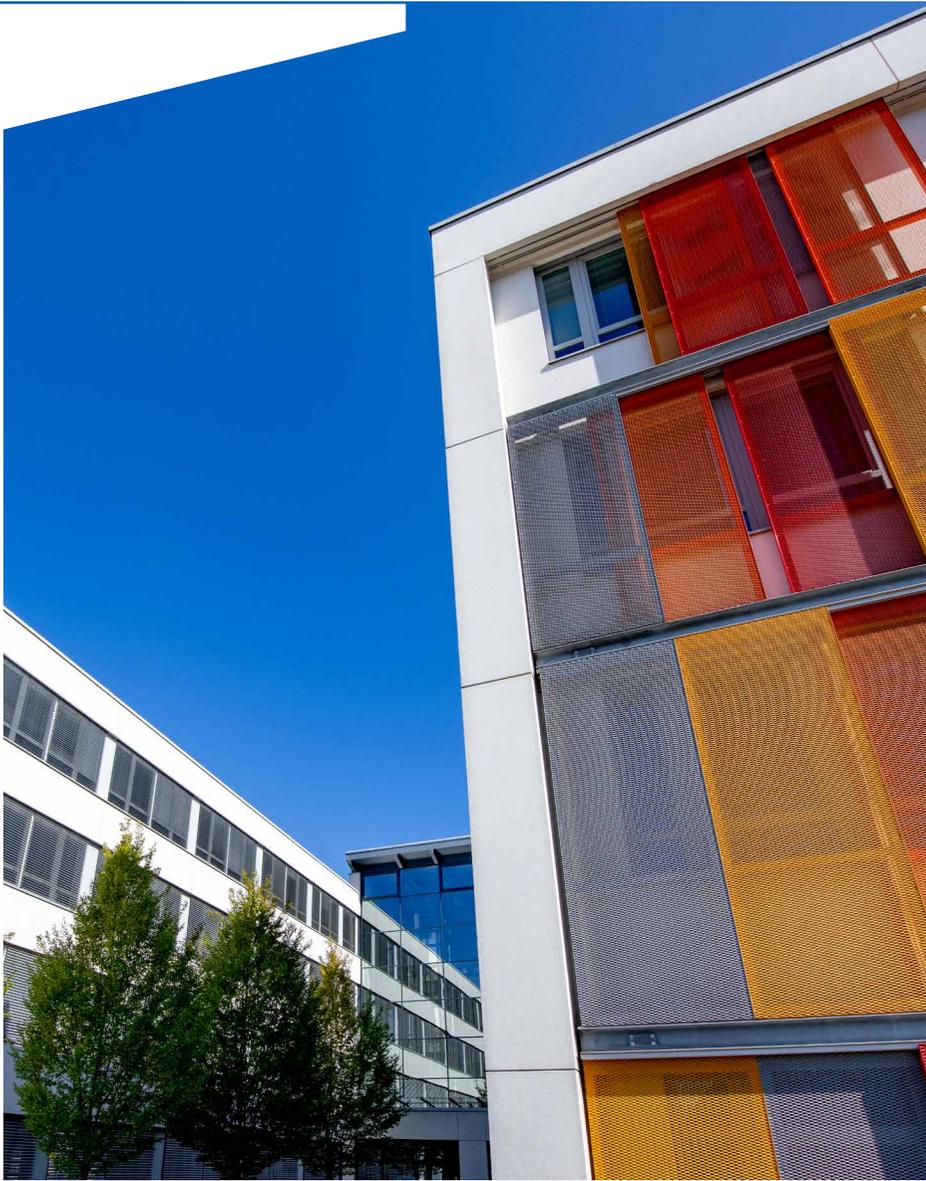


ZWISCHENMITTEILUNG
1. JANUAR – 30. SEPTEMBER 2022



HIGHLIGHTS 9M 2022



ERTRAGSKENNZAHLEN

30,8

in EUR Millionen
FFO I (nach Steuern,
vor Minderheiten),
nach EUR 30,4 Millionen
nach 9M 2021

59,9

in EUR Millionen
MIETERTRÄGE,
nach EUR 62,3 Millionen
nach 9M 2021



FINANZKENNZAHLEN

51,2

in %
**NETTOVERSCHULDUNGS-
GRAD¹ (NET-LTV)**,
nach 49,7% Ende 2021

1,67

in % p. a.
**DURCHSCHNITTLICHE
NOMINALE ZINSKOSTEN**,
stabil gegenüber
dem Jahresende 2021

5,87

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



PORTFOLIOENTWICKLUNG

1,4

in EUR Milliarden
PORTFOLIOWERT,
unverändert gegenüber
Jahresende 2021

83,8

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

4,9

in %
LIKE-FOR-LIKE-ANSTIEG
der annualisierten Vertrags-
mieten nach -2,3%
nach 9M 2021

5,0

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

9,4

in %
EPRA-LEERSTANDSQUOTE²,
nach 11,0 %
zum Jahresende 2021

194.840

in m²
VERMIETUNGSLEISTUNG,
nach 138.362 m²
nach 9M 2021

¹ Gemäß der Definition der Anleihe 19/24

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



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

BRIEF DES VORSTANDS

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

die DEMIRE steht auch vor dem Hintergrund von herausfordernden wirtschaftlichen und geopolitischen Rahmenbedingungen für Konstanz und Stabilität. Wirtschaft und Gesellschaft stehen vor außergewöhnlichen Herausforderungen: Der Krieg in der Ukraine bringt großes menschliches Leid und Zerstörung und erfasst alle Bereiche des Lebens. Wir erleben weltweit gestörte Lieferketten, volatile Energiemärkte und Turbulenzen an den Finanzmärkten. Die Inflation ist zurück und sie scheint zumindest kurz- bis mittelfristig zu bleiben. Die Europäische Zentralbank reagierte mit Zinserhöhungen, deren Effektivität sich in den kommenden Monaten zeigen wird. Auf dem deutschen Immobilienmarkt hat die veränderte Zinslandschaft bereits zu einer erhöhten Unsicherheit geführt.

Trotz dieser Entwicklungen konnte die DEMIRE in den ersten neun Monaten des Jahres 2022 einmal mehr ihre Resilienz unter Beweis stellen. Weder die hohe Inflation noch die geopolitische Situation hatten im Berichtszeitraum unmittelbare nennenswerte Auswirkungen auf die Geschäftsentwicklung der Gesellschaft.

Die wesentlichen Kennzahlen des Konzerns liegen im dritten Quartal des Jahres 2022 teilweise sogar über dem Niveau des Vorjahres. Hervorzuheben ist insbesondere die hohe Vermietungsleistung von fast 195.000 m². Das ist nicht nur ein neuer Rekord für einen Neunmonatszeitraum, sondern zugleich Ausdruck des Erfolgs unserer „REALize Potential“-Strategie. Obwohl sich einige Vermietungserfolge erst im Geschäftsjahr 2023 und 2024 in den Portfoliokennzahlen zeigen werden, unterstreichen die zahlreichen Vertragsabschlüsse und Verlängerungen die Widerstandsfähigkeit des DEMIRE-Portfolios.

Die Kennzahlen der DEMIRE entwickelten sich in den ersten neun Monaten 2022 insgesamt positiv:

- Die Mieterträge belaufen sich erwartungsgemäß auf EUR 59,9 Millionen, nach EUR 62,3 Millionen im Vorjahr.
- Das Ergebnis aus der Vermietung entwickelt sich analog dazu und liegt bei EUR 47,7 Millionen, nach EUR 51,8 Millionen im Vergleichszeitraum.
- Die Funds from Operations (FFO I, nach Steuern, vor Minderheiten) wachsen um 1,4 % auf EUR 30,8 Millionen.

- Die Vermietungsleistung verzeichnet mit rund 194.840 m² einen Rekordwert für einen Neunmonatszeitraum, primär getrieben durch Großvermietungen.
- Das Like-for-Like-Wachstum der annualisierten Vertragsmieten beträgt 4,9 % im Vergleich zum 30. September 2021. Der deutliche Anstieg ist bedingt durch erfolgreiche Neuvermietungen, u. a. im „LogPark“ in Leipzig, und Indexierungen bestehender Mietverträge.
- Die EPRA-Leerstandsquote¹ fällt auf 9,4 %, der WALT steigt durch das starke Vermietungsergebnis auf ein historisches Hoch von 5,0 Jahren.
- Der NAV je Aktie (unverwässert) sinkt nach der Auszahlung der Dividende auf EUR 5,87 nach EUR 5,96 zum Jahresende 2021.
- Der Nettoverschuldungsgrad² (Net-LTV) steigt primär aufgrund der Dividendenausschüttung auf 51,2 % (-20 Basispunkte gegenüber dem Vorquartal). Die Liquidität zum Stichtag bleibt mit EUR 95,6 Millionen weiterhin komfortabel.
- Die durchschnittlichen nominalen Finanzierungskosten liegen unverändert bei attraktiven 1,67 % p. a.; bis Mitte 2024 bestehen keine nennenswerten Fälligkeiten.

