember 2021: TEUR 5.000) zur Verfügung.

Für das ehemalige Vorstandsmitglied Herr Ralf Kind bestand eine Rückstellung, welche die strittige Restvergütung (alle Gehaltsbestandteile inklusive virtuelle Aktienoptionsprogramme 2017 und 2018) beinhaltet. Da sich die Parteien diesbezüglich in einem Vergleich geeinigt haben, wurde in der Berichtsperiode ein Betrag in Höhe von TEUR 1.700 an Herrn Kind ausgezahlt und das Verfahren somit beendet.

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 298 (1. Halbjahr 2021: TEUR 444), erfolgsunabhängige Bezüge in Höhe von TEUR 366 (1. Halbjahr 2021: TEUR 349) sowie anteilsbasierte Vergütungen in Höhe von TEUR – 109 (1. Halbjahr 2021: TEUR 75) erfasst. Den Vorstandsmitgliedern wurden keine Kredite oder Vorschüsse gewährt; ebenso wurden keine Haftungsverhältnisse zugunsten der Vorstandsmitglieder eingegangen.

6. Ereignisse nach dem Zwischenberichtsstichtag 30. Juni 2022

Im Juli 2022 wurde die Immobilie in Bremen (Walter-Gerdes-Straße) für einen Verkaufspreis in Höhe von TEUR 3.490 verkauft, womit ein Buchwertabgang in Höhe von TEUR 3.288 einherging. Der Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten soll im September 2022 stattfinden. Darüber hinaus sind keine Ereignisse eingetreten, die für die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der DEMIRE von besonderer Bedeutung sind.

Frankfurt am Main, 25. August 2022

DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG


Ingo Hartlief (FRICS)
(Vorstandsvorsitzender)


Tim Brückner
(Finanzvorstand)

WEITERE ANGABEN

Erklärung der gesetzlichen Vertreter	43
Angaben nach EPRA	44
Impressum	57





BRIEF DES VORSTANDS	2
DEMIRE IM ÜBERBLICK	4
KONZERNZWISCHEN- LAGEBERICHT	11
KONZERN- ZWISCHENABSCHLUSS	23
WEITERE ANGABEN	42
Erklärung der gesetzlichen Vertreter	43
Angaben nach EPRA	44
Impressum	57

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, 25. August 2022

DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG

Ingo Hartlief (FRICS)
(Vorstandsvorsitzender)

Tim Brückner
(Finanzvorstand)



BRIEF DES VORSTANDS	2
DEMIRE IM ÜBERBLICK	4
KONZERNZWISCHEN- LAGEBERICHT	11
KONZERN- ZWISCHENABSCHLUSS	23
WEITERE ANGABEN	42
Erklärung der gesetzlichen Vertreter	43
Angaben nach EPRA	44
Impressum	57

ANGABEN NACH EPRA

Gesamtübersicht

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

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

GESAMTÜBERSICHT EPRA-KENNZAHLEN

in TEUR	31.12.2021	30.06.2022
EPRA-Net Asset Value (EPRA-NAV)	629.487	611.320
EPRA-Triple Net Asset Value (EPRA-NNNAV)	545.649	592.842
EPRA-Net Reinstatement Value (EPRA-NRV)	740.668	712.707
EPRA-Net Tangible Assets (EPRA-NTA)	590.970	561.877
EPRA-Net Disposal Value (EPRA-NDV)	545.266	590.287
EPRA-Nettoanfangsrendite (in %)	4,6	4,6
EPRA-„Topped up“-Nettoanfangsrendite (in %)	4,6	4,7
EPRA-Leerstandsquote ¹ (in %)	11,0	9,5
EPRA-Loan-to-Value (EPRA-LTV) (in %)	61,3	62,8

¹ Exkl. zur Veräußerung gehaltene und als Projektentwicklung klassifizierte Immobilien

in TEUR	2021	H1 2022
EPRA-Ergebnis	29.421	15.198
EPRA-Kostenquote inkl. direkter Leerstandskosten (in %)	34,5	34,6
EPRA-Kostenquote exkl. direkter Leerstandskosten (in %)	29,7	30,6



BRIEF DES VORSTANDS	2
DEMIRE IM ÜBERBLICK	4
KONZERNZWISCHEN- LAGEBERICHT	11
KONZERN- ZWISCHENABSCHLUSS	23
WEITERE ANGABEN	42
Erklärung der gesetzlichen Vertreter	43
Angaben nach EPRA	44
Impressum	57

