



HALBJAHRESFINANZBERICHT
1. JANUAR – 30. JUNI 2021



HIGHLIGHTS H1 2021



ERTRAGSKENNZAHLEN

19,4

in EUR Millionen
FFO I (nach Steuern,
vor Minderheiten),
nach EUR 16,9 Millionen
in H1 2020

42,0

in EUR Millionen
MIETERTRÄGE,
nach EUR 43,8 Millionen
in H1 2020



FINANZKENNZAHLEN

52,7

in %
**NETTOVERSCHULDUNGS-
GRAD (NET-LTV)**,
nach 50,0 % Ende 2020

1,68

in % p. a.
**DURCHSCHNITTLICHE
NOMINALE ZINSKOSTEN** –
Verbesserung um 3 Basispunkte
gegenüber Jahresende 2020

5,45

in EUR
**NET ASSET VALUE
(NAV JE AKTIE,
UNVERWÄSSERT)**,
nach EUR 5,91
zum Jahresende 2020



PORTFOLIOENTWICKLUNG

1,4

in EUR Milliarden
PORTFOLIOWERT,
unverändert gegenüber
Jahresende 2020

83,1

in EUR Millionen
ANNUALISIERTE MIETERTRÄGE,
nach EUR 85,6 Millionen
zum Jahresende 2020

121.929

in m²
VERMIETUNGSLEISTUNG
(Vorjahr: 70.000 m²) – pro Rata über
dem langjährigen Jahresdurchschnitt
von 80.000 m²

4,9

in Jahren
WALT,
konstant zum
Jahresende 2020

10,2

in %
EPRA-LEERSTANDSQOTE*,
nach 6,9 %
zum Jahresende 2020

* Exkl. zur Veräußerung gehaltene 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	KONZERN-ZWISCHENABSCHLUSS	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	41
Wirtschaftsbericht	15	Erklärung der gesetzlichen Vertreter	42
Chancen und Risiken	22	Angaben nach EPRA	43
Nachtragsbericht und Geschäfte mit nahestehenden Personen	22	Impressum	52



BRIEF DES VORSTANDS	2
DEMIRE IM ÜBERBLICK	4
KONZERNZWISCHEN- LAGEBERICHT	11
KONZERN- ZWISCHENABSCHLUSS	23
WEITERE ANGABEN	41

BRIEF DES VORSTANDS

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

die DEMIRE konnte im ersten Halbjahr des Jahres 2021 ihre erfolgreiche Entwicklung fortsetzen und damit ihre Krisenresilienz erneut unterstreichen. Die DEMIRE bleibt dabei ihrem erfolgreichen Kurs treu, um den Wert des Portfolios weiterhin und nachhaltig zu steigern: Wir fokussieren uns auf die bewährte „REALize Potential“-Strategie mit dem unternehmerischen Fokus auf Objekte in ABBA-Lagen, einem aktiven Asset-Management und den konstruktiven Dialog mit unseren Mietern.

Ein weiteres Ziel bleibt, das Portfolio durch selektive Ankäufe bei gleichzeitiger Bereinigung kleinerer Objekte zu stärken. Durch die strategische Portfoliobereinigung und ein vorausschauendes Liquiditätsmanagement ist die DEMIRE auch künftig dazu in der Lage, attraktive Ankaufgelegenheiten zu nutzen. So haben wir mit dem Übergang des Büroobjekts Cielo in Frankfurt die größte Einzeltransaktion in der Geschichte der Gesellschaft unmittelbar nach dem Stichtag erfolgreich abgeschlossen. Aufgrund der komfortablen Liquiditätssituation der DEMIRE konnte die aufpreiszahlung aus den vorhandenen Zahlungsmitteln erfolgen.

Trotz der andauernden Unsicherheiten durch die Corona-Pandemie und auch nach ausgewählten Objektverkäufen liegen die wesentlichen Kennzahlen auf oder leicht über dem Niveau des Vorjahreszeitraums. Die Auswirkungen der Pandemie auf die Gesellschaft bleiben damit weiterhin gut beherrschbar. Die wichtigsten Entwicklungen im Überblick:

- Die Mieterträge belaufen sich erwartungsgemäß – im Wesentlichen durch Objektverkäufe – auf EUR 42,0 Millionen, nach EUR 43,8 Millionen im Vorjahr
- Das Ergebnis aus der Vermietung konnte gegenüber dem Vorjahr von EUR 33,0 Millionen auf EUR 34,2 Millionen gesteigert werden
- Die Funds from Operations (FFO I, nach Steuern, vor Minderheiten) wachsen um 15,2% auf EUR 19,4 Millionen
- Die Vermietungsleistung weist mit rund 122.000 m² im ersten Halbjahr 2021 einen sehr starken Wert aus
- In Leipzig konnte ein bedeutender Mietvertrag über rund 26.000 m² für ein noch zu errichtendes Verteilzentrum von Amazon abgeschlossen werden
- Die EPRA-Leerstandsquote steigt auf 10,2%, der WALT erhöht sich auf 4,9 Jahre
- Es wurden fünf Verkäufe zu einem Preis von insgesamt EUR 37,5 Millionen realisiert, das liegt knapp 3% über dem Verkehrswert
- Die Durchschnittsgröße hat sich von EUR 19,2 Millionen Ende 2020 im ersten Halbjahr 2021 auf EUR 20,1 Millionen erhöht, pro-forma Cielo würde sie auf EUR 23,7 Millionen steigen
- Der NAV je Aktie (unverwässert) sinkt nach der Auszahlung der Dividende von EUR 0,62 je Aktie auf EUR 5,45, nach EUR 5,91 zum Jahresende 2020
- Der Nettoverschuldungsgrad (LTV) steigt auf 52,7%, die Liquidität zum Stichtag ist mit EUR 121,1 Millionen weiterhin komfortabel
- Die durchschnittlichen nominalen Finanzierungskosten sinken erneut auf nun 1,68%; bis 2024 bestehen keine nennenswerten Fälligkeiten

☰

BRIEF DES VORSTANDS	2
DEMIRE IM ÜBERBLICK	4
KONZERNZWISCHEN- LAGEBERICHT	11
KONZERN- ZWISCHENABSCHLUSS	23
WEITERE ANGABEN	41

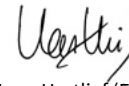
“Die Demire bleibt ihrem
erfolgreichen Kurs treu,
um den Wert des Portfo-
lios weiterhin und nach-
haltig zu steigern.”

INGO HARTLIEF (FRICS), Vorstandsvorsitzender

Ein breit aufgestelltes Portfolio und unser aktives Asset-Management mit einer Vermietungsleistung von rund 122.000 m² im ersten Halbjahr schaffen die Basis für die guten operativen Leistungen der DEMIRE. Trotz zahlreicher Mietvertragsabschlüsse stieg die Leerstandsquote auf 10,2% an. Dies ist auf zwei Faktoren zurückzuführen: Erstens beginnen einige der Mietverträge einige Monate nach Vertragsabschluss und daher auch noch aus heutiger Sicht in der Zukunft, und zweitens steht ein größeres Einzelhandelsobjekt in Trier erstmals und vorübergehend leer.

Die fortschreitende Impfkampagne und die insgesamt robuste Verfassung des Immobilienmarktes stimmen uns mit Blick auf den weiteren Jahresverlauf trotz der aktuell wieder steigenden Infektionszahlen von COVID-19 vorsichtig zuversichtlich. In der Erwartung, dass es keinen weiteren flächendeckenden Lockdown in Deutschland geben wird, bestätigten wir die Prognose für das Geschäftsjahr 2021: Vor dem Hintergrund der erfolgreichen Verkäufe nicht strategischer Objekte werden die Mieterträge zwischen EUR 80 und EUR 82 Millionen liegen. Für die FFO I (nach Steuern, vor Minderheiten) erwarten wir einen Wert zwischen EUR 34,5 und EUR 36,5 Millionen.

Frankfurt am Main, 12. August 2021



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 41

KONZERNKENNZAHLEN

in TEUR	01.01.2020 – 30.06.2020	01.01.2021 – 30.06.2021
ERGEBNISKENNZAHLEN		
Mieterträge	43.843	42.024
Ergebnis aus der Vermietung	32.979	34.185
EBIT	21.843	29.534
Finanzergebnis	– 9.926	– 10.761
EBT	11.917	18.773
Periodenergebnis	9.259	15.547
Periodenergebnis der Anteilseigner des Mutterunternehmens	8.275	14.036
Periodenergebnis je Aktie (unverwässert/verwässert) (in EUR)	0,08/0,08	0,13/0,13
FFO I (nach Steuern, vor Minderheiten)	16.852	19.411
FFO I je Aktie (unverwässert/verwässert) (in EUR)	0,16/0,16	0,18/0,18

	31.12.2020	30.06.2021
PORTFOLIOKENNZAHLEN		
Immobilien (Anzahl)	75	70
Marktwert (in EUR Millionen)	1.441,5	1.404,9
Vertragsmieten (in EUR Millionen)	85,6	83,1
Mietrendite (in %)	5,9	5,9
EPRA-Leerstandsquote* (in %)	6,9	10,2
WALT (in Jahren)	4,8	4,9

* Exkl. zur Veräußerung gehaltene Immobilien

in TEUR	31.12.2020	30.06.2021
BILANZKENNZAHLEN		
Bilanzsumme	1.625.311	1.635.624
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	1.426.291	1.408.257
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	31.000	20.190
Bestandsportfolio gesamt	1.457.291	1.428.447
Finanzverbindlichkeiten	829.712	873.285
Zahlungsmittel	101.620	121.135
Nettofinanzverbindlichkeiten	728.092	752.150
Nettoverschuldungsgrad (Net-LTV) (in %)	50,0	52,7
Eigenkapital gemäß Konzernbilanz	598.041	546.535
Eigenkapitalquote (in %)	36,8	33,4
Nettovermögenswert (NAV) für den Berichtszeitraum	557.956	505.522
NAV (unverwässert/verwässert)	625.340/625.850	575.186/575.696
Aktienanzahl (unverwässert/verwässert) (in Tsd.)	105.772/106.282	105.513/106.023
NAV je Aktie (unverwässert/verwässert) (in EUR)	5,91/5,89	5,45/5,43