Fest steht bereits jetzt: Die gesamtwirtschaftliche Lage bleibt vor dem Hintergrund des Kriegs in der Ukraine und hoher Inflationsraten bis zum Jahresende und darüber hinaus herausfordernd. Die Unsicherheit an den Transaktionsmärkten für Immobilien ist infolgedessen hoch, nicht zuletzt aufgrund der aufwärtsgerichteten Zinsentwicklung. Dennoch bestätigt der Vorstand vor dem Hintergrund des bislang positiven Geschäftsjahres 2022 die Prognose für das Gesamtjahr: 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, 17. November 2022

Ingo Hartlief (FRICS)
(Vorstandsvorsitzender)

Tim Brückner
(Finanzvorstand)

¹ Exklusive zur Veräußerung gehaltene und als Projektentwicklung klassifizierte Immobilien

² Gemäß der Definition der Anleihe 19/24



DEMIRE IM ÜBERBLICK

Konzernkennzahlen	4
Portfolio-Highlights	5



BRIEF DES VORSTANDS 2

DEMIRE IM ÜBERBLICK 3

Konzernkennzahlen 4

Portfolio-Highlights 5

KONZERN-
ZWISCHENLAGEBERICHT 6

KONZERN-
ZWISCHENABSCHLUSS 19

IMPRESSUM 39

KONZERNKENNZAHLEN

in TEUR	01.01.2021 – 30.09.2021	01.01.2022 – 30.09.2022
Ergebniskennzahlen		
Mieterträge	62.276	59.910
Ergebnis aus der Vermietung	51.779	47.682
EBIT	42.555	41.160
Finanzergebnis	– 15.215	– 12.927
EBT	27.340	28.233
Periodenergebnis	24.575	21.879
Periodenergebnis der Anteilseigner des Mutterunternehmens	22.682	20.181
Periodenergebnis je Aktie (unverwässert/verwässert) (in EUR)	0,21/0,21	0,19/0,19
FFO I (nach Steuern, vor Minderheiten)	30.432	30.847
FFO I je Aktie (unverwässert/verwässert) (in EUR)	0,29/0,29	0,29/0,29

in TEUR	31.12.2021	30.09.2022
Portfoliokennzahlen		
Immobilien (Anzahl)	64	64
Marktwert (in EUR Millionen)	1.412,5	1.412,5
Annualisierte Vertragsmieten (in EUR Millionen)	78,1	83,8
Mietrendite (in %)	5,5	5,9
EPRA-Leerstandsquote ¹ (in %)	11,0	9,4
WALT (in Jahren)	4,7	5,0

¹ Exklusive zur Veräußerung gehaltene und als Projektentwicklung klassifizierte Immobilien

in TEUR	31.12.2021	30.09.2022
Bilanzkennzahlen		
Bilanzsumme	1.705.594	1.694.870
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	1.433.096	1.452.968
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	0	3.490
Bestandsportfolio gesamt	1.433.096	1.456.458
Finanz- und Leasingverbindlichkeiten	914.986	911.700
Zahlungsmittel	139.619	95.612
Nettofinanzverbindlichkeiten	775.367	816.088
Nettoverschuldungsgrad (Net-LTV) (in %)	49,7	51,2
Eigenkapital gemäß Konzernbilanz	592.362	580.413
Eigenkapitalquote (in %)	34,7	34,2
Nettovermögenswert (NAV)	549.023	535.914
NAV (unverwässert/verwässert)	628.976/629.486	619.284/619.794
Aktienanzahl (unverwässert/verwässert)	105.513/106.023	105.513/106.023
EPRA-NAV je Aktie (unverwässert/verwässert) (in EUR)	5,96/5,94	5,87/5,85



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

PORTFOLIO-HIGHLIGHTS

zum 30. September 2022

1,4

in EUR Milliarden
**MARKTWERT DES
 IMMOBILIENPORTFOLIOS**

8,37

in EUR/m²
DURCHSCHNITTSMIETE
 über den Gesamtbestand

64

Assets
 an **53 STANDORTEN**
 in 13 Bundesländern

9,4

in %
EPRA-LEERSTAND¹
 über das Portfolio

83,8

in EUR Millionen
ANNUALISIERTE VERTRAGSMIETEN

5,9

in %
BRUTTOMIETRENDITE

4,9

in %
LIKE-FOR-LIKE-ANSTIEG
 der annualisierten Vertragsmiete

5,0

in Jahren
DURCHSCHNITTLICHE RESTLAUFZEIT
 der Mietverträge (WALT)



¹ Exklusive zur Veräußerung gehaltene und als Projektentwicklung klassifizierte Immobilien



KONZERN- ZWISCHEN- LAGEBERICHT

für den Berichtszeitraum

1. Januar bis 30. September 2022

Überblick	7
Wirtschaftsbericht	10
Chancen und Risiken	18
Nachtragsbericht	18



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

ÜBERBLICK

GESCHÄFTSENTWICKLUNG

Die Geschäfte der DEMIRE entwickelten sich in den ersten neun Monaten 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 in den ersten neun Monaten 2022 bemerkbar macht.

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

Die Kennzahlen der DEMIRE entwickelten sich in den ersten neun Monaten 2022 insgesamt positiv:

- Die Mieterträge belaufen sich erwartungsgemäß auf EUR 59,9 Millionen, nach EUR 62,3 Millionen im Vorjahr.
- Das Ergebnis aus der Vermietung entwickelt sich analog und liegt bei EUR 47,7 Millionen, nach EUR 51,8 Millionen im Vergleichszeitraum.
- Die Funds from Operations (FFO I, nach Steuern, vor Minderheiten) wachsen um 1,4 % auf EUR 30,8 Millionen.
- Die Vermietungsleistung verzeichnet mit rund 194.840 m² einen Rekordwert für einen Neunmonatszeitraum, primär getrieben durch Großvermietungen.
- Das Like-for-Like-Wachstum der annualisierten Vertragsmieten beträgt 4,9 % im Vergleich zum 30. September 2021. Der deutliche Anstieg ist bedingt durch erfolgreiche Neuvermietungen, u. a. im „LogPark“ in Leipzig, und Indexierungen bestehender Mietverträge.

- Die EPRA-Leerstandsquote¹ fällt auf 9,4%, der WALT steigt durch das starke Vermietungsergebnis auf ein historisches Hoch von 5,0 Jahren.
- Der NAV je Aktie (unverwässert) sinkt nach der Auszahlung der Dividende auf EUR 5,87 nach EUR 5,96 zum Jahresende 2021.
- Der Nettoverschuldungsgrad² (Net-LTV) steigt primär aufgrund der Dividendenausschüttung auf 51,2% (-20 Basispunkte gegenüber dem Vorquartal), die Liquidität zum Stichtag bleibt mit EUR 95,6 Millionen weiterhin komfortabel.
- Die durchschnittlichen nominalen Finanzierungskosten liegen unverändert bei attraktiven 1,67% p. a.; bis Mitte 2024 bestehen keine nennenswerten Fälligkeiten.

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 Ende des dritten Quartals 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 Neunmonatsergebnis 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 Exklusive zur Veräußerung gehaltene und als Projektentwicklung klassifizierte Immobilien

² Gemäß der Definition der Anleihe 19/24



BRIEF DES VORSTANDS 2

DEMIRE IM ÜBERBLICK 3

**KONZERN-
 ZWISCHENLAGEBERICHT** 6

Überblick 7

Wirtschaftsbericht 10

Chancen und Risiken 18

Nachtragsbericht 18

**KONZERN-
 ZWISCHENABSCHLUSS** 19

IMPRESSUM 39

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 926.803 Millionen m² (31. Dezember 2021: 912.724 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. September 2022 auf 9,4% verbessert werden, nach 11,0% zum 31. Dezember 2021. Der WALT lag zum 30. September 2022 bei 5,0 Jahren, nach 4,7 Jahren zum Jahresende 2021. Im Berichtszeitraum erreichte die DEMIRE eine sehr starke Vermietungsleistung von 194.840 m². Davon entfallen 32% auf Neuvermietungen und 68% auf Anschlussvermietungen. Die Vermietungsleistung wurde insbesondere getrieben von der Prolongation des Mietvertrages über 56.000 m² mit dem Betreiber der Modegroßhandelsplattform „IMOTEX“ in Neuss. Zusätzlich konnten unter anderem großvolumige Mietverträge mit Mietern im „LogPark“ Leipzig neu abgeschlossen bzw. verlängert werden. Ferner wurde eine langfristige Neuvermietung mit der internationalen Hotelkette „Premier Inn“ in der „Kurfürsten Galerie“ in Kassel unterzeichnet.