EPRA-NAV und EPRA-NNAV

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

EPRA-NET ASSET VALUE (EPRA-NAV)

in TEUR	31.12.2021	30.06.2022	Veränderung	in %
Nettovermögenswert (NAV) für den Berichtszeitraum	549.023	528.799	-20.224	-3,7
Marktwert derivate Finanzinstrumente	0	0	0	0,0
Latente Steuern	84.692	86.750	2.058	2,4
Firmenwert aus latenten Steuern	-4.738	-4.738	0	0,0
EPRA-NAV (unverwässert)	628.977	610.810	-18.166	-2,9
Anzahl der ausgegebenen Aktien (unverwässert) (in Tsd.)	105.513	105.513	0	0,0
EPRA-NAV je Aktie (unverwässert) (in EUR)	5,96	5,79	-0,17	-2,9
Effekt aus der Ausübung von Wandelschuldverschreibungen und weiteren Eigenkapitalinstrumenten	510	510	0	0,0
EPRA-NAV (verwässert)	629.487	611.320	-18.166	-2,9
Anzahl der ausgegebenen Aktien (verwässert) (in Tsd.)	106.023	106.023	0	0,0
EPRA-NAV je Aktie (verwässert) (in EUR)	5,94	5,77	-0,17	-2,9

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

in TEUR	31.12.2021	30.06.2022	Veränderung	in %
Nettovermögenswert (NAV)	549.023	528.799	-20.224	-3,7
Marktwert derivativer Finanzinstrumente	0	0	0	0,0
Latente Steuern	84.692	86.750	2.058	2,4
Firmenwert aus latenten Steuern	-4.738	-4.738	0	0,0
EPRA-NAV (unverwässert)	628.977	610.810	-18.166	-2,9
Anzahl der ausgegebenen Aktien (unverwässert) (in Tsd.)	105.513	105.513	0	0,0
EPRA-NAV je Aktie (unverwässert) (in EUR)	5,96	5,79	-0,17	-2,9
Effekt aus der Ausübung von Wandelschuldverschreibungen und weiteren Eigenkapitalinstrumenten	510	510	0	0,0
EPRA-NAV (verwässert)	629.487	611.320	-18.166	-2,9
Anzahl der ausgegebenen Aktien (verwässert) (in Tsd.)	106.023	106.023	0	0,0
EPRA-NAV je Aktie (verwässert) (in EUR)	5,94	5,77	-0,17	-2,9
Marktwert derivate Finanzinstrumente	0	0	0	0,0
Marktwertanpassung Verbindlichkeiten (Anleihe)	1.199	95.860	94.661	7.895,0
Latente Steuern	-85.037	-114.338	-29.302	34,5
EPRA-NNAV (verwässert)	545.649	592.842	47.193	8,6
EPRA-NNAV je Aktie (verwässert) (in EUR)	5,15	5,59	0,44	8,6



BRIEF DES VORSTANDS	2
DEMIRE IM ÜBERBLICK	4
KONZERNZWISCHEN- LAGEBERICHT	11
KONZERN- ZWISCHENABSCHLUSS	23
WEITERE ANGABEN	42
Erklärung der gesetzlichen Vertreter	43
Angaben nach EPRA	44
Impressum	57

EPRA-NRV, EPRA-NTA, EPRA-NDV

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

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

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

NEUER BERICHTSSTANDARD (EPRA-NAV)

in TEUR	31.12.2021			30.06.2022		
	EPRA-NRV	EPRA-NTA	EPRA-NDV	EPRA-NRV	EPRA-NTA	EPRA-NDV
IFRS-Eigenkapital der Aktionäre	549.023	549.023	549.023	528.799	528.799	528.799
Zuzüglich:						
I) Hybride Finanzinstrumente	2.173	2.173	2.173	0	0	0
NAV (verwässert)	551.196	551.196	551.196	528.799	528.799	528.799
Zuzüglich:¹						
II. a) Neubewertung von IP (bei Anwendung der IAS 40 Cost Option)	0	0	0	0	0	0
II. b) Neubewertung IPUC (bei Anwendung der IAS 40 Cost Option)	0	0	0	0	0	0
II. c) Neubewertung sonstiger Vermögensgegenstände	0	0	0	0	0	0
III) Neubewertung von als Finanzierungsleasing gehaltenen Mietverträgen	0	0	0	0	0	0
IV) Neubewertung von Vorratsimmobilien	0	0	0	0	0	0
NAV zum Marktwert (verwässert)	551.196	551.196	551.196	528.799	528.799	528.799