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 41

PORTFOLIO-HIGHLIGHTS

zum 30. Juni 2021

1,4

in EUR Milliarden
**MARKTWERT DES
IMMOBILIENPORTFOLIOS**

8,11

in EUR/m²
DURCHSCHNITTSMIETE
über den Gesamtbestand

70

Assets an **59 STANDORTEN**
in 15 Bundesländern

10,2

in %
EPRA-LEERSTAND*
über das Portfolio

83,1

in EUR Millionen
ANNUALISIERTE VERTRAGSMIETEN

5,9

in %
BRUTTOMIETRENDITE

64,3

in %
BÜROANTEIL
des Gesamtportfolios
nach Marktwert

4,9

in %
DURCHSCHNITTLICHE RESTLAUFZEIT
der Mietverträge (WALT)



* Exkl. zur Veräußerung gehaltene 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 41

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	31.12.2020	30.06.2021
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 30.06.21/31.12.20 (XETRA) (in EUR)	4,51	4,35
Ø-tgl. Handelsvolumen 01.01. – 30.06.20/01.01. – 31.12.20	10.625	13.348
Marktkapitalisierung (in EUR)	486 Millionen	469 Millionen
Streubesitz < 3%	7,39%	7,15%

Entwicklung des Aktienmarkts und der DEMIRE-Aktie

Die Entwicklung des bisherigen Börsenjahrs 2021 schloss sich nahezu nahtlos an die positive Entwicklung des zweiten Halbjahres 2020 an. Nach dem Einbruch der Aktienmärkte infolge der Corona-Pandemie im zweiten Quartal 2020 konnten sich die allermeisten Indizes weiter erholen und erreichten häufig sogar neue Höchststände.

Der deutsche Leitindex DAX entwickelte sich positiv und beendete das erste Halbjahr 2021 mit 15.531 Punkten, das entspricht gegenüber dem Jahresende 2020 einem Plus von 13,2%.

KURSENTWICKLUNG ERSTES HALBJAHR 2021





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 41

Die Kurse der europäischen Immobilienaktien, wie sie im EPRA Developed Europe Index zusammengefasst sind, haben sich mit einem Anstieg von 7,0% ebenfalls positiv entwickelt, konnten mit dem guten Gesamtmarkt aber nicht mithalten.

Der Kurs der DEMIRE-Aktie entwickelte sich mit einem Rückgang von 3,5% zwar schlechter als der Branchenindex, erzielte jedoch unter Berücksichtigung der Dividendenzahlung von EUR 0,62 je Aktie eine Performance von 10,2%.

Dividende

Für das Geschäftsjahr 2020 schüttete die DEMIRE ihren Aktionären im Mai 2021 gemäß Hauptversammlungsbeschluss eine Dividende in Höhe von EUR 0,62 je Aktie aus, nach EUR 0,54 je Aktie im Vorjahr. Damit lag die Dividendenrendite erneut deutlich über der anderer Immobilienwerte.

Entwicklung der DEMIRE-Anleihen

Im Gegensatz zur Entwicklung am Aktienmarkt entwickelte sich der Anleihemarkt im ersten Halbjahr 2021 stabil, größere Schwankungen blieben aus. Die Anleihe der DEMIRE folgte diesem Trend und notierte in einer engen Bandbreite zwischen 95,60% und 98,26%.

UNTERNEHMENSANLEIHE 2019/2024

Name	DEMIRE Anleihe 2019/2024
Emittent	DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG
Rating	Ba2 (Moody's), BB+ (S&P)
Börsenzulassung/-notierung	Freiverkehr der Luxemburger Wertpapierbörse (Euro MTF)
Angew. Recht	Deutsches Recht
ISIN Code	DE000A2YPAK1
WKN	A2YPA
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 30.06.2021	97,32%

Rating

Mit den Ratingeinschätzungen 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.



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	41

Im Berichtszeitraum fand die turnusmäßige Überprüfung der Ratingeinschätzungen durch Moody's statt. Sie führte zu einer Abstufung um einen Notch, was mit der erneuten Ausschüttung einer Dividende begründet wurde, nicht jedoch mit der operativen Entwicklung der DEMIRE. Während der Lockdowns in Deutschland stand die DEMIRE in regelmäßigem Austausch mit den Ratingagenturen und hat zeitnah und proaktiv über die Geschäftsentwicklung in diesen besonderen Zeiten berichtet.

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

RATING DER DEMIRE – STAND 30.06.2021

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

In absehbarer Zeit erwartet die DEMIRE keine Fremdkapitalmarkttransaktion. Im Zuge der allgemeinen Effizienzmaßnahmen hat sich die DEMIRE dazu entschlossen, bis auf Weiteres mit nur noch einer Ratingagentur weiter zusammenzuarbeiten. Der Vertrag mit S&P wurde mit Wirkung Ende Juni 2021 gekündigt.

Hauptversammlung

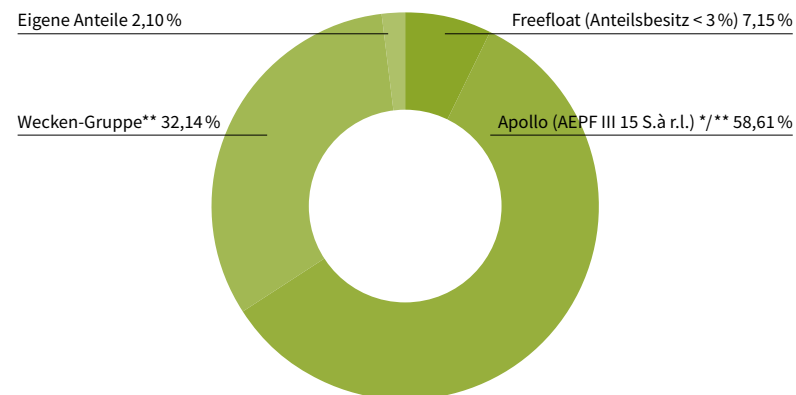
Die ordentliche Hauptversammlung der DEMIRE fand am 28. April 2021 aufgrund der besonderen Umstände erneut virtuell statt. Alle von der Verwaltung vorgeschlagenen Tagesordnungspunkte wurden mit großer Mehrheit beschlossen, darunter die Wiederwahl des bestehenden Aufsichtsrats für weitere drei Jahre und die Ausschüttung einer Dividende für das Geschäftsjahr 2020.

Aktionärsstruktur

Die Aktionärsstruktur der DEMIRE blieb im Geschäftsjahr 2021 im Wesentlichen unverändert. Die beiden Großaktionäre Apollo und die Wecken-Gruppe halten nach wie vor rund 90,7 % der Aktien.

Die DEMIRE nutzte um den Jahreswechsel 2020 die niedrigen Aktienkurse, um im Wege eines öffentlichen Angebots erneut 259.729 eigene Aktien zurückzukaufen. Damit reduzierte sich der Streubesitz im Vergleich zum 31. Dezember 2020 von 7,39% auf 7,15%.

AKTIONÄRSSTRUKTUR ZUM 30. JUNI 2021



* Inkl. Tochterunternehmen

** Acting in concert

Quelle: nach WpHG-Mitteilungen und eigenen Berechnungen



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 41

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 2020 auch im ersten Halbjahr 2021 überwiegend virtuell 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.

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 und Aktieninvestoren und -analysten.

Analystencoverage

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

ANALYSTENCOVERAGE – STAND JUNI 2021

Bank/Broker	Analyst	Aktuelles Rating	Aktuelles Kursziel (in EUR)
Hauck & Aufhäuser	Christian Glowa	Kaufen	6,00
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 2021

Überblick	12
Wirtschaftsbericht	15
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	15
Chancen und Risiken	22
Nachtragsbericht und Geschäfte mit nahestehenden Personen	22
KONZERN- ZWISCHENABSCHLUSS	23
WEITERE ANGABEN	41

ÜBERBLICK

GESCHÄFTSENTWICKLUNG

Die Geschäfte der DEMIRE entwickelten sich im ersten Halbjahr 2021 gut. Die wesentlichen Kennzahlen des Konzerns liegen nach strategischen Objektverkäufen und trotz der Auswirkungen der Corona-Pandemie auf dem Niveau des Vorjahreszeitraums oder leicht darüber. Damit entsprechen sie der Planung und Erwartung der Gesellschaft. Nach wie vor gestalten sich die Effekte der Pandemie auf die DEMIRE verkraft- und beherrschbar. Die konsequente Umsetzung der „REALize Potential“-Strategie, der Ergebnisbeitrag aus den Akquisitionen in den Vorjahren sowie der Verkauf zahlreicher kleinerer, nicht strategischer Objekte bilden eine stabile Grundlage für eine solide zukünftige Entwicklung. Diese Maßnahmen tragen dazu bei, die einschränkenden Auswirkungen der Pandemie auf die Geschäftsentwicklung auch im Jahr 2021 wirkungsvoll zu begrenzen.