TOP-10-MIETER (ZUM 30. SEPTEMBER 2022)

Nr.	Mieter	Nutzungsart	Vertragsmieten p.a. ¹ in EUR Mio.	in % von Gesamt
1	GMG/Dt. Telekom	Büro	11,4	13,6
2	Imotex	Handel	5,4	6,4
3	GALERIA Karstadt Kaufhof	Handel	3,7	4,4
4	momox GmbH	Logistik	2,4	2,8
5	Bima Bundesanstalt für Immobilien- aufgaben	Büro	2,3	2,7
6	Amazon	Logistik	2,2	2,6
7	Roomers	Hotel	1,9	2,2
8	Sparkasse Südholstein	Büro	1,6	1,9
9	comdirect bank AG	Büro	1,3	1,5
10	Die Autobahn GmbH des Bundes	Büro	1,2	1,4
Summe			33,2	39,7
Sonstige			50,6	60,3
Gesamt			83,8	100,0

¹ Nach annualisierter Vertragsmiete inkl. Nebenkosten

¹ Exklusive zur Veräußerung gehaltene und als Projektentwicklung klassifizierte Immobilien



BRIEF DES VORSTANDS 2

DEMIRE IM ÜBERBLICK 3

KONZERN-
 ZWISCHENLAGEBERICHT 6

Überblick 7

Wirtschaftsbericht 10

Chancen und Risiken 18

Nachtragsbericht 18

KONZERN-
 ZWISCHENABSCHLUSS 19

IMPRESSUM 39

PORTFOLIO NACH ASSETKLASSEN

	Anzahl Immobilien	Marktwert in EUR Mio.	Anteil nach Marktwert in %	Mietfläche in Tsd. m 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	518,5	1.627	49,4	9,20	5,9	11,9	3,4
Einzelhandel	17	357,1	25,3	220,1	1.623	23,9	9,48	6,7	3,0	5,7
Logistik & Sonstige	5	211,6	15,0	188,2	1.124	10,4	5,21	4,9	12,4	10,4
Gesamt 30.09.2022	64	1.412,5	100,0	926,8	1.524	83,8	8,37	5,9	9,4	5,0
Gesamt 31.12.2021	64	1.412,5	100,0	912,7	1.548	78,1	8,00	5,5	11,0	4,7
Veränderung (in %/pp)	0,0	0,0	0,0	1,5	- 1,5	7,26	4,6	0,4	- 1,6	0,3

¹ Exklusive zur Veräußerung gehaltene und als Projektentwicklung klassifizierte Immobilien



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

WIRTSCHAFTSBERICHT

Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage

ERTRAGSLAGE

In den ersten neun Monaten des Jahres 2022 erzielte der DEMIRE-Konzern Mieterträge von insgesamt EUR 59,9 Millionen (Vorjahr: EUR 62,3 Millionen). Die Mieterträge gingen primär aufgrund von Verkäufen gegenüber dem Vorjahreszeitraum um 3,8 % zurück. Das Ergebnis aus der Vermietung von Immobilien reduzierte sich zusätzlich aufgrund höherer Instandhaltungsaufwendungen um 7,9% auf EUR 47,7 Millionen (Vorjahr: EUR 51,8 Millionen).

In den ersten neun Monaten 2022 wurde eine Beteiligung an einer vollständig abgeschriebenen Immobiliengesellschaft in Rumänien veräußert, sodass das Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien bei EUR 1,1 Millionen liegt (Vorjahr: EUR 0,7 Millionen). Im dritten Quartal wurde eine Immobilie in Bremen über Verkehrswert veräußert. Der Übergang ist zum 1. November 2022 erfolgt und ist somit noch nicht im vorher genannten Veräußerungsergebnis mit Stichtag zum 30. September 2022 enthalten. Der Verkauf hat jedoch einen positiven Beitrag von EUR 0,2 Millionen (Vorjahr: EUR 1,8 Millionen) zum Ergebnis aus der Fair-Value-Anpassung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien geleistet.

Die Wertminderungen auf Forderungen gingen weiter stark zurück und betragen in den ersten neun Monaten des Jahres 2022 EUR 0,4 Millionen (netto), insbesondere da Auflösungen von Wertberichtigungen in relevantem Umfang erfolgten. Dies unterstreicht das effiziente Mietermanagement der DEMIRE und die Fähigkeit, Forderungen erfolgreich einzutreiben. In der Vergleichsperiode war ein Aufwand von EUR 2,9 Millionen entstanden, der im Wesentlichen auf Mieter von Hotels und Einzelhandelsobjekten zurückging, die aufgrund der Pandemie entweder insolvent oder insolvenzgefährdet waren.

Die allgemeinen Verwaltungsaufwendungen konnten in den ersten neun Monaten 2022 erneut gesenkt werden und lagen mit EUR 7,2 Millionen 13,3% unter dem Vorjahreswert (EUR 8,3 Millionen).

Das Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) lag mit EUR 41,2 Millionen 3,3% unter dem Vorjahreswert von EUR 42,6 Millionen.

Das Finanzergebnis profitierte von den Finanzerträgen, die aus der Beteiligung am Objekt „Cielo“ generiert werden. Es belief sich in den ersten neun Monaten 2022 auf EUR – 12,9 Millionen, nach EUR – 15,2 Millionen in der Vorjahresperiode. Die Finanzaufwendungen stiegen leicht um 3,9% auf EUR 14,1 Millionen in den ersten neun Monaten.

Die Ergebnisanteile der Minderheitsgesellschafter sanken auf EUR 3,5 Millionen (Vorjahr: EUR 3,7 Millionen). Die durchschnittliche nominale Fremdkapitalverzinsung liegt unverändert bei 1,67% p. a. Das Ergebnis vor Steuern (EBT) stieg im Berichtszeitraum auf EUR 28,2 Millionen, nach EUR 27,3 Millionen im Vorjahr. Nach höherem Steueraufwand belief sich das Periodenergebnis der ersten neun Monate 2022 auf EUR 21,9 Millionen, nach EUR 24,6 Millionen im Vorjahreszeitraum.



BRIEF DES VORSTANDS 2

DEMIRE IM ÜBERBLICK 3

KONZERN-
 ZWISCHENLAGEBERICHT 6

Überblick 7

Wirtschaftsbericht 10

Chancen und Risiken 18

Nachtragsbericht 18

KONZERN-
 ZWISCHENABSCHLUSS 19

IMPRESSUM 39

KONZERNGEWINN- UND -VERLUSTRECHNUNG

(ausgewählte Angaben in TEUR)	01.01.2021 – 30.09.2021	01.01.2022 – 30.09.2022	Veränderung	in %
Mieterträge	62.276	59.910	- 2.366	- 3,8
Erträge aus Nebenkostenumlagen	16.459	22.654	6.195	37,6
Betriebliche Aufwendungen zur Erzielung von Mieterträgen	- 26.956	- 34.882	- 7.926	29,4
Ergebnis aus der Vermietung von Immobilien	51.779	47.682	- 4.097	- 7,9
Erträge aus der Veräußerung von Immobilien und Immobiliengesellschaften	57.810	1.053	- 56.757	- 98,2
Aufwendungen aus der Veräußerung von Immobilien und Immobiliengesellschaften	- 57.072	0	57.072	- 100,0
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien und Immobiliengesellschaften	738	1.053	315	42,7
Ergebnis aus der Fair-Value-Anpassung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	1.764	193	- 1.571	- 89,1
Wertminderungen von Forderungen	- 2.858	- 350	2.508	- 87,8
Sonstige betriebliche Erträge	673	673	0	0,0
Allgemeine Verwaltungsaufwendungen	- 8.293	- 7.194	1.099	- 13,3
Sonstige betriebliche Aufwendungen	- 1.248	- 897	351	- 28,1
Ergebnis vor Zinsen und Steuern	42.555	41.160	- 1.395	- 3,3
Finanzergebnis	- 15.215	- 12.927	2.288	- 15,0
Ergebnis vor Steuern	27.340	28.233	893	3,3
Laufende Ertragsteuern	- 1.654	- 2.937	- 1.283	77,6
Latente Steuern	- 1.112	- 3.417	- 2.305	>100
Periodenergebnis	24.574	21.879	- 2.695	- 11,0
davon entfallen auf Anteilseigner des Mutterunternehmens	22.682	20.181	- 2.501	- 11,0
Unverwässertes Ergebnis je Aktie (in EUR)	0,21	0,19	- 0,02	- 9,5
Gewichtete Anzahl der ausgegebenen Aktien (in Tsd.)	105.513	105.513	0	0,0
Verwässertes Ergebnis je Aktie (in EUR)	0,21	0,19	- 0,02	- 9,5
Gewichtete verwässerte Anzahl der ausgegebenen Aktien (in Tsd.)	106.023	106.023	0	0,0



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

VERMÖGENSLAGE

Zum 30. September 2022 reduzierte sich die Bilanzsumme im Vergleich zum Jahresende 2021 um EUR 10,7 Millionen auf EUR 1.694,9 Millionen. Dies resultierte vor allem aus der Reduzierung des Bestands an Zahlungsmitteln um EUR 44,0 Millionen, die wesentlich von der Dividendenausschüttung geprägt war.