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



BRIEF DES VORSTANDS	2
DEMIRE IM ÜBERBLICK	4
KONZERNZWISCHEN- LAGEBERICHT	11
KONZERN- ZWISCHENABSCHLUSS	23
WEITERE ANGABEN	42
Erklärung der gesetzlichen Vertreter	43
Angaben nach EPRA	44
Impressum	57

NEUER BERICHTSSTANDARD (EPRA-NAV)

in TEUR	31.12.2021			30.06.2022		
	EPRA-NRV	EPRA-NTA	EPRA-NDV	EPRA-NRV	EPRA-NTA	EPRA-NDV
Abzüglich:²						
V) Latente Steuern auf Bewertungsgewinne von Investment Properties	93.116	46.558	-	95.382	47.691	-
VI) Marktwert von derivativen Finanz- instrumenten	0	0	-	-7.830	-7.830	-
VII) Goodwill als Ergebnis der latenten Steuern	-4.738	-4.738	-4.738	-4.738	-4.738	-4.738
VIII. a) Goodwill gemäß der IFRS-Bilanz	-	-2.045	-2.045	-	-2.045	-2.045
VIII. b) Immaterielle Ver- mögenswerte gemäß der IFRS-Bilanz	-	0	-	-	0	-
Zuzüglich:¹						
IX) Marktwert der fest- verzinslichen Schulden (Anleihe)	-	-	854	-	-	68.272
X) Neubewertung von im- materiellen Gütern zum fairen Wert (Optional)	0	-	-	0	-	-
XI) Grunderwerbsteuer/ Akquisitionskosten	101.094	0	-	101.094	0	-
NAV	740.668	590.970	545.266	712.707	561.877	590.287
Anzahl der Aktien (voll verwässert)	106.023	106.023	106.023	106.023	106.023	106.023
NAV je Aktie (in EUR)	6,99	5,57	5,14	6,72	5,30	5,57

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

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



BRIEF DES VORSTANDS	2
DEMIRE IM ÜBERBLICK	4
KONZERNZWISCHEN- LAGEBERICHT	11
KONZERN- ZWISCHENABSCHLUSS	23
WEITERE ANGABEN	42
Erklärung der gesetzlichen Vertreter	43
Angaben nach EPRA	44
Impressum	57

EPRA-Nettoanfangsrendite

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

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

EPRA-NETTOANFANGSRENDITE/TOPPED UP (EPRA-NIY)

in TEUR	31.12.2021	30.06.2022	Veränderung	in %
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	1.433.096	1.449.494	16.398	1,1
Anteile an at-equity bewerteten Unternehmen	1.025	1.708	683	114,6
Zur Veräußerung gehaltene Immobilien	0	0	0	0,0
Immobilienbestand (netto)	1.434.121	1.451.202	17.081	1,2
Geschätzte Erwerbsnebenkosten	71.706	72.616	910	1,2
Immobilienbestand (brutto)	1.505.828	1.523.818	17.990	1,2
Annualisierte Cash-Mieteinnahmen	77.688	79.241	1.553	1,8
Nicht umlagefähige Immobilienbetriebskosten	-9.110	-8.509	601	-6,2
Annualisierte Netto-Cash- Mieteinnahmen	68.578	70.732	2.154	2,9
Mietfreie Zeiten	400	1.352	952	206,1
Annualisierte „Topped up“- Nettomieteinnahmen	68.978	72.084	3.106	4,1
EPRA-Nettoanfangsrendite (in %)	4,6	4,6	0 bp	0,0
EPRA-„Topped up“- Nettoanfangsrendite (in %)	4,6	4,7	10 bp	2,0



BRIEF DES VORSTANDS	2
DEMIRE IM ÜBERBLICK	4
KONZERNZWISCHEN- LAGEBERICHT	11
KONZERN- ZWISCHENABSCHLUSS	23
WEITERE ANGABEN	42
Erklärung der gesetzlichen Vertreter	43
Angaben nach EPRA	44
Impressum	57