Die Kennzahlen der DEMIRE entwickelten sich im ersten Halbjahr 2021 insgesamt positiv:

- Die Mieterträge belaufen sich erwartungsgemäß auf EUR 42,0 Millionen, nach EUR 43,8 Millionen im Vorjahr
- Das Ergebnis aus der Vermietung konnte gegenüber dem Vorjahr von EUR 33,0 Millionen auf EUR 34,2 Millionen gesteigert werden
- Die Funds from Operations (FFO I, nach Steuern, vor Minderheiten) wachsen um 15,2% auf EUR 19,4 Millionen
- Die Vermietungsleistung ist mit rund 122.000 m² im ersten Halbjahr 2021 sehr stark
- Die EPRA-Leerstandsquote (exkl. zur Veräußerung gehaltene Immobilien) steigt auf 10,2%, der WALT erhöht sich auf 4,9 Jahre
- Der NAV je Aktie (unverwässert) sinkt nach der Auszahlung der Dividende von EUR 0,62 je Aktie auf EUR 5,45, nach EUR 5,91 zum Jahresende 2020
- Der Nettoverschuldungsgrad (LTV) steigt auf 52,7%, die Liquidität zum Stichtag ist mit EUR 121,1 Millionen weiterhin komfortabel
- Die durchschnittlichen nominalen Finanzierungskosten sinken erneut auf nun 1,68%; bis 2024 bestehen keine nennenswerten Fälligkeiten



AUSWIRKUNGEN VON COVID-19 AUF DIE GESCHÄFTSENTWICKLUNG

Nach dem pandemiebedingten Lockdown um den Jahreswechsel 2020/2021 normalisierte sich das öffentliche Leben im Zuge der rückläufigen Inzidenzzahlen und der steigenden Impfquote im Verlauf des ersten Halbjahres 2021 zunehmend. Analog dazu entwickelte sich das Geschäft der DEMIRE im ersten Halbjahr gut, was nicht zuletzt dem diversifizierten Portfolio und dem aktiven Portfoliomanagement zu verdanken ist.

Das vom Vorstand bereits unmittelbar nach Ausbruch der Pandemie im März 2020 verabschiedete Maßnahmenpaket, das insbesondere Effizienzmaßnahmen und Liquiditätssicherung umfasst, wurde und wird weiterhin umgesetzt. Die Liquiditätslage blieb auch nach der Auszahlung der Dividende im Mai mit EUR 121,1 Millionen zum Stichtag komfortabel. Auch der Vollzug der Cielo-Transaktion im Juli kann aus der vorhandenen Liquidität bedient werden. So sieht sich die DEMIRE gut gerüstet, den Wert des Portfolios durch aktives Portfoliomanagement weiter zu steigern und sich möglicherweise ergebende Wachstumsopportunitäten nutzen zu können.

Für das erste Halbjahr 2021 stehen Mieten in Höhe von rund EUR 1,9 Millionen aus. Das entspricht ca. 2,3% der erwarteten Jahresmiete 2021 oder ca. 4,5% der erwarteten Miete des ersten Halbjahres 2021.

Für das Jahr 2020 sind unterdessen zum Stichtag noch EUR 3,1 Millionen oder 3,6% der Miete ausstehend. Im Jahr 2021 wurden bisher EUR 0,8 Millionen der für 2020 ausstehenden Mieten nachgezahlt. Nach wie vor werden die nicht gezahlten Mieten buchhalterisch als Forderung betrachtet. Die Gesellschaft geht davon aus, dass die Forderungen im Rahmen der gesetzlichen Stundungsregelungen beglichen werden können.

	
	
BRIEF DES VORSTANDS	2
DEMIRE IM ÜBERBLICK	4
KONZERNZWISCHEN- LAGEBERICHT	11
Überblick	12
Wirtschaftsbericht	15
Chancen und Risiken	22
Nachtragsbericht und Geschäfte mit nahestehenden Personen	22
KONZERN- ZWISCHENABSCHLUSS	23
WEITERE ANGABEN	41

BESTÄTIGUNG DER PROGNOSE FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2021

Nach dem positiven Halbjahresergebnis 2021 und in der Erwartung, dass es mit weiter zunehmender Durchimpfung der Bevölkerung keinen weiteren Lockdown in Deutschland geben wird, bestätigt der Vorstand die Prognose für das Geschäftsjahr 2021: Aufgrund der erfolgreichen Verkäufe zahlreicher nichtstrategischer Objekte werden die Mieterträge zwischen EUR 80 und 82 Millionen (Vorjahr: EUR 87,5 Mio.) liegen. Für die FFO I (nach Steuern, vor Minderheiten) wird ein Wert zwischen EUR 34,5 und 36,5 Millionen (Vorjahr: EUR 39,2 Mio.) erwartet.

IMMOBILIENPORTFOLIO

Bis zum 30. Juni 2021 wurden fünf der zuletzt als zur Veräußerung vorgesehenen Objekte übergeben, sodass sich zum Stichtag insgesamt 70 Gewerbeimmobilien (31. Dezember 2020: 75 Objekte) mit einer vermietbaren Gebäudefläche von 0,961 Millionen m² (31. Dezember 2020: 0,989 Millionen m²) und einem Marktwert von insgesamt rund EUR 1,4 Milliarden (31. Dezember 2020: rund EUR 1,5 Milliarden) im Portfolio der DEMIRE befanden. Darin enthalten sind drei Objekte, für die ein Verkaufsvertrag abgeschlossen wurde. Sie werden im laufenden Geschäftsjahr übergeben. Die letzte externe Immobilienbewertung des Portfolios erfolgte zum 31. Dezember 2020.

Die EPRA-Leerstandsquote exkl. zur Veräußerung gehaltenen Immobilien des Portfolios belief sich zum Stichtag 30. Juni 2021 auf 10,2%, nach 6,9% zum 31. Dezember 2020. Der WALT betrug zum 30. Juni 2021 4,9 Jahre, nach 4,8 Jahren zum Jahresende 2020. Im Berichtszeitraum erreichte die DEMIRE eine sehr starke Vermietungsleistung von 121.929 m². Davon entfallen 46,3% auf Neuvermietungen und 53,7% auf Anschlussvermietungen. Der Anstieg des Leerstands trotz der starken Vermietungsleistung war einerseits darauf zurückzuführen, dass einige Mietverträge im Berichtszeitraum abgeschlossen werden konnten, aber erst in der Zukunft beginnen werden. Andererseits befand sich ein größeres Einzelhandelsobjekt in Trier mit rund 11.200 m² Mietfläche vorübergehend in Repositionierung und trieb die Leerstandsquote insbesondere in dieser Assetklasse.

TOP-10-MIETER (PER 30.06.2021)

Nr.	Mieter	Nutzungsart	Vertragsmieten p. a.* in EUR Mio.	in % von Gesamt
1	GMG/Dt. Telekom	Büro	12,2	14,7
2	Imotex	Handel	5,4	6,5
3	GALERIA Karstadt Kaufhof	Handel	3,7	4,5
4	Bima Bundesanstalt für Immobilien- aufgaben	Büro	2,0	2,5
5	Momox GmbH	Logistik	1,9	2,3
6	Roomers	Hotel	1,8	2,2
7	ThyssenKrupp	Büro	1,7	2,1
8	Sparkasse Südholstein	Büro	1,7	2,1
9	Barmer	Büro	1,2	1,4
10	comdirect bank AG	Büro	1,2	1,4
Summe			32,9	39,6
Sonstige			50,2	60,4
Gesamt			83,1	100,0

* Nach annualisierter Vertragsmiete exkl. Nebenkosten



BRIEF DES VORSTANDS 2

DEMIRE IM ÜBERBLICK 4

KONZERNZWISCHEN-
LAGEBERICHT 11

Überblick 12

Wirtschaftsbericht 15

Chancen und Risiken 22

Nachtragsbericht und Geschäfte
mit nahestehenden Personen 22

KONZERN-
ZWISCHENABSCHLUSS 23

WEITERE ANGABEN 41

PORTFOLIO NACH ASSETKLASSEN

	Anzahl Immobilien	Marktwert in EUR Mio.	Anteil nach Marktwert in %	Mietfläche (in Tsd. m ²)	Marktwert/m ²	Vertragsmiete in EUR Mio. p. a.	Vertragsmiete pro m ²	Mietrendite in %	EPRA- Leerstands- quote in %*	WALT in Jahren
Büro	48	902,8	64,3	565,1	1.597,5	51,8	8,72	5,7	10,1	3,8
Einzelhandel	17	360,7	25,7	220,1	1.639,2	23,2	9,57	6,4	10,0	6,2
Logistik & Sonstige	5	141,4	10,1	176,0	803,5	8,1	4,28	5,7	11,4	7,6
Gesamt 30.06.2021	70	1.404,9	100,0	961,2	1.461,5	83,1	8,11	5,9	10,2	4,9
Gesamt 31.12.2020	75	1.441,5	100,0	989,1	1.457,2	85,6	8,00	5,9	6,9	4,8
Veränderung (in %/pp)	-6,7	-2,5	-	-2,8	+0,3	-3,0	+1,3	-	+3,3 pp	+1,3

* Exkl. zur Veräußerung gehaltene Immobilien



BRIEF DES VORSTANDS 2

DEMIRE IM ÜBERBLICK 4

KONZERNZWISCHEN-
LAGEBERICHT 11

Überblick 12

Wirtschaftsbericht 15

Chancen und Risiken 22

Nachtragsbericht und Geschäfte
mit nahestehenden Personen 22

KONZERN-
ZWISCHENABSCHLUSS 23

WEITERE ANGABEN 41

WIRTSCHAFTSBERICHT

Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

ERTRAGSLAGE

Im ersten Halbjahr 2021 erzielte der DEMIRE-Konzern Mieterträge von insgesamt EUR 42,0 Millionen (Vorjahr: EUR 43,8 Millionen). Die Mieterträge gingen aufgrund von Verkäufen gegenüber dem Vorjahreszeitraum um 4,1 % zurück. Das Ergebnis aus der Vermietung von Immobilien erhöhte sich um 3,7 % auf EUR 34,2 Millionen (Vorjahr: 33,0 Millionen). Der Anstieg resultierte im Wesentlichen aus geringeren Aufwendungen zur Erzielung von Mieterträgen. Aus Objektverkäufen in Höhe von EUR 37,5 Millionen (Vorjahr: EUR 33,3 Millionen) wurde ein Ertrag in Höhe von EUR 0,7 Millionen (Vorjahr: EUR – 1,8 Millionen) erzielt. Zudem wurde aus der Fair-Value-Anpassung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien ein Ertrag in Höhe von EUR 1,8 Millionen erzielt (Vorjahr: EUR 0,0 Millionen).