Der Wert der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien betrug zum 30. September 2022 EUR 1.453,0 Millionen und stieg somit im Vergleich zum 31. Dezember 2021 um EUR 19,9 Millionen. Die Treiber der Erhöhung waren aktivierte bauliche Maßnahmen und andere Mietanreize. Die Immobilie in Bremen zählt nach Verkaufsvertragsunterzeichnung bis zum Übergang von Nutzen und Lasten als Vermögenswert zur Veräußerung (EUR 3,5 Millionen). Im Vorjahreszeitraum wurden keine Objekte zur Veräußerung gehalten.

Das Konzerneigenkapital betrug zum 30. September 2022 EUR 580,4 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 34,2% (31. Dezember 2021: 34,7%). Dabei ist zu berücksichtigen, dass die im Konzern-Fremdkapital ausgewiesenen nicht beherrschenden Minderheitenanteile in Höhe von rund EUR 84,7 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 665,1 Millionen (31. Dezember 2021: EUR 675,2 Millionen).

Die gesamten Finanzschulden betrugen zum 30. September 2022 EUR 886,3 Millionen. Sie reduzierten sich um EUR 4,2 Millionen im Vergleich zum 31. Dezember 2021, was der laufenden Tilgung entspricht.



BRIEF DES VORSTANDS 2

DEMIRE IM ÜBERBLICK 3

KONZERN-
 ZWISCHENLAGEBERICHT 6

Überblick 7

Wirtschaftsbericht 10

Chancen und Risiken 18

Nachtragsbericht 18

KONZERN-
 ZWISCHENABSCHLUSS 19

IMPRESSUM 39

KONZERNBILANZ – AKTIVA

(ausgewählte Angaben in TEUR)	31.12.2021	30.09.2022	Veränderung	in %
Vermögenswerte				
Summe langfristige Vermögenswerte	1.543.819	1.565.715	21.896	1,4
Summe kurzfristige Vermögenswerte	161.775	125.665	-36.110	-22,3
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	0	3.490	3.490	>100
Summe Vermögenswerte	1.705.594	1.694.870	-10.724	-0,6

KONZERNBILANZ – PASSIVA

(ausgewählte Angaben in TEUR)	31.12.2021	30.09.2022	Veränderung	in %
Eigenkapital und Schulden				
Eigenkapital				
Den Anteilseignern des Mutterunternehmens zurechenbares Eigenkapital	549.023	535.914	-13.109	-2,4
Anteile der nicht beherrschenden Anteilseigner	43.339	44.499	1.160	2,7
Summe Eigenkapital	592.362	580.413	-11.949	-2,0
Schulden				
Summe langfristige Schulden	1.066.581	1.065.196	-1.385	-0,1
Summe kurzfristige Schulden	46.651	49.261	2.610	5,6
Summe Schulden	1.113.232	1.114.457	1.225	0,1
Summe Eigenkapital und Schulden	1.705.594	1.694.870	-10.724	-0,6



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

FINANZLAGE

Der Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit betrug in den ersten neun Monaten 2022 EUR – 1,1 Millionen (Vorjahr: EUR – 19,5 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 – 24,2 Millionen, nach EUR – 34,4 Millionen im Vorjahr. Der Großteil ging auf Investitionen in die als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien zurück. Die Differenz zur Vergleichsperiode lässt sich überwiegend auf die 2021 erfolgte Beteiligung am Objekt „Cielo“ zurückführen.

Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit belief sich auf EUR – 18,6 Millionen, nach EUR 50,6 Millionen in der Vorjahresperiode. In der Vorjahresperiode wurden Hypothekendarlehen über EUR 69,7 Millionen ausgezahlt, während in den ersten neun Monaten 2022 keine Darlehen aufgenommen wurden.

Die Zahlungsmittel betragen am 30. September 2022 EUR 95,6 Millionen (31. Dezember 2021: EUR 139,6 Millionen; 30. September 2021: EUR 98,4 Millionen).

KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG

(ausgewählte Angaben in TEUR)	01.01.2021 – 30.09.2021	01.01.2022 – 30.09.2022	Veränderung
Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit	– 19.455	– 1.147	18.309
Cashflow aus Investitionstätigkeit	– 34.407	– 24.239	10.168
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	50.630	– 18.621	– 69.251
Nettoveränderung der Zahlungsmittel	– 3.233	– 44.007	– 40.774
Zahlungsmittel am Ende der Periode	98.388	95.612	– 2.776

Funds From Operations (FFO)

Die Funds from Operations I (nach Steuern, vor Minderheiten) als die wesentliche operative Leistungskennzahl stiegen in den ersten neun Monaten 2022 um 1,4 % auf EUR 30,8 Millionen, nach EUR 30,4 Millionen im Vorjahreszeitraum. Auf verwässerter Basis betragen die FFO I je Aktie EUR 0,29, nach EUR 0,29 in der Vorjahresperiode.



BRIEF DES VORSTANDS 2

DEMIRE IM ÜBERBLICK 3

KONZERN-
ZWISCHENLAGEBERICHT 6

Überblick 7

Wirtschaftsbericht 10

Chancen und Risiken 18

Nachtragsbericht 18

KONZERN-
ZWISCHENABSCHLUSS 19

IMPRESSUM 39

FFO-BERECHNUNG

(ausgewählte Angaben in TEUR)	01.01.2021 – 30.09.2021	01.01.2022 – 30.09.2022	Veränderung	in %
Ergebnis vor Steuern	27.341	28.233	892	3,3
Ergebnisanteile von Minderheitsgesellschaftern	3.748	3.488	-260	-6,9
Ergebnis vor Steuern (EBT)	31.089	31.720	632	2,0
± Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	-738	-1.053	-315	42,7
± Ergebnis aus der Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-1.764	-193	1.571	-89,1
± Sonstige Bereinigungen ¹	3.595	2.127	-1.468	-40,8
FFO I vor Steuern	32.181	32.602	421	1,3
± (Laufende) Ertragsteuern	-1.749	-1.755	-5	0,3
FFO I nach Steuern	30.432	30.847	415	1,4
davon Anteilseigner des Mutterunternehmens	24.946	25.534	589	2,4
davon nicht beherrschende Anteilseigner	5.486	5.313	-173	-3,2
± Ergebnis aus der Veräußerung von Immobiliengesellschaften/Immobilien (nach Steuern)	744	1.053	310	41,6
FFO II nach Steuern	31.175	31.900	725	2,3
davon Anteilseigner des Mutterunternehmens	25.825	26.588	762	3,0
davon nicht beherrschende Anteilseigner	5.350	5.313	-37	-0,7
FFO I nach Steuern und Minderheiten				
Unverwässertes Ergebnis je Aktie (in EUR)	0,24	0,24	0,00	2,4
Gewichtete Anzahl der ausgegebenen Aktien	105.513	105.513	0	0,0
Verwässertes Ergebnis je Aktie (in EUR)	0,24	0,24	0,00	2,4
Gewichtete verwässerte Anzahl der ausgegebenen Aktien	106.023	106.023	0	0,0
FFO II nach Steuern und Minderheiten				
Unverwässertes Ergebnis je Aktie (in EUR)	0,24	0,25	0,01	3,0
Gewichtete Anzahl der ausgegebenen Aktien	105.513	105.513	0	0,0
Verwässertes Ergebnis je Aktie (in EUR)	0,24	0,25	0,01	3,0
Gewichtete verwässerte Anzahl der ausgegebenen Aktien	106.023	106.023	0	0,0

¹ Sonstige Bereinigungen beinhalten:
– Einmalige Refinanzierungskosten und Effektivzinsen (EUR 1,9 Millionen, Vorjahr: EUR 1,7 Millionen)
– Einmalige Transaktions-, Rechts- und Beratungskosten (EUR -0,3 Millionen, Vorjahr: EUR 1,2 Millionen)
– Einmalige Verwaltungskosten (EUR 0,2 Millionen, Vorjahr: EUR 0,6 Millionen)
– Periodenfremde Aufwendungen/Erträge (EUR 0,3 Millionen, Vorjahr: EUR 0,1 Millionen)

☰

BRIEF DES VORSTANDS 2

DEMIRE IM ÜBERBLICK 3

**KONZERN-
 ZWISCHENLAGEBERICHT** 6

Überblick 7

Wirtschaftsbericht 10

Chancen und Risiken 18

Nachtragsbericht 18

**KONZERN-
 ZWISCHENABSCHLUSS** 19

IMPRESSUM 39

Nettovermögenswert (Net Asset Value [NAV])

Der unverwässerte Net Asset Value reduzierte sich durch die Auszahlung der Dividende, wobei das positive Periodenergebnis gegenläufig wirkte, von EUR 549,0 Millionen zum 31. Dezember 2021 auf EUR 535,9 Millionen zum 30. September 2022. Auf unverwässerter Basis belief sich der NAV zum Stichtag auf EUR 5,87 je Aktie (31. Dezember 2021: EUR 5,96 je Aktie).