EPRA-Ergebnis

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

EPRA-ERGEBNIS

in TEUR	H1 2021	H1 2022	Veränderung	in %
Konzernperiodenergebnis	15.547	13.998	- 1.549	- 10,0
Ergebnis aus der Fair-Value-Anpassung der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	- 1.764	0	1.764	- 100,0
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien und Immobilien- gesellschaften	- 739	0	739	- 100,0
Ergebnis aus at-equity bewerteten Unternehmen	0	- 773	- 773	-
Ergebnis aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien	0	0	0	0,0
Steuern auf das Verkaufsergebnis	- 5	0	5	- 100,0
Wertminderung Goodwill	0	0	0	0,0
Bewertungsergebnis von Finanzinstrumenten	0	0	0	0,0
Akquisitionskosten für Share Deals und für Anteile an nicht beherrschenden Joint Ventures	0	0	0	0,0
Latente Steuern	2.280	2.058	- 222	- 9,7
Nicht beherrschende Anteile	116	- 86	- 202	- 174,1
EPRA-Ergebnis	15.435	15.198	- 237	- 1,5
Anzahl der ausgegebenen Aktien (unverwässert) (in Tsd.)	105.513	105.513	0	0,0
EPRA-Ergebnis je Aktie (EPS unverwässert)	0,15	0,14	- 0,01	- 6,7
Anzahl der ausgegebenen Aktien (verwässert) (in Tsd.)	106.023	106.023	0	0,0
EPRA-Ergebnis je Aktie (EPS verwässert)	0,15	0,14	- 0,01	- 6,7



BRIEF DES VORSTANDS	2
DEMIRE IM ÜBERBLICK	4
KONZERNZWISCHEN- LAGEBERICHT	11
KONZERN- ZWISCHENABSCHLUSS	23
WEITERE ANGABEN	42
Erklärung der gesetzlichen Vertreter	43
Angaben nach EPRA	44
Impressum	57

EPRA-Kostenquote

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

EPRA-KOSTENQUOTE

in TEUR	H1 2021	H1 2022	Veränderung	in %
Administrative und operative Kosten nach IFRS	14.645	13.651	- 994	- 6,8
Allgemeine Verwaltungsaufwendungen	5.696	5.241	- 455	- 8,0
Sonstige betriebliche Aufwendungen	1.110	349	- 761	- 68,6
Betriebliche Aufwendungen zur Erzielung von Mieterträgen	20.012	26.332	6.320	31,6
Erträge aus Nebenkostenumlagen	- 12.173	- 18.320	- 6.147	50,5
Planmäßige Abschreibungen	52	48	- 4	- 7,7
EPRA-Kosten (inklusive Leerstandskosten)	14.697	13.651	- 1.046	- 7,1
Direkte Leerstandskosten	- 1.578	- 1.572	6	- 0,4
EPRA-Kosten (exklusive Leerstandskosten)	13.119	12.079	- 1.040	- 7,9
Mieterträge	42.024	39.508	- 2.516	- 6,0
EPRA-Kostenquote (inklusive Leerstandskosten) (in %)	35,0	34,6	- 0,4	- 1,1
EPRA-Kostenquote (exklusive Leerstandskosten) (in %)	31,2	30,6	- 0,6	- 1,9



BRIEF DES VORSTANDS	2
DEMIRE IM ÜBERBLICK	4
KONZERNZWISCHEN- LAGEBERICHT	11
KONZERN- ZWISCHENABSCHLUSS	23
WEITERE ANGABEN	42
Erklärung der gesetzlichen Vertreter	43
Angaben nach EPRA	44
Impressum	57

EPRA-Capital Expenditures

Es gab weder im ersten Halbjahr 2021 noch im ersten Halbjahr 2022 Akquisitionen in das Bestandsportfolio oder das Joint Venture.

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

EPRA CAPITAL EXPENDITURE ANALYSE

in TEUR	H1 2021			H1 2022		
	DEMIRE Portfolio	Joint Venture	Total	DEMIRE Portfolio	Joint Venture	Total
Akquisitionen	0	0	0	0	0	0
Entwicklungsportfolio ¹	0	0	0	0	0	0
Bestandsportfolio	5.296	0	5.296	15.502	45	15.547
Sonstige ²	1.089	0	1.089	896	0	896

¹ Die DEMIRE AG betreibt keine Immobilienentwicklung

² Mietanreize und Vermittlungsprovisionen

EPRA-Leerstandsquote

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

EPRA-LEERSTANDSQUOTE¹

in TEUR	31.12.2021	30.06.2022	Veränderung	in %
Geschätzte Marktmiete Leerstand	9.760.590	8.498.284	-1.262.306	-12,9
Geschätzte Marktmiete Gesamtportfolio	89.018.442	88.996.371	-22.071	0,0
EPRA-Leerstandsquote (in %)	11,0	9,5	-1,5	-12,9

¹ Exkl. zur Veräußerung gehaltene und als Projektentwicklung klassifizierte Immobilien

Der Rückgang der EPRA-Leerstandsquote zum 30. Juni 2022 gegenüber dem Jahresende 2021 geht primär auf Leerstandsreduzierungen in den Objekten in Leipzig („LogPark“), Kassel und Bad Vilbel zurück.