Die Wertminderungen auf Forderungen gingen mit EUR –0,7 Millionen (Vorjahr: EUR –3,7 Millionen) im Wesentlichen auf Mieter von Hotels und Einzelhandelsobjekten zurück, die aufgrund der Pandemie entweder insolvent oder insolvenzgefährdet sind. Im Vorjahreszeitraum durchlief ein großer Mieter ein Schutzschirmverfahren. Die allgemeinen Verwaltungsaufwendungen blieben im ersten Halbjahr 2021 mit EUR 5,7 Millionen gegenüber dem Jahreswert von EUR 5,7 Millionen konstant. Das Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) lag mit EUR 29,5 Millionen 35,2 % über dem Jahreswert von EUR 21,8 Millionen.

Das Finanzergebnis profitierte weiterhin von den Effekten der in den Jahren 2019 und 2020 durchgeführten Refinanzierungsaktivitäten, wobei Ergebnisanteile von Minderheitsgesellschaftern gegenläufig wirken. Somit beläuft sich das Finanzergebnis im ersten Halbjahr 2021 auf EUR –10,8 Millionen, nach EUR –9,9 Millionen im ersten Halbjahr 2020 um 2,2 % auf EUR –8,9 Millionen im Berichtszeitraum. Die Finanzaufwendungen selbst sanken von EUR –9,1 Millionen in den ersten sechs Monaten 2020 um 2,2 % auf EUR –8,9 Millionen im Berichtszeitraum. Die Ergebnisanteile der Minderheitsgesellschafter stiegen auf EUR –2,3 Millionen (Vorjahr: EUR –1,3 Millionen). Die durchschnittliche nominale Fremdkapitalverzinsung verbesserte sich zum 30. Juni 2021 gegenüber dem Jahresende 2020 weiter um 3 Basispunkte auf 1,68 % p. a.

Das Ergebnis vor Steuern (EBT) stieg im Berichtszeitraum auf EUR 18,8 Millionen, nach EUR 11,9 Millionen im Vorjahr. Das Periodenergebnis des ersten Halbjahres 2021 betrug EUR 15,5 Millionen, nach EUR 9,3 Millionen im Vorjahreszeitraum.



BRIEF DES VORSTANDS 2

DEMIRE IM ÜBERBLICK 4

KONZERNZWISCHEN-

LAGEBERICHT 11

Überblick 12

Wirtschaftsbericht 15

Chancen und Risiken 22

Nachtragsbericht und Geschäfte
mit nahestehenden Personen 22

KONZERN-

ZWISCHENABSCHLUSS 23

WEITERE ANGABEN 41

KONZERNGEWINN- UND -VERLUSTRECHNUNG

(ausgewählte Angaben in TEUR)	01.01.2020 – 30.06.2020	01.01.2021 – 30.06.2021	Veränderung	in %
Mieterträge	43.843	42.024	– 1.819	– 4,1
Erträge aus Nebenkostenumlagen	12.386	12.173	– 213	– 1,7
Betriebliche Aufwendungen zur Erzielung von Mieterträgen	– 23.250	– 20.012	3.238	– 13,9
Ergebnis aus der Vermietung von Immobilien	32.979	34.185	1.206	3,7
Erträge aus der Veräußerung von Immobilien und Immobiliengesellschaften	33.340	37.500	4.160	12,5
Aufwendungen aus der Veräußerung von Immobilien und Immobiliengesellschaften	– 35.159	– 36.761	– 1.602	4,6
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien und Immobiliengesellschaften	– 1.819	739	2.558	–
Ergebnis aus der Fair-Value-Anpassung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	0	1.764	1.764	–
Wertminderungen von Forderungen	– 3.747	– 670	3.077	82,1
Sonstige betriebliche Erträge	965	374	– 591	– 61,2
Allgemeine Verwaltungsaufwendungen	– 5.654	– 5.727	– 73	1,3
Sonstige betriebliche Aufwendungen	– 880	– 1.131	– 251	28,5
Ergebnis vor Zinsen und Steuern	21.845	29.534	7.689	35,2
Finanzergebnis	– 9.926	– 10.761	– 835	8,4
Ergebnis vor Steuern	11.918	18.773	6.855	57,5
Laufende Ertragsteuern	– 1.477	– 946	531	– 36,0
Latente Steuern	– 1.181	– 2.280	– 1.099	93,1
Periodenergebnis	9.260	15.547	6.287	67,9
davon entfallen auf Anteilseigner des Mutterunternehmens	8.275	14.036	5.761	67,9
Ergebnis je Aktie (unverwässert) (in EUR)	0,08	0,13	0,06	71,4
Gewichtete Anzahl der ausgegebenen Aktien (in Tsd.)	107.777	105.686	– 2.092	– 1,9
Ergebnis je Aktie (verwässert) (in EUR)	0,08	0,13	0,06	70,5
Gewichtete Anzahl der ausgegebenen Aktien (verwässert) (in Tsd.)	108.287	106.196	– 2.092	– 1,9



BRIEF DES VORSTANDS	2
DEMIRE IM ÜBERBLICK	4
KONZERNZWISCHEN- LAGEBERICHT	11
Überblick	12
Wirtschaftsbericht	15
Chancen und Risiken	22
Nachtragsbericht und Geschäfte mit nahestehenden Personen	22
KONZERN- ZWISCHENABSCHLUSS	23
WEITERE ANGABEN	41

VERMÖGENSLAGE

Zum 30. Juni 2021 erhöhte sich die Bilanzsumme im Vergleich zum Jahresende 2020 um EUR 10,3 Millionen auf rund EUR 1.635,6 Millionen. Dies resultierte vor allem aus der Erhöhung des Bestands an Zahlungsmitteln um EUR 19,5 Millionen, wesentlich geprägt vom Eingang von Verkaufserlösen und einer Darlehensaufnahme, während die Dividendenzahlung gegenläufig wirkte. Zudem stiegen die sonstigen Vermögenswerte um EUR 26,8 Millionen durch die Ausreichung eines Darlehens im Zusammenhang mit dem Erwerb des Objekts Cielo.

Der Wert der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien betrug zum 30. Juni 2021 EUR 1.408,3 Millionen und sank gegenüber dem Wert zum 31. Dezember 2020 verkaufsbedingt um EUR 18,0 Millionen. Das entsprach im Wesentlichen dem Buchwert der Objekte in Ansbach, Köln und Barmstedt, die nach der Unterzeichnung des jeweiligen Verkaufsvertrags zunächst in die zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerte umgegliedert (Ansbach und Barmstedt) bzw. veräußert (Köln) wurden. Die Aktivierung von Capex-Maßnahmen in Höhe von EUR 5,9 Millionen wirkt gegenläufig.

Die zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerte reduzierten sich nach dem Vollzug von fünf Verkaufstransaktionen im Berichtszeitraum um EUR 10,8 Millionen auf EUR 20,2 Millionen, nach EUR 31,0 Millionen zum 31. Dezember 2020. Hierin enthalten waren nunmehr Objekte in Garbsen, Ansbach und Barmstedt.

Das Konzerneigenkapital betrug zum 30. Juni 2021 EUR 546,5 Millionen, nach EUR 598,0 Millionen zum 31. Dezember 2020. Hauptgrund für den Rückgang war die Auszahlung der Dividende im Mai 2021, das Periodenergebnis wirkte gegenläufig. Die Eigenkapitalquote belief sich auf 33,4 % (31. Dezember 2020: 36,8 %). Dabei ist zu berücksichtigen, dass die im Konzern-Fremdkapital ausgewiesenen nicht beherrschenden Minderheitenanteile in Höhe von rund EUR 79,0 Millionen (31. Dezember 2020: EUR 78,9 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 Konzern-Eigenkapital summierte sich auf rund EUR 625,5 Millionen (31. Dezember 2020: EUR 676,9 Millionen).

Die gesamten Finanzschulden betrugen zum 30. Juni 2021 EUR 873,3 Millionen. Sie erhöhten sich durch die Aufnahme eines Hypothekendarlehens gegenüber dem 31. Dezember 2020 um EUR 43,6 Millionen. Gegenläufig wirkten planmäßige Darlehenstilgungen.

	
BRIEF DES VORSTANDS	2
DEMIRE IM ÜBERBLICK	4
KONZERNZWISCHEN- LAGEBERICHT	11
Überblick	12
Wirtschaftsbericht	15
Chancen und Risiken	22
Nachtragsbericht und Geschäfte mit nahestehenden Personen	22

KONZERN- ZWISCHENABSCHLUSS	23
WEITERE ANGABEN	41

KONZERNBILANZ – AKTIVA

(ausgewählte Angaben in TEUR)	31.12.2020	30.06.2021	Veränderung	in %
VERMÖGENSWERTE				
Summe langfristige Vermögenswerte	1.451.125	1.459.841	8.716	0,6
Summe kurzfristige Vermögenswerte	143.186	155.593	12.407	8,7
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	31.000	20.190	-10.810	-34,9
Summe Vermögenswerte	1.625.311	1.635.624	10.313	0,6

KONZERNBILANZ – PASSIVA

(ausgewählte Angaben in TEUR)	31.12.2020	30.06.2021	Veränderung	in %
EIGENKAPITAL UND SCHULDEN				
EIGENKAPITAL				
Den Anteilseignern des Mutterunternehmens zurechenbares Eigenkapital	557.956	505.523	-52.433	-9,4
Anteile der nicht beherrschenden Anteilseigner	40.085	41.012	927	2,3
Summe Eigenkapital	598.041	546.535	-51.506	-8,6
SCHULDEN				
Summe langfristige Schulden	987.235	1.029.872	42.637	4,3
Summe kurzfristige Schulden	40.035	59.217	19.182	47,9
Summe Schulden	1.027.270	1.089.089	61.819	6,0
Summe Eigenkapital und Schulden	1.625.311	1.635.624	10.313	0,6



BRIEF DES VORSTANDS 2

DEMIRE IM ÜBERBLICK 4

**KONZERNZWISCHEN-
LAGEBERICHT** 11

Überblick 12

Wirtschaftsbericht 15

Chancen und Risiken 22

Nachtragsbericht und Geschäfte
mit nahestehenden Personen 22

**KONZERN-
ZWISCHENABSCHLUSS** 23

WEITERE ANGABEN 41

FINANZLAGE

Der Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit betrug in den ersten sechs Monaten 2021 EUR – 35,7 Millionen (Vorjahr: EUR 23,7 Millionen), was im Wesentlichen auf die Dividendenausschüttung im Mai zurückzuführen ist. Im Vorjahr wurde die Dividende im September ausgezahlt.

Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit belief sich in der Berichtsperiode auf EUR 22,1 Millionen, nach EUR – 12,7 Millionen im Vorjahr. Hierin enthalten waren ein Darlehen an das Gemeinschaftsunternehmen im Zusammenhang mit dem Ankauf des Objekts Cielo sowie Erlöse von fünf Objektverkäufen. Im Vorjahr wurde ein Objekt angekauft und drei Objekte wurden verkauft.

Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit belief sich auf EUR 33,1 Millionen, nach EUR – 32,2 Millionen in der Vorjahresperiode. In der Berichtsperiode wurden Hypothekendarlehen über EUR 47,7 Millionen ausgezahlt und Tilgungen in Höhe von EUR 4,9 Millionen geleistet. Außerdem wurden für EUR 1,2 Millionen eigene Aktien zurückgekauft. Im Vorjahr wurden Darlehen über EUR 24,2 Millionen planmäßig zurückgeführt.

Die Zahlungsmittel betragen am 30. Juni 2021 EUR 121,1 Millionen (31. Dezember 2020: EUR 102,1 Millionen; 30. Juni 2020: EUR 81,0 Millionen).

KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG

(ausgewählte Angaben in TEUR)	01.01.2020 – 30.06.2020	01.01.2021 – 30.06.2021	Veränderung
Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit	23.728	– 35.676	– 59.405
Cashflow aus Investitionstätigkeit	– 12.707	22.132	34.839
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	– 32.154	33.059	65.213
Nettoveränderung der Zahlungsmittel	– 21.133	19.514	40.647
Zahlungsmittel am Ende der Periode	81.006	121.135	40.129

Funds From Operations (FFO)

Die Funds from Operations I (nach Steuern, vor Minderheiten) als die wesentliche operative Leistungskennzahl stiegen in den ersten sechs Monaten 2021 um 15,2 % auf EUR 19,4 Millionen, nach EUR 16,9 Millionen im Vorjahreszeitraum. Auf verwässerter Basis betragen die FFO I je Aktie EUR 0,18, nach EUR 0,16 in der Vorjahresperiode.



BRIEF DES VORSTANDS 2

DEMIRE IM ÜBERBLICK 4

KONZERNZWISCHEN-

LAGEBERICHT 11

Überblick 12

Wirtschaftsbericht 15

Chancen und Risiken 22

Nachtragsbericht und Geschäfte
mit nahestehenden Personen 22

KONZERN-

ZWISCHENABSCHLUSS 23

WEITERE ANGABEN 41

FFO-BERECHNUNG

(ausgewählte Angaben in TEUR)	01.01.2020 – 30.06.2020	01.01.2021 – 30.06.2021	Veränderung	in %
Ergebnis vor Steuern	11.918	18.775	6.857	57,5
Ergebnisanteile von Minderheitsgesellschaftern	1.263	2.326	1.063	84,2
Ergebnis vor Steuern (EBT)	13.182	21.101	7.919	60,1
± Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	1.819	- 739	- 2.558	-
± Ergebnis aus der Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	0	- 1.764	- 1.764	-
± Sonstige Bereinigungen*	3.342	1.983	1.359	- 40,7
FFO I vor Steuern	18.343	20.581	2.238	12,2
± (Laufende) Ertragsteuern	- 1.491	- 1.170	321	- 21,5
FFO I nach Steuern	16.852	19.411	2.559	15,2
davon Anteilseigner des Mutterunternehmens	14.473	15.659	1.186	8,2
davon nicht beherrschende Anteilseigner	2.379	3.752	1.373	57,7
± Ergebnis aus der Veräußerung von Immobiliengesellschaften/Immobilien (nach Steuern)	- 1.816	743	2.559	-
FFO II nach Steuern	13.559	20.154	6.595	48,6
davon Anteilseigner des Mutterunternehmens	10.418	16.534	6.116	58,7
davon nicht beherrschende Anteilseigner	3.140	3.620	480	15,3
FFO I nach Steuern und Minderheiten				
Ergebnis je Aktie (unverwässert) (in EUR)	0,13	0,15	0,02	14,0
Gewichtete Anzahl der ausgegebenen Aktien (in Tsd.)	107.777	105.686	- 2.092	- 1,9
Ergebnis je Aktie (verwässert) (in EUR)	0,13	0,15	0,02	13,4
Gewichtete Anzahl der ausgegebenen Aktien (verwässert) (in Tsd.)	108.287	106.196	- 2.092	- 1,9
FFO II nach Steuern und Minderheiten				
Ergebnis je Aktie (unverwässertes) (in EUR)	0,10	0,16	0,06	56,4
Gewichtete Anzahl der ausgegebenen Aktien (in Tsd.)	107.777	105.686	- 2.091	- 1,9
Ergebnis je Aktie (verwässert) (in EUR)	0,10	0,16	0,06	55,7
Gewichtete Anzahl der ausgegebenen Aktien (verwässert) (in Tsd.)	108.287	106.196	- 2.091	- 1,9

* Sonstige Bereinigungen beinhalten:

- Einmalige Refinanzierungskosten und Effektivzinsen (EUR 1,1 Millionen, Vorjahr: EUR 1,4 Millionen)
- Einmalige Transaktions-, Rechts- und Beratungskosten (EUR - 0,1 Millionen, Vorjahr: EUR 0,2 Millionen)
- Einmalige Verwaltungskosten (EUR 1,0 Millionen, Vorjahr: EUR 1,4 Millionen)
- Periodenfremde Aufwendungen/Erträge (EUR 0,1 Millionen, Vorjahr: EUR 0,4 Millionen)



BRIEF DES VORSTANDS 2

DEMIRE IM ÜBERBLICK 4

**KONZERNZWISCHEN-
LAGEBERICHT** 11

Überblick 12

Wirtschaftsbericht 15

Chancen und Risiken 22

Nachtragsbericht und Geschäfte
mit nahestehenden Personen 22

**KONZERN-
ZWISCHENABSCHLUSS** 23

WEITERE ANGABEN 41

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 558,0 Millionen zum 31. Dezember 2020 auf EUR 505,5 Millionen zum 30. Juni 2021. Auf unverwässerter Basis und unter Berücksichtigung der im Juli 2020 und im Januar 2021 zurückgekauften Aktien belief sich der NAV zum Stichtag auf EUR 5,45 je Aktie (31. Dezember 2020: EUR 5,91 je Aktie).

NET ASSET VALUE (NAV)

in TEUR	31.12.2020	30.06.2021	Veränderung	in %
Nettovermögenswert (NAV)	557.956	505.522	- 52.434	- 10,4
Latente Steuern	72.122	74.402	2.280	3,1
Firmenwert aus latenten Steuern	- 4.738	- 4.738	0	0,0
NAV (unverwässert)	625.340	575.186	- 50.154	- 8,7
Anzahl der ausgegebenen Aktien (unverwässert) (in Tsd.)	105.772	105.513	- 260	- 0,2
NAV je Aktie (unverwässert) (in EUR)	5,91	5,45	- 0,46	- 8,4
Effekt aus der Ausübung von Wandelschuldverschreibungen und weiteren Eigenkapitalinstrumenten	510	510	0,000	0,0
NAV (verwässert)	625.850	575.696	- 50.154	- 8,7
Anzahl der ausgegebenen Aktien (verwässert) (in Tsd.)	106.282	106.023	- 260	- 0,2
NAV je Aktie (verwässert) (in EUR)	5,89	5,43	- 0,46	- 8,4

NETTOVERSCHULDUNGSGRAD

Der Nettoverschuldungsgrad des DEMIRE-Konzerns (Net-Loan-to-Value) wurde definiert als Verhältnis der Nettofinanzschulden zum Buchwert der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien sowie der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien. Der Nettoverschuldungsgrad stieg gegenüber dem Jahresende 2020 von 50,0 % zum 30. Juni 2021 auf 52,7 %.

	
	
BRIEF DES VORSTANDS	2
DEMIRE IM ÜBERBLICK	4
KONZERNZWISCHEN- LAGEBERICHT	11
Überblick	12
Wirtschaftsbericht	15
Chancen und Risiken	22
Nachtragsbericht und Geschäfte mit nahestehenden Personen	22
KONZERN- ZWISCHENABSCHLUSS	23
WEITERE ANGABEN	41

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

in TEUR	31.12.2020	30.06.2021
Finanzschulden	829.712	873.285
Zahlungsmittel	101.620	121.135
Nettoverschuldung	728.092	752.150
Fair Value der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien und der zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerte	1.457.291	1.428.447
Net-LTV (in %)	50,0	52,7

Covenants der Unternehmensanleihe 19/24

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

ANLEIHE-COVENANTS 30.06.2021

	NET-LTV	NET- SECURED LTV	ICR
Covenant	max. 60%	max. 40%	min. 2,00
Wert	51,1%	10,4%	4,04

Zum 30. Juni 2021 hat die DEMIRE alle Covenants der Anleihe 19/24 eingehalten. Zudem gehen die Planungen für das Jahr 2021 und darüber hinaus davon aus, dass die Covenants auch zukünftig jederzeit eingehalten werden können.