NET ASSET VALUE (NAV)

in TEUR	31.12.2021	30.09.2022	Veränderung	in %
Nettovermögenswert (NAV)	549.023	535.914	-13.109	-2,4
Latente Steuern	84.692	88.108	3.417	4,0
Firmenwert aus latenten Steuern	-4.738	-4.738	0	0,0
NAV (unverwässert)	628.977	619.284	-9.693	-1,5
Anzahl der ausgegebenen Aktien (unverwässert) (in Tsd.)	105.513	105.513	0	0,0
NAV je Aktie (unverwässert) (in EUR)	5,96	5,87	-0,09	-1,5
Effekt aus der Ausübung von Wandelschuldverschreibungen und weiteren Eigenkapitalinstrumenten	510	510	0	0,0
NAV (verwässert)	629.486	619.794	-9.692	-1,5
Anzahl der ausgegebenen Aktien (verwässert) (in Tsd.)	106.023	106.023	0	0,0
NAV je Aktie (verwässert) (in EUR)	5,94	5,85	-0,09	-1,5



BRIEF DES VORSTANDS 2

DEMIRE IM ÜBERBLICK 3

**KONZERN-
ZWISCHENLAGEBERICHT** 6

Überblick 7

Wirtschaftsbericht 10

Chancen und Risiken 18

Nachtragsbericht 18

**KONZERN-
ZWISCHENABSCHLUSS** 19

IMPRESSUM 39

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 51,2 %, konnte aber zum Vorquartal um 20 Basispunkte gesenkt werden.

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

in TEUR	31.12.2021	30.09.2022
Finanzschulden und Leasingverbindlichkeiten	914.986	911.700
Zahlungsmittel	139.619	95.612
Nettoverschuldung	775.367	816.088
Summe Vermögenswerte	1.705.594	1.694.870
Immaterielle Vermögenswerte	- 6.783	- 6.783
Zahlungsmittel	- 139.619	- 95.612
Summe Vermögenswerte abzgl. immaterieller Vermögenswerte und Zahlungsmittel	1.559.192	1.592.475
Net-LTV (in %)	49,7	51,2

Covenants der Unternehmensanleihe 19/24

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

ANLEIHE-COVENANTS 30.09.2022

	NET-LTV	NET- SECURED LTV	ICR
Covenant	max. 60 %	max. 40 %	min. 2,00
Wert	51,2%	11,9%	4,58

Zum 30. September 2022 hat die DEMIRE alle Covenants der Anleihe 19/24 eingehalten. Zudem gehen die Planungen für das Jahr 2022 und darüber hinaus davon aus, dass die Covenants auch zukünftig jederzeit eingehalten werden können.



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

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 wurden die ersten neun Monate 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

Nach dem Zwischenberichtsstichtag beantragte der Mieter Galeria Karstadt Kaufhof am 31. Oktober 2022 ein Schutzschirmverfahren. Galeria Karstadt Kaufhof ist Mieter in vier Objekten in Celle, Goslar, Memmingen und Offenburg. Zu Beginn des Schutzschirmverfahrens ist noch nicht absehbar, in welchem Umfang wieder eine Mietzahlung erfolgen wird. Weitere Ereignisse, die für die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der DEMIRE von relevanter Bedeutung für den Geschäftserfolg sind, traten nach dem Zwischenberichtsstichtag nicht ein.

Frankfurt am Main, 17. November 2022

DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG

Ingo Hartlief (FRICS)
(Vorstandsvorsitzender)

Tim Brückner
(Finanzvorstand)



KONZERN- ZWISCHEN- ABSCHLUSS

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



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

KONZERNGEWINN- UND -VERLUSTRECHNUNG

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

in TEUR	TZ.	01.01.2021 – 30.09.2021	01.01.2022 – 30.09.2022	01.07.2021 – 30.09.2021	01.07.2022 – 30.09.2022
Mieterträge		62.276	59.910	20.252	20.402
Erträge aus Nebenkostenumlagen		16.459	22.654	4.286	4.334
Betriebliche Aufwendungen zur Erzielung von Mieterträgen		- 26.956	- 34.882	- 6.944	- 8.550
Ergebnis aus der Vermietung von Immobilien		51.779	47.682	17.594	16.186
Erträge aus der Veräußerung von Immobilien und Immobiliengesellschaften		57.810	1.053	20.310	1.053
Aufwendungen aus der Veräußerung von Immobilien und Immobiliengesellschaften		- 57.072	0	- 20.311	0
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien und Immobiliengesellschaften		738	1.053	- 1	1.053
Ergebnis aus der Fair-Value-Anpassung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien		1.764	193	0	193
Wertminderungen von Forderungen		- 2.858	- 350	- 2.188	- 333
Sonstige betriebliche Erträge		673	673	299	109
Allgemeine Verwaltungsaufwendungen		- 8.293	- 7.194	- 2.566	- 1.924
Sonstige betriebliche Aufwendungen		- 1.248	- 897	- 117	- 530
Ergebnis vor Zinsen und Steuern	D 1	42.555	41.160	13.021	14.754
Finanzerträge ¹		1.924	3.221	1.434	1.090
Finanzaufwendungen		- 13.558	- 14.081	- 4.633	- 4.686
Ergebnis aus den at-equity bilanzierten Unternehmen ¹		166	1.421	166	648
Ergebnisanteile von Minderheitsgesellschaftern		- 3.748	- 3.488	- 1.422	- 1.064
Finanzergebnis	D 2	- 15.215	- 12.927	- 4.454	- 4.012
Ergebnis vor Steuern		27.340	28.233	8.567	10.742
Laufende Ertragsteuern		- 1.654	- 2.937	- 708	- 1.504
Latente Steuern		- 1.112	- 3.417	1.168	- 1.359
Periodenergebnis		24.575	21.879	9.028	7.879
Davon entfallen auf:					
Nicht beherrschende Anteilseigner		1.893	1.697	381	589
Anteilseigner des Mutterunternehmens		22.682	20.181	8.646	7.290
Unverwässertes/Verwässertes Ergebnis je Aktie	D 3	0,21	0,19	0,08	0,07

¹ Die Vorjahresangaben wurden aufgrund einer Ausweisänderung der Berichtsperiode angepasst



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

KONZERNGESAMTERGEBNISRECHNUNG

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

in TEUR	01.01.2021 – 30.09.2021	01.01.2022 – 30.09.2022	01.07.2021 – 30.09.2021	01.07.2022 – 30.09.2022
Periodenergebnis	24.575	21.879	9.028	7.879
Gesamtergebnis	24.575	21.879	9.028	7.879
Davon entfallen auf:				
Nicht beherrschende Anteilseigner	1.893	1.697	381	589
Anteilseigner des Mutterunternehmens	22.682	20.181	8.646	7.290



BRIEF DES VORSTANDS 2

DEMIRE IM ÜBERBLICK 3

**KONZERN-
 ZWISCHENLAGEBERICHT** 6

**KONZERN-
 ZWISCHENABSCHLUSS** 19

Konzerngewinn- und
 -verlustrechnung 20

Konzerngesamt-
 ergebnisrechnung 21

Konzernbilanz 22

Konzernkapitalflussrechnung 24

Konzerneigenkapital-
 veränderungsrechnung 26

Konzernanhang 27

IMPRESSUM 39

KONZERNBILANZ

zum 30. September 2022

AKTIVA

in TEUR	TZ.	31.12.2021	30.09.2022
Vermögenswerte			
Langfristige Vermögenswerte			
Immaterielle Vermögenswerte		6.783	6.783
Sachanlagen		228	215
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	E 1	1.433.096	1.452.968
Anteile an at-equity bilanzierten Unternehmen		1.025	2.356
Ausleihungen an at-equity bilanzierte Unternehmen		26.505	25.563
Ausleihungen und finanzielle Vermögenswerte		64.264	63.463
Sonstige Vermögenswerte		11.917	14.367
Summe langfristige Vermögenswerte		1.543.819	1.565.715
Kurzfristige Vermögenswerte			
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		8.671	13.459
Finanzielle Vermögenswerte		3.925	4.415
Sonstige Vermögenswerte		3.191	4.540
Steuererstattungsansprüche		6.369	7.639
Zahlungsmittel		139.619	95.612
Summe kurzfristige Vermögenswerte		161.775	125.665
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte		0	3.490
Summe Vermögenswerte		1.705.594	1.694.870