BRIEF DES VORSTANDS	2
DEMIRE IM ÜBERBLICK	4
KONZERNZWISCHEN- LAGEBERICHT	11
KONZERN- ZWISCHENABSCHLUSS	23
WEITERE ANGABEN	42
Erklärung der gesetzlichen Vertreter	43
Angaben nach EPRA	44
Impressum	57

EPRA-Like-for-Like-Mietentwicklung

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

ENTWICKLUNG „LIKE-FOR-LIKE“ 30.06.2022

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

ENTWICKLUNG „LIKE-FOR-LIKE“ 30.06.2021

	Gesamtportfolio				Like-for-Like-Portfolio		
	30.06.2020		30.06.2021		in EUR Mio.		in %
in TEUR	Marktwert	Annual. Vertragsm.	Marktwert	Annual. Vertragsm.	Annual. Vertragsm.	L-f-L-Entwicklung	L-f-L-Entwicklung
Büro	902,8	51,8	902,8	51,0	51,8	0,8	1,5
Handel	360,7	23,2	360,7	25,4	23,2	-2,2	-8,5
Logistik & Sonstiges	141,6	8,1	141,4	8,4	8,1	-0,3	-3,6
Gesamt	1.404,9	83,1	1.404,9	84,8	83,1	-1,7	-2,0



BRIEF DES VORSTANDS	2
DEMIRE IM ÜBERBLICK	4
KONZERNZWISCHEN- LAGEBERICHT	11
KONZERN- ZWISCHENABSCHLUSS	23
WEITERE ANGABEN	42
Erklärung der gesetzlichen Vertreter	43
Angaben nach EPRA	44
Impressum	57

EPRA-Loan-to-Value

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

EPRA-LOAN-TO-VALUE (EPRA-LTV) 30.06.2022

in TEUR	Konzern-EPRA-LTV vor anteiliger Konsolidierung	Anteilige Konsolidierung			Gesamt
		Anteil an Gemeinschafts- unternehmen	Anteil der wesent- lichen assoziierten Unternehmen	Nicht beherrschende Anteile (NCI)	
Nettoverschuldung					
Einschließlich:					
Darlehen von Kreditinstituten	290.711	80.629	0	- 12.085	359.254
Commercial Paper	0	0	0	0	0
Hybride Instrumente (einschließlich Wandelanleihen, Vorzugsaktien, Schuldverschreibungen, Optionen, unbefristete Anleihen)	0	0	0	0	0
Anleihen	595.078	0	0	0	595.078
Fremdwährungsderivate (Futures, Swaps, Optionen und Forwards)	0	0	0	0	0
Nettoverbindlichkeiten	98.523	59.041	0	0	157.564
Eigegenutzte Immobilien	0	0	0	0	0
Current Accounts (Equity Characteristic)	0	0	0	0	0
Ausgenommen:					
Zahlungsmittel	- 93.471	- 740	0	3.254	- 90.956
Nettoverschuldung (a)	890.841	138.931	0	- 8.831	1.020.941