Chancen und Risiken

Hinsichtlich der Chancen und Risiken der künftigen Geschäftsentwicklung wird auf die in der Chancen- und Risikoberichterstattung im [☺ Konzernabschluss](#) zum 31. Dezember 2020 erfolgten Angaben verwiesen. In den ersten sechs Monaten 2021 haben sich keine wesentlichen Änderungen in der Risikostruktur des Konzerns ergeben. Auch in den kommenden sechs Monaten sind keine wesentlichen Änderungen hinsichtlich der Chancen und Risiken zu erwarten.

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, 12. August 2021

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 41

KONZERNGEWINN- UND -VERLUSTRECHNUNG

für den Berichtszeitraum vom 1. Januar bis 30. Juni 2021

in TEUR	TZ.	01.01.2020 – 30.06.2020	01.01.2021 – 30.06.2021	01.04.2020 – 30.06.2020	01.04.2021 – 30.06.2021
Mieterträge		43.843	42.024	21.796	20.876
Erträge aus Nebenkostenumlagen		12.386	12.173	3.928	4.601
Betriebliche Aufwendungen zur Erzielung von Mieterträgen		-23.250	-20.012	-10.043	-9.021
Ergebnis aus der Vermietung von Immobilien		32.979	34.185	15.681	16.456
Erträge aus der Veräußerung von Immobilien und Immobiliengesellschaften		33.340	37.500	27.682	37.500
Aufwendungen aus der Veräußerung von Immobilien und Immobiliengesellschaften		-35.159	-36.761	-28.468	-36.678
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien und Immobiliengesellschaften		-1.819	739	-786	822
Ergebnis aus der Fair-Value-Anpassung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien		0	1.764	0	-81
Wertminderungen von Forderungen		-3.747	-670	-3.137	-282
Sonstige betriebliche Erträge		965	374	663	197
Allgemeine Verwaltungsaufwendungen		-5.654	-5.727	-2.871	-3.165
Sonstige betriebliche Aufwendungen		-880	-1.131	-578	-990
Ergebnis vor Zinsen und Steuern	D 1	21.845	29.534	8.973	12.957
Finanzerträge		466	490	258	281
Finanzaufwendungen		-9.129	-8.925	-4.443	-4.587
Ergebnisanteile von Minderheitsgesellschaftern		-1.263	-2.326	-850	-1.189
Finanzergebnis	D 2	-9.926	-10.761	-5.035	-5.495
Ergebnis vor Steuern		11.918	18.773	3.937	7.462
Laufende Ertragsteuern		-1.477	-946	-682	-450
Latente Steuern		-1.181	-2.280	-839	-874
Periodenergebnis		9.260	15.547	2.416	6.138
Davon entfallen auf:					
Nicht beherrschende Anteilseigner		985	1.512	309	839
Anteilseigner des Mutterunternehmens		8.275	14.036	2.106	5.300
Ergebnis je Aktie (unverwässert/verwässert)	D 3	0,08	0,13	-	-



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 41

KONZERNGESAMTERGEBNISRECHNUNG

für den Berichtszeitraum vom 1. Januar bis 30. Juni 2021

in TEUR	01.01.2020 – 30.06.2020	01.01.2021 – 30.06.2021	01.04.2020 – 30.06.2020	01.04.2021 – 30.06.2021
Periodenergebnis	9.260	15.547	2.416	6.138
Sonstiges Ergebnis	0	0	0	0
Gesamtergebnis	9.260	15.547	2.416	6.138
Davon entfallen auf:				
Nicht beherrschende Anteilseigner	985	1.512	309	839
Anteilseigner des Mutterunternehmens	8.275	14.036	2.106	5.300



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 41

KONZERNBILANZ

zum 30. Juni 2021

AKTIVA

in TEUR	TZ.	31.12.2020	30.06.2021
VERMÖGENSWERTE			
Langfristige Vermögenswerte			
Immaterielle Vermögenswerte		6.880	6.880
Sachanlagen		303	294
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	E 1	1.426.291	1.408.257
Sonstige Vermögenswerte		17.651	44.410
Summe langfristige Vermögenswerte		1.451.125	1.459.841
Kurzfristige Vermögenswerte			
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		7.346	9.027
Sonstige Forderungen		26.730	17.146
Steuererstattungsansprüche		7.490	8.285
Zahlungsmittel		101.620	121.135
Summe kurzfristige Vermögenswerte	E 2	143.186	155.593
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	E 1	31.000	20.190
SUMME VERMÖGENSWERTE		1.625.311	1.635.624



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 41

KONZERNBILANZ

zum 30. Juni 2021

PASSIVA

in TEUR	TZ.	31.12.2020	30.06.2021
EIGENKAPITAL UND SCHULDEN			
EIGENKAPITAL			
Gezeichnetes Kapital		105.772	105.513
Rücklagen		452.184	400.010
Den Anteilseignern des Mutterunternehmens zurechenbares Eigenkapital		557.956	505.523
Anteile der nicht beherrschenden Anteilseigner		40.085	41.012
Summe Eigenkapital	E 3	598.041	546.535
SCHULDEN			
Langfristige Schulden			
Latente Steuerschulden		72.122	74.402
Anteile von Minderheitsgesellschaftern		78.881	78.946
Finanzschulden	E 4	817.342	858.071
Leasingverbindlichkeiten		18.355	18.064
Sonstige Verbindlichkeiten		535	389
Summe langfristige Schulden		987.235	1.029.872
Kurzfristige Schulden			
Rückstellungen		2.995	2.935
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		10.681	7.787
Sonstige Verbindlichkeiten		9.558	27.767
Steuerschulden		4.060	4.999
Finanzschulden	E 4	12.370	15.214
Leasingverbindlichkeiten		371	515
Summe kurzfristige Schulden		40.035	59.217
Summe Schulden		1.027.270	1.089.089
SUMME SCHULDEN UND EIGENKAPITAL		1.625.311	1.635.624



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 41

KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG

für den Berichtszeitraum vom 1. Januar bis 30. Juni 2021

in TEUR	01.01.2020 – 30.06.2020	01.01.2021 – 30.06.2021
Konzernergebnis vor Steuern	11.918	18.773
Finanzaufwendungen	9.129	8.925
Finanzerträge	– 466	– 490
Ergebnisanteile von Minderheitsgesellschaftern	1.263	2.326
Veränderung der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	– 4.678	– 2.351
Veränderung von sonstigen Forderungen und sonstigen Vermögenswerten	– 106	9.757
Veränderung der Rückstellungen	– 595	– 60
Veränderung der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstigen Verbindlichkeiten	4.878	– 2.730
Ergebnis aus der Fair-Value-Anpassung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	0	– 1.764
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien und Immobiliengesellschaften	1.819	– 739
Zinseinzahlungen	99	2
Ertragsteuerzahlungen	– 833	– 802
Veränderung der Rücklagen	0	127
Abschreibungen und Wertminderungen	3.866	923
Ausschüttungen an Minderheitsgesellschafter/Dividenden	– 2.797	– 67.433
Sonstige zahlungsunwirksame Posten	230	– 140
Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit	23.728	– 35.676
Auszahlungen für Erwerb von/Investitionen in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien inkl. Anzahlungen und Modernisierungsmaßnahmen sowie Auszahlungen für Sachanlagen	– 58.891	– 7.504
Auszahlungen für Erwerb von Anteilen an vollkonsolidierten Unternehmen abzüglich erworbener Nettzahlungsmittel	– 65	0
Auszahlungen für Investitionen in at equity bilanzierte Unternehmen	0	– 25.873
Einzahlungen aus der Veräußerung von Immobilien	46.248	55.509
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	– 12.707	22.132



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 41

KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG

für den Berichtszeitraum vom 1. Januar bis 30. Juni 2021

in TEUR	01.01.2020 – 30.06.2020	01.01.2021 – 30.06.2021
Auszahlungen für Kosten der Fremdkapitalbeschaffung	0	– 450
Einzahlungen aus der Aufnahme von Finanzschulden	0	47.700
Gezahlte Zinsen auf Finanzschulden	– 7.902	– 7.798
Erwerb weiterer Anteile an einem Tochterunternehmen	– 54	– 314
Auszahlungen für die Tilgung von Finanzschulden	– 24.198	– 4.901
Rückkauf eigener Aktien	0	– 1.178
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	– 32.154	33.059
Nettoveränderung der Zahlungsmittel	– 21.133	19.514
Zahlungsmittel am Anfang der Periode	102.139	101.620
Zahlungsmittel am Ende der Periode	81.006	121.135



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 41

KONZERNEIGENKAPITAL- VERÄNDERUNGSRECHNUNG

für den Berichtszeitraum vom 1. Januar bis 30. Juni 2021

	Gesellschaftskapital		Rücklagen				
in TEUR	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Gewinnrücklagen inkl. Konzernergebnis	Den Anteilseignern des Mutterunterneh- mens zurechenbares Eigenkapital	Anteile der nicht beherrschenden Anteilseigner		SUMME 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
Aktienoptionsplan	0	0	0	0	0		0
Dividendenzahlungen/Ausschüttungen	0	0	-65.418	-65.418	-577		-65.995
Aufstockung von Anteilen an Tochterunternehmen	0	0	0	0	0		0
Erwerb eigener Anteile	-260	-919	0	-1.179	0		-1.179
Sonstige Veränderungen	0	0	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 41

KONZERNEIGENKAPITAL- VERÄNDERUNGSRECHNUNG

für den Berichtszeitraum vom 1. Januar bis 30. Juni 2020

	Gesellschaftskapital		Rücklagen				
in TEUR	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Gewinnrücklagen inkl. Konzernergebnis	Den Anteilseignern des Mutterunterneh- mens zurechenbares Eigenkapital	Anteile der nicht beherrschenden Anteilseigner	SUMME EIGENKAPITAL	
01.01.2020	107.777	129.852	375.722	613.351	47.431	660.783	
Periodenergebnis	0	0	8.275	8.275	985	9.260	
Sonstiges Ergebnis	0	0	0	0	0	0	
Gesamtergebnis	0	0	8.275	8.275	985	9.260	
Dividendenzahlungen/Ausschüttungen	0	0	0	0	- 737	- 737	
Sonstige Veränderungen	0	- 22	- 209	- 231	143	- 88	
30.06.2020	107.777	129.830	383.788	621.395	47.822	669.217	

	
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	41

KONZERNANHANG

für den Berichtszeitraum vom 1. Januar bis 30. Juni 2021

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. Juni 2021 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. Juni 2021 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. Juni 2021 ist somit stets in Verbindung mit dem zum 31. Dezember 2020 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 12. August 2021 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	41

B. Konsolidierungskreis und -grundsätze

In der Berichtsperiode wurde das Gemeinschaftsunternehmen „JV Theodor-Heuss-Allee-GmbH“, Frankfurt am Main, gegründet. Der Konzern beteiligt sich mit 49,5% an dem Gemeinschaftsunternehmen und bilanziert diese Beteiligung nach der Equity-Methode.

C. Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze


Die in dem vorliegenden Konzern-Zwischenabschluss angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden entsprechen denen des Konzernabschlusses zum 31. Dezember 2020. Im Vergleich zum [Konzernabschluss](#) zum 31. Dezember 2020 ergaben sich keine materiellen Schätzungsänderungen.

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


D. Erläuterungen zur Konzerngewinn- und -verlustrechnung

1. Ergebnis vor Zinsen und Steuern

in TEUR	01.01.2020 – 30.06.2020	01.01.2021 – 30.06.2021
Nettomieten	43.843	42.024
Erträge aus Nebenkostenumlagen	12.386	12.173
Erträge aus der Vermietung von Immobilien	56.230	54.197
Umlagefähige betriebliche Aufwendungen zur Erzielung von Mieterträgen	– 15.565	– 16.704
Nicht umlagefähige betriebliche Aufwendungen zur Erzielung von Mieterträgen	– 7.685	– 3.308
Betriebliche Aufwendungen zur Erzielung von Mieterträgen	– 23.250	– 20.012
Ergebnis aus der Vermietung von Immobilien	32.979	34.185



BRIEF DES VORSTANDS	2	Die Erträge aus der Vermietung in der Zwischenberichtsperiode resultierten ausschließlich aus der Vermietung von Gewerbeimmobilien und sind frei von saisonalen Einflüssen.	Das negative Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien in der Vergleichsperiode resultierte insbesondere aus Veräußerungsaufwendungen, welche im Rahmen des Verkaufs der Immobilie in Eisenhüttenstadt entstanden sind.
DEMIRE IM ÜBERBLICK	4		
KONZERNZWISCHEN- LAGEBERICHT	11	Der Anstieg des Ergebnisses aus der Vermietung von Immobilien auf TEUR 34.185 (1. Halbjahr 2020: TEUR 32.979) resultiert aus einem Rückgang der nicht umlagefähigen betrieblichen Aufwendungen zur Erzielung von Mieterträgen, welcher auch den Rückgang der Erträge aus der Vermietung von Immobilien überkompensiert.	Zum Stichtag 30. Juni 2021 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 1.764 (1. Halbjahr 2020: TEUR 0) handelt es sich im Wesentlichen um die Wertänderung einer Immobilie in Ansbach, welche in zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte umgegliedert wurde.
KONZERN- ZWISCHENABSCHLUSS	23		
Konzerngewinn- und -verlustrechnung	24	Der Rückgang der Erträge aus der Vermietung von Immobilien ist insbesondere auf den Abgang der im Geschäftsjahr 2020 und 2021 verkauften Immobilien zurückzuführen.	Die Wertminderungen von Forderungen betragen in der Berichtsperiode TEUR 670 (1. Halbjahr 2020: TEUR 3.747). Ein Betrag von TEUR 454 fällt auf Mieter von Hotels, die aufgrund der Pandemie entweder insolvent oder insolvenzgefährdet sind. Im ersten Halbjahr 2020 betrafen die Wertminderungen im Wesentlichen zwei Mieter von Handelsimmobilien, die ein sogenanntes Schutzschirmverfahren bzw. ein Insolvenzverfahren durchliefen.
Konzerngesamt- ergebnisrechnung	25		
Konzernbilanz	26	Des Weiteren hatte ein Mieter für Handelsimmobilien, aufgrund von vertraglichen Regelungen bezüglich Mietzahlungsverpflichtungen während einer pandemiebedingten Lockdown-Phase, für die Dauer der Schließung im ersten Halbjahr 2021 eine um TEUR 173 reduzierte Mietzahlungsverpflichtung.	
Konzernkapitalflussrechnung	28		
Konzern Eigenkapital- veränderungsrechnung	30		
Konzernanhang	32		
WEITERE ANGABEN	41		
		Der Rückgang der betrieblichen Aufwendungen ist insbesondere auf geringere Instandhaltungsaufwendungen in Höhe von TEUR 1.456 (1. Halbjahr 2020: TEUR 2.921) sowie geringere nicht aktivierte Aufwendungen für Mieterausbauten in Höhe von TEUR 110 (1. Halbjahr 2020: TEUR 2.483) zurückzuführen.	
		Von den betrieblichen Aufwendungen ist ein Betrag in Höhe von TEUR 16.704 (1. Halbjahr 2020: TEUR 15.565) grundsätzlich umlagefähig. Er kann an Mieter weiterbelastet werden.	
		Das positive Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien beträgt zum 30. Juni 2021 TEUR 739 (1. Halbjahr 2020: TEUR – 1.819). Der Ertrag ist im Wesentlichen auf die Veräußerung eines Objekts in Köln 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	41

2. Finanzergebnis

in TEUR	01.01.2020 – 30.06.2020	01.01.2021 – 30.06.2021
Finanzerträge	466	490
Finanzaufwendungen	– 9.129	– 8.925
Ergebnisanteile von Minderheitsgesellschaftern	– 1.263	– 2.326
Finanzergebnis	– 9.926	– 10.761

Die rückläufigen Finanzaufwendungen sind im Wesentlichen auf niedrigere Zinsen infolge von Refinanzierungsmaßnahmen im Geschäftsjahr 2020 zurückzuführen.

Die Ergebnisanteile von Minderheitsgesellschaftern in Höhe von TEUR 2.326 (1. Halbjahr 2020: TEUR 1.263) sind Gewinnanteile der Minderheitsgesellschafter der Tochtergesellschaften der Fair Value REIT-AG, die gemäß IAS 32 als Fremdkapital ausgewiesen sind. Der Anstieg zu der Vergleichsperiode resultiert im Wesentlichen aus niedrigeren Veräußerungsaufwendungen.

3. Ergebnis je Aktie

	01.01.2020 – 30.06.2020	01.01.2021 – 30.06.2021
Periodenergebnis (in TEUR)	9.260	15.547
Periodenergebnis abzüglich nicht beherrschender Anteile	8.275	14.036
Anzahl der Aktien (in Tsd.)		
Ausgegebene Aktien zum Bilanzstichtag	107.772	105.513
Gewichtete Anzahl ausgegebener Aktien	107.772	105.686
Auswirkungen der Wandlungen von Wandschuldverschreibungen sowie dem Bezug aus dem Aktienoptionsprogramm 2015	510	510
Gewichtete Anzahl der Aktien (verwässert)	108.282	106.196
Ergebnis je Aktie (in EUR)		
Ergebnis je Aktie (unverwässert)	0,08	0,13
Ergebnis je Aktie (verwässert)	0,08	0,13

Im ersten Quartal 2021 hat die DEMIRE AG 259.729 Aktien zu einem Preis von EUR 4,39 je Aktie zurückerworben (siehe [Kapitel E.3](#)).

Zum 30. Juni 2021 hat die Gesellschaft potenzielle Stammaktien aus dem Aktienoptionsprogramm 2015 ausstehend, die die Inhaber zum Bezug von 510.000 Aktien berechtigen.

Das Ergebnis je Aktie ist gegenüber der Vergleichsperiode insbesondere aufgrund der Veräußerungs- bzw. Bewertungseffekte der Objekte in Köln und Ansbach sowie rückläufigen Wertminderungsaufwendungen gestiegen.



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

Konzernerneigenkapital-
veränderungsrechnung 30

Konzernanhang 32

WEITERE ANGABEN 41

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	2021
Zeitwert per 1. Januar 2021	902.811	376.511	76.000	70.970	1.426.291
Zugänge Immobilien	3.950	1.292	236	453	5.930
Abgänge Immobilien	0	-150	0	-5.580	-5.730
Umgliederungen in zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	-18.235	0	0	0	-18.235
Zeitwert per 30. Juni 2021	888.525	377.653	76.236	65.843	1.408.257


Die Zugänge in die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien sind im Wesentlichen Aktivierungen laufender Investitionen. In der Berichtsperiode kam es zu Abgängen in Höhe von TEUR 5.730. Hierbei handelt es sich mit TEUR 5.580 insbesondere um ein Objekt in Köln.

Die Umgliederung in zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte in Höhe von TEUR 18.235 betrifft Gewerbeimmobilien in Ansbach, Garbsen und Barmstedt. Bei der Gewerbeimmobilie in Bremen, welche zum 31. Dezember 2020 mit TEUR 31.000 zur Veräußerung gehalten wurde, fand im ersten Halbjahr 2021 Übergang von Nutzen und Lasten statt. Für den Bürokomplex in Ansbach wurde zum 30. Juni 2021 eine Summe in Höhe von TEUR 18.000 angezahlt. Diese Anzahlung wird in den sonstigen kurzfristigen Verbindlichkeiten ausgewiesen. Der Übergang von Nutzen und Lasten findet im Juli 2021 statt.

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 2021 erfolgte keine Neubewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien.