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

KONZERNBILANZ

zum 30. September 2022

PASSIVA

in TEUR	TZ.	31.12.2021	30.09.2022
Eigenkapital und Schulden			
Eigenkapital			
Gezeichnetes Kapital		105.513	105.513
Rücklagen	E 2	443.510	430.401
Den Anteilseignern des Mutterunternehmens zurechenbares Eigenkapital		549.023	535.914
Anteile der nicht beherrschenden Anteilseigner		43.339	44.499
Summe Eigenkapital		592.362	580.413
Schulden			
Langfristige Schulden			
Latente Steuerschulden		84.692	88.108
Anteile von Minderheitsgesellschaftern		82.882	84.693
Finanzschulden	E 3	874.417	867.250
Leasingverbindlichkeiten		24.285	25.081
Sonstige Verbindlichkeiten		305	64
Summe langfristige Schulden		1.066.581	1.065.196
Kurzfristige Schulden			
Rückstellungen		4.012	1.731
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		10.571	8.740
Sonstige Verbindlichkeiten		7.114	8.676
Steuerschulden		8.670	10.745
Finanzschulden	E 3	16.097	19.062
Leasingverbindlichkeiten		187	307
Summe kurzfristige Schulden		46.651	49.261
Summe Schulden		1.113.232	1.114.457
Summe Schulden und Eigenkapital		1.705.594	1.694.870

☰

BRIEF DES VORSTANDS 2

DEMIRE IM ÜBERBLICK 3

**KONZERN-
 ZWISCHENLAGEBERICHT** 6

**KONZERN-
 ZWISCHENABSCHLUSS** 19

Konzerngewinn- und
 -verlustrechnung 20

Konzerngesamt-
 ergebnisrechnung 21

Konzernbilanz 22

Konzernkapitalflussrechnung 24

Konzerneigenkapital-
 veränderungsrechnung 26

Konzernanhang 27

IMPRESSUM 39

KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG

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

in TEUR	01.01.2021 – 30.09.2021	01.01.2022 – 30.09.2022
Ergebnis vor Steuern	27.340	28.233
Finanzaufwendungen	13.558	14.081
Finanzerträge	-2.091	-4.642
Ergebnisanteile von Minderheitsgesellschaftern	3.748	3.488
Veränderung der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	-1.703	-5.138
Veränderung von sonstigen Forderungen und sonstigen Vermögenswerten	13.073	-861
Veränderung der Rückstellungen	509	-2.281
Veränderung der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	-7.502	-83
Ergebnis aus der Fair-Value-Anpassung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-1.764	-193
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien und Immobiliengesellschaften	-738	-1.053
Zinseinzahlungen aus Ausleihungen und Forderungen	1.007	2.163
Zinseinzahlungen aus Ausleihungen an at-equity bilanzierte Unternehmen	0	872
Ertragsteuerzahlungen	-395	-2.133
Abschreibungen und Wertminderungen	3.248	1.300
Auschüttungen an Minderheitsgesellschafter/Dividenden	-67.788	-35.437
Ausschüttungen von at-equity bilanzierten Unternehmen	171	90
Sonstige zahlungsunwirksame Posten	-127	449
Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit	-19.455	-1.146
Auszahlungen für Erwerb von/Investitionen in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien inkl. Anzahlungen und Modernisierungsmaßnahmen sowie Auszahlungen für Sachanlagen	-14.825	-26.184
Auszahlungen für Investitionen in/Ausleihungen an at-equity bilanzierte Unternehmen	-26.101	-600
Einzahlungen aus Ausleihungen an at-equity bilanzierte Unternehmen	792	1.542
Auszahlungen aus der Gewährung von Darlehen an Dritte	-60.000	0
Einzahlung aus der Rückführung einer Kaufpreisforderung für eine nach der Equity-Methode bilanzierte Beteiligung	8.069	0
Einzahlungen aus der Veräußerung von Immobilien	57.658	1.002
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-34.407	-24.239



BRIEF DES VORSTANDS 2

DEMIRE IM ÜBERBLICK 3

**KONZERN-
 ZWISCHENLAGEBERICHT** 6

**KONZERN-
 ZWISCHENABSCHLUSS** 19

Konzerngewinn- und
 -verlustrechnung 20

Konzerngesamt-
 ergebnisrechnung 21

Konzernbilanz 22

Konzernkapitalflussrechnung 24

Konzerneigenkapital-
 veränderungsrechnung 26

Konzernanhang 27

IMPRESSUM 39

KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG

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

in TEUR	01.01.2021 – 30.09.2021	01.01.2022 – 30.09.2022
Auszahlungen für Kosten der Fremdkapitalbeschaffung	– 670	0
Einzahlungen aus der Aufnahme von Finanzschulden	69.700	0
Gezahlte Zinsen auf Finanzschulden	– 8.963	– 9.524
Erwerb weiterer Anteile an einem Tochterunternehmen	– 325	– 67
Auszahlungen für die Tilgung von Finanzschulden ¹	– 7.641	– 8.910
Rückkauf eigener Aktien	– 1.178	0
Auszahlung für die Tilgung von Leasingverbindlichkeiten ¹	– 293	– 120
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	50.630	– 18.621
Nettoveränderung der Zahlungsmittel	– 3.233	– 44.007
Zahlungsmittel am Anfang der Periode	101.620	139.619
Zahlungsmittel am Ende der Periode	98.388	95.612

¹ Die Vorjahresangaben wurden aufgrund einer Ausweisänderung der Berichtsperiode angepasst



BRIEF DES VORSTANDS 2

DEMIRE IM ÜBERBLICK 3

KONZERN-
ZWISCHENLAGEBERICHT 6

KONZERN-
ZWISCHENABSCHLUSS 19

Konzerngewinn- und
-verlustrechnung 20

Konzerngesamt-
ergebnisrechnung 21

Konzernbilanz 22

Konzernkapitalflussrechnung 24

**Konzerneigenkapital-
veränderungsrechnung 26**

Konzernanhang 27

IMPRESSUM 39

KONZERNEIGENKAPITAL- VERÄNDERUNGSRECHNUNG

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

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

in TEUR	Gesellschaftskapital		Rücklagen			Summe Eigenkapital
	Gezeichnetes Kapital	Kapital- rücklage	Gewinnrücklagen inkl. Konzernergebnis	Den Anteilseignern des Mutterunternehmens zurechenbares Eigenkapital	Anteile der nicht beherrschenden Anteilseigner	
01.01.2021	105.772	88.404	363.780	557.956	40.085	598.041
Periodenergebnis			22.682	22.682	1.893	24.575
Sonstiges Ergebnis			0	0	0	0
Gesamtergebnis	0	0	22.682	22.682	1.893	24.575
Dividendenzahlungen / Ausschüttungen	0	0	-65.418	-65.418	-574	-65.992
Erwerb eigener Anteile	-260	-38	-880	-1.178	0	-1.178
Sonstige Veränderungen	0	0	-207	-207	296	89
30.09.2021	105.513	88.366	319.957	513.836	41.700	555.536

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

KONZERNANHANG

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

A. Allgemeine Angaben

1. Grundlagen der Aufstellung

Die DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG (im Folgenden kurz „DEMIRE AG“) ist am Sitz der Gesellschaft in Frankfurt am Main, Deutschland, unter der Nummer HRB 89041 in das Handelsregister eingetragen. Der Geschäftssitz der Gesellschaft befindet sich in Frankfurt am Main, die Geschäftsanschrift ist Robert-Bosch-Straße 11 in Langen, Deutschland.

Die Aktien der Gesellschaft notieren im Prime Standard der Frankfurter Wertpapierbörse.

Gegenstand dieses verkürzten Konzern-Zwischenabschlusses zum 30. September 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 diese nicht mehr zum Geschäftsmodell passen oder sollte ihr Wertsteigerungspotenzial ausgeschöpft sein.

Der verkürzte Konzern-Zwischenabschluss für den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 30. September 2022 wurde in Übereinstimmung mit den Vorgaben des IAS 34 „Zwischenberichterstattung“ (im Folgenden kurz „IAS 34“) aufgestellt. Der

vorliegende Bericht wurde keiner Prüfung bzw. prüferischen Durchsicht unterzogen und enthält deshalb keinen Bestätigungsvermerk des Wirtschaftsprüfers.