BRIEF DES VORSTANDS 2

DEMIRE IM ÜBERBLICK 4

KONZERNZWISCHEN-
LAGEBERICHT 11

KONZERN-
ZWISCHENABSCHLUSS 23

WEITERE ANGABEN 42

Erklärung der
gesetzlichen Vertreter 43

Angaben nach EPRA 44

Impressum 57

EPRA-LOAN-TO-VALUE (EPRA-LTV) 30.06.2022

in TEUR	Anteilige Konsolidierung				Gesamt
	Konzern-EPRA-LTV vor anteiliger Konsolidierung	Anteil an Gemeinschafts- unternehmen	Anteil der wesent- lichen assoziierten Unternehmen	Nicht beherrschende Anteile (NCI)	
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien und sonstige Vermögenswerte					
Eigegenutzte Immobilien	0	0	0	0	0
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien zum beizulegenden Zeitwert	1.449.494	136.337	0	-46.504	1.539.327
Zur Veräußerung gehaltene Immobilien	0	0	0	0	0
Immobilien in der Entwicklung	0	0	0	0	0
Immaterielle Vermögenswerte	0	0	0	0	0
Nettoforderungen	0	0	0	-1.588	-1.588
Finanzielle Vermögenswerte	88.815	0	0	0	88.815
Ausleihungen an at-equity bilanzierte Unternehmen	25.205	0	0	0	0
Ausleihungen und finanzielle Vermögenswerte	63.610	0	0	0	0
Gesamter Immobilienbestand und sonstige Vermögenswerte (b)	1.538.309	136.337	0	-48.091	1.626.555
LTV (a/b) (in %)	57,9	101,9	-	18,4	62,8



BRIEF DES VORSTANDS 2

DEMIRE IM ÜBERBLICK 4

KONZERNZWISCHEN-
LAGEBERICHT 11

KONZERN-
ZWISCHENABSCHLUSS 23

WEITERE ANGABEN 42

Erklärung der
gesetzlichen Vertreter 43

Angaben nach EPRA 44

Impressum 57

EPRA-LOAN-TO-VALUE (EPRA-LTV) 31.12.2021

in TEUR	Konzern-EPRA-LTV vor anteiliger Konsolidierung	Anteilige Konsolidierung			Gesamt
		Anteil an Gemeinschafts- unternehmen	Anteil der wesent- lichen assoziierten Unternehmen	Nicht beherrschende Anteile (NCI)	
Nettoverschuldung					
Einschließlich:					
Darlehen von Kreditinstituten	297.548	82.194	0	- 12.025	367.718
Commercial Paper	0	0	0	0	0
Hybride Instrumente (einschließlich Wandelanleihen, Vorzugsaktien, Schuldverschreibungen, Optionen, unbefristete Anleihen)	0	0	0	0	0
Anleihen	592.966	0	0	0	592.966
Fremdwährungsderivate (Futures, Swaps, Optionen und Forwards)	0	0	0	0	0
Nettoverbindlichkeiten	105.763	59.184	0	0	164.947
Eigengenutzte Immobilien	0	0	0	0	0
Current Accounts (Equity Characteristic)	0	0	0	0	0
Ausgenommen:					
Zahlungsmittel	- 139.619	- 903	0	4.497	- 136.025
Nettoverschuldung (a)	856.658	140.475	0	- 7.527	989.606



BRIEF DES VORSTANDS	2
DEMIRE IM ÜBERBLICK	4
KONZERNZWISCHEN- LAGEBERICHT	11
KONZERN- ZWISCHENABSCHLUSS	23
WEITERE ANGABEN	42
Erklärung der gesetzlichen Vertreter	43
Angaben nach EPRA	44
Impressum	57

EPRA-LOAN-TO-VALUE (EPRA-LTV) 31.12.2021

in TEUR	Anteilige Konsolidierung				Gesamt
	Konzern-EPRA-LTV vor anteiliger Konsolidierung	Anteil an Gemeinschafts- unternehmen	Anteil der wesent- lichen assoziierten Unternehmen	Nicht beherrschende Anteile (NCI)	
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien und sonstige Vermögenswerte					
Eigegenutzte Immobilien	0	0	0	0	0
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien zum beizulegenden Zeitwert	1.433.096	136.315	0	-44.775	1.524.636
Zur Veräußerung gehaltene Immobilien	0	0	0	0	0
Immobilien in der Entwicklung	0	0	0	0	0
Immaterielle Vermögenswerte	0	0	0	0	0
Nettoforderungen	0	0	0	-1.066	-1.066
Finanzielle Vermögenswerte	90.769	0	0	0	90.769
Ausleihungen an at-equity bilanzierte Unternehmen	26.505	0	0	0	0
Ausleihungen und finanzielle Vermögenswerte	64.264	0	0	0	0
Gesamter Immobilienbestand und sonstige Vermögenswerte (b)	1.523.865	136.315	0	-45.840	1.614.340
LTV (a/b) (in %)	56,2	103,1	-	16,4	61,3



BRIEF DES VORSTANDS	2
DEMIRE IM ÜBERBLICK	4
KONZERNZWISCHEN- LAGEBERICHT	11
KONZERN- ZWISCHENABSCHLUSS	23
WEITERE ANGABEN	42
Erklärung der gesetzlichen Vertreter	43
Angaben nach EPRA	44
Impressum	57

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, Hamburg

Datum der Herausgabe
25. August 2022