Der verkürzte Konzern-Zwischenabschluss der DEMIRE AG wurde unter Anwendung von § 315e HGB nach den vom International Accounting Standards Board (IASB) formulierten International Financial Reporting Standards (IFRS), wie sie in der Europäischen Union (EU) anzuwenden sind, aufgestellt. Alle für das Geschäftsjahr 2021 verpflichtend anzuwendenden International Financial Reporting Standards (IFRS), International Accounting Standards (IAS) und Auslegungen des IFRS Interpretations Committee (IFRS IC) – vormals International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC) bzw. Standing Interpretations Committee (SIC) – wurden berücksichtigt. Überdies wurden alle über die Regelungen des IASB hinausgehenden deutschen gesetzlichen Angabe- und Erläuterungspflichten erfüllt.

Der verkürzte Konzern-Zwischenabschluss soll gemäß IAS 34 eine Aktualisierung des letzten Abschlusses eines Geschäftsjahres darstellen. Er enthält daher nicht alle für einen Konzernabschluss erforderlichen Informationen und Angaben, sondern konzentriert sich auf neue Tätigkeiten, Ereignisse und Umstände. Bereits berichtete Informationen werden nicht wiederholt. Der verkürzte Konzern-Zwischenabschluss der DEMIRE AG zum 30. September 2022 ist somit stets in Verbindung mit dem zum 31. Dezember 2021 aufgestellten [🔗 Konzernabschluss](#) zu betrachten.

Die Darstellungswährung des verkürzten Konzern-Zwischenabschlusses der DEMIRE AG ist der Euro (EUR). Soweit nicht anders vermerkt, werden alle Beträge in Tausend Euro (TEUR) angegeben. Aus rechentechnischen Gründen können in den in diesem Abschluss dargestellten Informationen Rundungsdifferenzen in Höhe von einer Einheit (EUR, % usw.) auftreten. Die Konzerngewinn- und -verlustrechnung ist nach dem Umsatzkostenverfahren erstellt.

Der vorliegende verkürzte Konzern-Zwischenabschluss der DEMIRE AG wurde mit Beschluss des Vorstands vom 17. November 2022 zur Veröffentlichung freigegeben.



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

B. Konsolidierungskreis und -grundsätze

In der Berichtsperiode 2022 gab es keine Veränderungen des Konsolidierungskreises.

C. Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Die in dem vorliegenden Konzern-Zwischenabschluss angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden entsprechen denen des Konzernabschlusses zum 31. Dezember 2021. Im Vergleich zum [Konzernabschluss](#) zum 31. Dezember 2021 ergaben sich keine materiellen Schätzungsänderungen.

Die erstmalig anzuwendenden Änderungen an IAS 16, IFRS 3, IAS 37 sowie jährlichen Verbesserungen der IFRS-Zyklen 2018-2020 haben keine Auswirkungen auf den Konzernabschluss der DEMIRE.

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

D. Erläuterungen zur Konzerngewinn- und -verlustrechnung

1. Ergebnis vor Zinsen und Steuern

in TEUR	01.01.2021 – 30.09.2021	01.01.2022 – 30.09.2022
Nettomieten	62.276	59.910
Erträge aus Nebenkostenumlagen	16.459	22.654
Erträge aus der Vermietung von Immobilien	78.735	82.564
Umlagefähige betriebliche Aufwendungen zur Erzielung von Mieterträgen	– 22.556	– 28.152
Nicht umlagefähige betriebliche Aufwendungen zur Erzielung von Mieterträgen	– 4.400	– 6.730
Betriebliche Aufwendungen zur Erzielung von Mieterträgen	– 26.956	– 34.882
Ergebnis aus der Vermietung von Immobilien	51.779	47.682

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 47.682 (9M 2021: TEUR 51.779) resultiert sowohl aus geringeren Mieterträgen in Höhe von TEUR 59.910 (9M 2021: TEUR 62.276) aufgrund von veräußerten Immobilien in der Vorberichtsperiode als auch aus einem Anstieg der nicht umlagefähigen betrieblichen Aufwendungen aufgrund höherer Instandhaltungsaufwendungen in Höhe von TEUR 3.616 (9M 2021: TEUR 1.565).

Von den betrieblichen Aufwendungen ist ein Betrag in Höhe von TEUR 28.152 (9M 2021: TEUR 22.556) grundsätzlich umlagefähig und kann an Mieter weiterbelastet werden. Die deutliche Erhöhung resultiert im Wesentlichen aus stark gestiegenen Energiekosten. Die gestiegenen umlagefähigen Aufwendungen äußern sich auch in den gestiegenen Erträgen aus Nebenkostenumlagen.

Das Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien und Immobiliengesellschaften beträgt zum 30. September 2022 TEUR 1.053 (9M 2021: TEUR 738). Das positive Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien resultiert ausschließlich aus der Veräußerung einer rumänischen Beteiligung. Der Ertrag in der Vergleichsperiode ist im Wesentlichen auf die Veräußerung eines Objekts in Köln zurückzuführen.

Zum Stichtag 30. September 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 in Höhe von TEUR 193 (9M 2021: TEUR 1.764) handelte es sich um die Wertänderung einer Immobilie in Bremen, welche in zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte umgliedert wurde.

Die Wertminderungen von Forderungen betragen in der Berichtsperiode TEUR 350 (9M 2021: TEUR 2.858). Grund für die hohen Wertminderungen in der Vorberichtsperiode waren insbesondere die Abwertung einer Zinsforderung in Höhe von TEUR 1.120 sowie Wertminderungen auf Forderungen gegenüber Mietern aus dem Einzelhandel und der Hotelbranche, die aufgrund der Auswirkungen der Corona-Pandemie in wirtschaftliche Schwierigkeiten geraten waren.



BRIEF DES VORSTANDS 2

DEMIRE IM ÜBERBLICK 3

KONZERN-
ZWISCHENLAGEBERICHT 6

KONZERN-
ZWISCHENABSCHLUSS 19

Konzerngewinn- und
-verlustrechnung 20

Konzerngesamt-
ergebnisrechnung 21

Konzernbilanz 22

Konzernkapitalflussrechnung 24

Konzerneigenkapital-
veränderungsrechnung 26

Konzernanhang 27

IMPRESSUM 39

2. Finanzergebnis

in TEUR	01.01.2021 – 30.09.2021	01.01.2022 – 30.09.2022
Finanzerträge ¹	1.925	3.221
Finanzaufwendungen	– 13.558	– 14.081
Ergebnis aus at-equity bilanzierten Unternehmen ¹	166	1.421
Ergebnisanteil von Minderheitsgesellschaftern	– 3.748	– 3.488
Finanzergebnis	– 15.215	– 12.927

¹ Die Vorjahresangaben wurden aufgrund einer Ausweisänderung der Berichtsperiode angepasst

Die gestiegenen Finanzerträge resultieren im Wesentlichen aus der Gewährung von Ausleihungen an das in der Berichtsperiode gegründete Gemeinschaftsunternehmen JV Theodor-Heuss-Allee-GmbH in Höhe von TEUR 25.150 sowie deren Gesellschafter der RFR 5 Immobilien GmbH in Höhe von TEUR 60.000.

Die Gewinne aus at-equity bilanzierten Unternehmen in Höhe von TEUR 1.421 (9M 2021: TEUR 166) betreffen die Beteiligungsgewinne der Berichtsperiode an der JV Theodor-Heuss-Allee GmbH, Frankfurt am Main.

Die Ergebnisanteile von Minderheitsgesellschaftern in Höhe von TEUR 3.488 (9M 2021: TEUR 3.748) sind Gewinnanteile der Minderheitsgesellschafter der Tochtergesellschaften der Fair Value REIT-AG, die gemäß IAS 32 als Fremdkapital ausgewiesen sind. Der Rückgang zu der Vergleichsperiode resultiert im Wesentlichen aus niedrigeren Erträgen.

3. Ergebnis je Aktie

in TEUR	01.01.2021 – 30.09.2021	01.01.2022 – 30.09.2022
Periodenergebnis (in TEUR)	24.575	21.879
Periodenergebnis abzüglich nicht beherrschender Anteile	22.682	20.181
Anzahl der Aktien (in Tsd.)		
Ausgegebene Aktien zum Bilanzstichtag	105.513	105.513
Gewichtete Anzahl ausgegebener Aktien	105.513	105.513
Auswirkungen der Wandlungen von Wandschuldverschreibungen sowie dem Bezug aus dem Aktienoptionsprogramm 2015	510	510
Gewichtete Anzahl der Aktien (verwässert)	106.023	106.023
Ergebnis je Aktie (in EUR)		
Unverwässertes Ergebnis je Aktie	0,21	0,19
Verwässertes Ergebnis je Aktie	0,21	0,19

Zum 30. September 2022 hat die Gesellschaft potenzielle Stammaktien aus dem Aktienoptionsprogramm 2015 ausstehend, die die Inhaber zum Bezug von 510.000 Aktien berechtigen.

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

E. Erläuterungen zur Konzernbilanz

1. Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien und zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte

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

in TEUR	Büro	Handel	Logistik	Sonstiges	Gesamt
Zeitwert per Geschäftsjahresbeginn 2022	843.956	377.559	141.600	69.980	1.433.096
Zugänge Immobilien	5.343	3.529	11.992	2.297	23.161
Umgliederungen in zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	-3.288	0	0	0	-3.288
Zeitwert per 30.09.2022	846.010	381.088	153.592	72.277	1.452.968

Die Zugänge in die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien mit insgesamt TEUR 23.161 setzen sich im Wesentlichen aus Aktivierungen für laufende Investitionen in Höhe von TEUR 22.168 und aus Vertragsänderungen eines Erbbaurechts in Höhe von TEUR 993 zusammen.

Die Umgliederung in zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte in Höhe von TEUR 3.288 betrifft eine Gewerbeimmobilie in Bremen. Der Übergang von Nutzen und Lasten ist zum 1. November 2022 erfolgt.

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

**KONZERN-
 ZWISCHENLAGEBERICHT** 6

**KONZERN-
 ZWISCHENABSCHLUSS** 19

Konzerngewinn- und
 -verlustrechnung 20

Konzerngesamt-
 ergebnisrechnung 21

Konzernbilanz 22

Konzernkapitalflussrechnung 24

Konzerneigenkapital-
 veränderungsrechnung 26

Konzernanhang 27

IMPRESSUM 39

3. Finanzschulden

Die Finanzschulden setzen sich wie folgt zusammen:

FINANZSCHULDEN		
in TEUR	31.12.2021	30.09.2022
Unternehmensanleihe 2019/2024	594.047	595.611
Sonstige Finanzschulden	296.467	290.701
Gesamt	890.514	886.312

Die folgende Übersicht zeigt den Nominalwert der Finanzschulden:

FINANZSCHULDEN		
in TEUR	31.12.2021	30.09.2022
Unternehmensanleihe 2019/2024	600.000	600.000
Sonstige Finanzschulden	297.866	284.528
Gesamt	897.866	884.528

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 1,24 % p. a. zum 30. September 2022 (31. Dezember 2021: 1,31 % p. a.). Die durchschnittliche nominale Fremdkapitalverzinsung über alle Finanzschulden betrug zum 30. September 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 3

KONZERN-
ZWISCHENLAGEBERICHT 6

KONZERN-
ZWISCHENABSCHLUSS 19

Konzerngewinn- und
-verlustrechnung 20

Konzerngesamt-
ergebnisrechnung 21

Konzernbilanz 22

Konzernkapitalflussrechnung 24

Konzerneigenkapital-
veränderungsrechnung 26

Konzernanhang 27

IMPRESSUM 39

F. Verkürzte Konzern-Segmentbericht- erstattung

01.01.2022– 30.09.2022

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

01.01.2021– 30.09.2021

in TEUR	Bestands- portfolio	Fair Value REIT	Zentral- bereich/ Sonstiges	Konzern
Umsatzerlöse gesamt	111.554	24.991	0	136.545
Segmenterlöse	113.503	25.420	59	138.982
Segmentaufwendungen	-74.803	-14.668	-6.956	-96.427
EBIT	38.700	10.752	-6.897	42.555
Periodenergebnis	24.895	5.402	-5.723	24.575
Segmentvermögen zum 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 als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	22.679	5.829	0	28.508
Davon zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	0	0	0	0
Segmentschulden zum 31.12.2021	914.657	187.043	11.531	1.113.232
Davon langfristige Finanzschulden	798.534	75.883	0	874.417
Davon Leasingverbindlichkeiten	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 3

**KONZERN-
ZWISCHENLAGEBERICHT** 6

**KONZERN-
ZWISCHENABSCHLUSS** 19

Konzerngewinn- und
-verlustrechnung 20

Konzerngesamt-
ergebnisrechnung 21

Konzernbilanz 22

Konzernkapitalflussrechnung 24

Konzerneigenkapital-
veränderungsrechnung 26

Konzernanhang 27

IMPRESSUM 39

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“.

Das nach der Equity-Methode bilanzierte Gemeinschaftsunternehmen JV Theodor-Heuss-Allee-GmbH, Frankfurt am Main, sowie die vollkonsolidierte Gesellschaft Cielo BVO GmbH, Frankfurt am Main, wurden aufgrund gleicher wirtschaftlicher Merkmale dem Geschäftssegment „Bestandsportfolio“ zugeordnet.

Mit einem Kunden im Segment „Bestandsportfolio“ wurden Umsatzerlöse von über 10 % der Gesamtumsätze erzielt. Diese betragen in der Berichtsperiode insgesamt TEUR 9.378 (9M 2021: TEUR 10.620).



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

G. Sonstige Angaben

1. Angaben über Beziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen

Die DEMIRE AG hat eine Darlehensforderung in Höhe von TEUR 25.837 (inklusive Zinsforderung) gegen das Joint Venture JV Theodor-Heuss-Allee GmbH. Der Zinsertrag aus diesem Darlehen beträgt zum 30. September 2022 TEUR 789. 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. September 2022 Forderungen in Höhe von TEUR 6 und Erträge in Höhe von TEUR 56 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.

2. Finanzinstrumente

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

in TEUR	31.12.2021		30.09.2022	
	Buchwert nach IFRS 9	Fair Value	Buchwert nach IFRS 9	Fair Value
Ausleihungen an at-equity bilanzierte Unternehmen	26.505	26.457	25.563	19.932
Ausleihungen und finanzielle Vermögenswerte	68.189	68.022	67.878	55.807

in TEUR	31.12.2021		30.09.2022	
	Buchwert nach IFRS 9	Fair Value	Buchwert nach IFRS 9	Fair Value
Anleihen	594.047	592.848	595.611	439.308
Sonstige Finanzschulden	296.467	292.646	290.701	262.836



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

3. Risikobericht

Hinsichtlich der Risiken der künftigen Geschäftsentwicklung wird auf die in der Risikoberichterstattung im [☞ Konzernabschluss](#) zum 31. Dezember 2021 erfolgten Angaben verwiesen. Neben den zum 31. Dezember 2021 erfassten Chancen und Risiken wurde das laufende Geschäftsjahr 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.

Zur allgemeinen Risikodarstellung wird auf den [☞ Risiko- und Chancenbericht](#) verwiesen.

4. Sonstige Erläuterungen

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

Vertragliche Verpflichtungen für Um- und Ausbaumaßnahmen sowie Verpflichtungen für Instandhaltungen und Modernisierungsmaßnahmen an den Immobilienobjekten bestehen zum 30. September 2022 insgesamt in Höhe von TEUR 16.114 (9M 2021: TEUR 48.454).

Das Bestellobligo aus in Auftrag gegebenen Instandhaltungen und Modernisierungsmaßnahmen sowie Um- und Ausbaumaßnahmen beläuft sich zum Zwischenberichtsstichtag auf TEUR 4.605 (9M 2021: TEUR 12.235).

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



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

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 385 (9M 2021: TEUR 521), erfolgsunabhängige Bezüge in Höhe von TEUR 548 (9M 2021: TEUR 524) sowie anteilsbasierte Vergütungen in Höhe von TEUR – 429 (9M 2021: TEUR 113) erfasst.

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

6. Ereignisse nach dem Zwischenberichtsstichtag 30. September 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 ist zum 1. November 2022 erfolgt. Darüber hinaus sind keine Ereignisse eingetreten, die für die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der DEMIRE von besonderer Bedeutung sind.

Frankfurt am Main, 17. November 2022

DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG



Ingo Hartlief (FRICS)
(Vorstandsvorsitzender)



Tim Brückner
(Finanzvorstand)



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

Erklärung der gesetzlichen Vertreter

Als Vorstand der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG versichern wir nach bestem Wissen, dass gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen der Konzernabschluss ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt und im Konzernlagebericht der Geschäftsverlauf einschließlich der Geschäftsergebnisse und die Lage des Konzerns so dargestellt sind, dass ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt wird sowie die wesentlichen Chancen und Risiken der voraussichtlichen Entwicklung des Konzerns beschrieben sind.

Frankfurt am Main, 17. November 2022

DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG

Ingo Hartlief (FRICS)
(Vorstandsvorsitzender)

Tim Brückner
(Finanzvorstand)



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

IMPRESSUM

UNTERNEHMENSKONTAKT

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



HERAUSGEBER

Der Vorstand der
DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG

KONZEPTION UND LAYOUT

Berichtsmanufaktur GmbH, Hamburg

DATUM DER HERAUSGABE

17. November 2022