2. Sonstige Vermögenswerte

Der Anstieg in den sonstigen Vermögenswerten ist mit TEUR 25.350 insbesondere auf eine Ausleihung der DEMIRE AG an das in der Berichtsperiode gegründete Gemeinschaftsunternehmen für die Beteiligung am Bürogebäude den Erwerb der Büroimmobilie „Cielo“, Theodor-Heuss-Allee in Frankfurt am Main, 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	41

3. Eigenkapital

Am 8. Dezember 2020 hat die Gesellschaft angekündigt, im Zuge eines weiteren öffentlichen Aktienrückkaufangebots insgesamt bis zu 1.000.000 Aktien zu einem Preis von EUR 4,39 je Aktie zurückzukaufen zu wollen. Bis zum Ablauf der Annahmefrist am 4. Januar 2021 hat die DEMIRE AG insgesamt 259.729 Aktien zu einem Kaufpreis von TEUR 1.140 zurückerworben. Die hierauf entfallenden Transaktionskosten in Höhe von TEUR 38 werden unter den Kapitalrücklagen ausgewiesen. Hieraus resultierte eine Veränderung des Bestands an eigenen Anteilen zum 30. Juni 2021 auf insgesamt 2.264.728 Stück (31. Dezember 2020: 2.004.999 Stück). Das gezeichnete Kapital beträgt TEUR 107.777 (31. Dezember 2020: TEUR 107.777), nach Abzug eigener Anteile TEUR 105.513 (31. Dezember 2020: TEUR 105.772).

Die Hauptversammlung hat am 28. April 2021 auf Vorschlag des Vorstands und des Aufsichtsrats beschlossen, eine Dividende in Höhe von EUR 0,62 (Vorjahr: EUR 0,54) je dividendenberechtigter Aktie auszuschütten und den verbleibenden Bilanzgewinn zum 31. Dezember 2020 auf neue Rechnung vorzutragen. Der Ausschüttungsbetrag beläuft sich auf TEUR 65.418 (Vorjahr: TEUR 57.117), TEUR 950 (Vorjahr: TEUR 459) werden auf neue Rechnung vorgetragen.

4. Finanzschulden

Die Finanzschulden setzen sich wie folgt zusammen:

FINANZSCHULDEN

in TEUR	31.12.2020	30.06.2021
Unternehmensanleihe 2019/2024	592.005	593.013
Sonstige Finanzschulden	237.708	280.273
Gesamt	829.712	873.285

Die folgende Übersicht zeigt den Nominalwert der Finanzschulden:

FINANZSCHULDEN

in TEUR	31.12.2020	30.06.2021
Unternehmensanleihe 2019/2024	600.000	600.000
Sonstige Finanzschulden	238.770	281.697
Gesamt	838.770	881.697

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

Alle Finanzschulden des Konzerns sind fix verzinst. Der Nominalzins der Unternehmensanleihe 2019/2024 beträgt 1,875 % p. a. Die sonstigen Finanzschulden beinhalten im Wesentlichen Finanzschulden gegenüber Kreditinstituten zu einem gewichteten durchschnittlichen Nominalzins von 1,25 % p. a. zum 30. Juni 2021 (31. Dezember 2020: 1,31 % p. a.). Die durchschnittliche nominale Fremdkapitalverzinsung über alle Finanzschulden betrug zum 30. Juni 2021 1,68 % p. a. (31. Dezember 2020: 1,71 % p. a.).

Die Veränderung der sonstigen Finanzschulden in der Zwischenberichtsperiode ist neben der laufenden Tilgung insbesondere auf die Neuaufnahme eines Darlehens im Volumen von TEUR 45.000 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 41


F. Verkürzte Konzern-Segmentbericht- erstattung

01.01.2021 – 30.06.2021

in TEUR	Bestands- portfolio	Fair Value REIT	Zentral- bereich/ 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 30.06.2021	1.206.632	333.016	95.977	1.635.624
Davon Steueransprüche	3.408	0	4.877	8.285
Davon Zugänge zu als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	4.079	1.851	0	5.930
Davon zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	18.650	1.540	0	20.190
SEGMENTSCHULDEN 30.06.2021	896.810	183.194	9.085	1.089.089
Davon langfristige Finanzschulden	780.822	77.249	0	858.071
Davon Leasingverbindlichkeiten	18.535	0	44	18.579
Davon kurzfristige Finanzschulden	12.499	2.715	0	15.214
Davon Steuerschulden	1.947	0	3.052	4.999

01.01.2020 – 30.06.2020

in TEUR	Bestands- portfolio	Fair Value REIT	Zentral- bereich/ Sonstiges	Konzern
Umsatzerlöse gesamt	48.813	40.756	0	89.569
Segmenterlöse	49.061	40.938	535	90.534
Segmentaufwendungen	-28.315	-36.309	-4.065	-68.689
EBIT	20.746	4.628	-3.529	21.845
Periodenergebnis	11.996	2.110	-4.846	9.260
SEGMENTVERMÖGEN 31.12.2020	1.223.493	328.550	73.268	1.625.311
Davon Steueransprüche	3.410	0	4.080	7.490
Davon Zugänge zu als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	55.799	649	0	56.448
Davon zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	31.000	0	0	31.000
SEGMENTSCHULDEN 31.12.2020	836.652	181.806	8.812	1.027.270
Davon langfristige Finanzschulden	741.489	75.853	0	817.342
Davon Leasingverbindlichkeiten	18.715	0	10	18.726
Davon kurzfristige Finanzschulden	9.659	2.711	0	12.370
Davon Steuerschulden	2.059	0	2.001	4.060

	
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	41

Die Segmentierung der Abschlussdaten erfolgt gemäß IFRS 8 entsprechend der internen Ausrichtung nach strategischen Geschäftsfeldern. Die dargestellten Segmentinformationen repräsentieren die an den Vorstand zu berichtenden Informationen.

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

Mit einem Kunden im Segment „Bestandsportfolio“ wurden Umsatzerlöse von über 10 % der Gesamtumsätze erzielt. Diese betragen in der Berichtsperiode insgesamt TEUR 7.099 (1. Halbjahr 2020: TEUR 8.613).

G. Sonstige Angaben

1. Angaben über Beziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen

Im Vergleich zu den zum 31. Dezember 2020 gemachten Angaben bei den nahestehenden Unternehmen bzw. Personen hat sich eine Ergänzung ergeben. Im ersten Halbjahr 2021 ist eine Ankaufsgesellschaft „JV Theodor-Heuss-Allee-GmbH“, Frankfurt am Main, gegründet worden, an der der Vorsitzende des Aufsichtsrats einen Minderheitsanteil hält. Zum Stichtag hat diese Gesellschaft noch keinen Immobilienkauf abgeschlossen, aber einen Ankaufsvertrag unterzeichnet. Dem Vorsitzenden des Aufsichtsrats sind im Berichtszeitraum keine Vermögenswerte zu- oder abgeflossen. 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. Des Weiteren hat die DEMIRE AG ein Darlehen in Höhe von TEUR 25.347 an diese Gesellschaft begeben. Der Zinsertrag aus diesem Darlehen beträgt zum 30. Juni 2021 TEUR 74.

2. Finanzinstrumente

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

in TEUR	31.12.2020		30.06.2021	
	Buchwert nach IFRS 9	Fair Value	Buchwert nach IFRS 9	FAIR VALUE
Anleihen	592.005	588.174	593.013	587.172
Sonstige Finanzschulden	237.708	241.400	280.273	279.396

3. Risikobericht

Hinsichtlich der Risiken der künftigen Geschäftsentwicklung wird auf die in der Risikoberichterstattung im [☺ Konzernabschluss](#) zum 31. Dezember 2020 erfolgten Angaben verwiesen. Im Berichtszeitraum vom 1. Januar bis zum 30. Juni 2021 ergaben sich keine wesentlichen Änderungen in der Risikostruktur des Konzerns. Bezüglich des Mietausfallrisikos muss in Abhängigkeit von Dauer und Ausmaß der Pandemie damit gerechnet werden, dass einige der Mieter infolge von Insolvenzen und den behördlich angeordneten Schließungen im Zuge der COVID-19-Pandemie ihren Zahlungsverpflichtungen ganz oder teilweise nicht nachkommen können. Folglich könnte es im laufenden Geschäftsjahr zu höheren Forderungsausfällen kommen.

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



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 41

4. Sonstige Erläuterungen

Aus Kaufverträgen für Immobilien bzw. Immobiliengesellschaften liegen zum Stichtag finanzielle Verpflichtungen über TEUR 60.000 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 2021 insgesamt in Höhe von TEUR 55.798 (1. Halbjahr 2020: TEUR 17.543). TEUR 28.013 hiervon entfallen auf eine Projektentwicklung im Objekt Leipzig LogPark, TEUR 9.171 auf auszuführende Brandschutzmaßnahmen in Eschborn über einen Zeitraum von 5 Jahren sowie TEUR 10.683 auf Umbaumaßnahmen für zwei neue Hotelmieter.

Das Bestellobligo aus in Auftrag gegebenen Instandhaltungen und Modernisierungsmaßnahmen sowie Um- und Ausbaumaßnahmen beläuft sich zum Zwischenberichtsstichtag auf TEUR 7.464 (1. Halbjahr 2020: TEUR 6.840).

Zum 30. Juni 2021 stehen nicht ausgenutzte Kreditlinien in Höhe von TEUR 11.000 (31. Dezember 2020: TEUR 5.000) zur Verfügung.

5. Organe und Mitarbeiter

Gemäß der Satzung der DEMIRE AG leitet der Vorstand die Geschäfte in eigener Verantwortung.

Mitglieder des Vorstands waren in der Zwischenberichtsperiode bzw. Vergleichsperiode:

Herr Ingo Hartlief (Vorstandsvorsitzender seit 20. Dezember 2018)

Herr Tim Brückner (Finanzvorstand seit 1. Februar 2019)

Für die Zwischenberichtsperiode wurden für den Vorstand der DEMIRE AG erfolgsabhängige Vergütungen in Höhe von TEUR 444 (1. Halbjahr 2020: TEUR 166), erfolgsunabhängige Bezüge in Höhe von TEUR 349 (1. Halbjahr 2020: TEUR 352) sowie anteilsbasierte Vergütungen in Höhe von TEUR 75 (1. Halbjahr 2020: TEUR 77) erfasst.

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

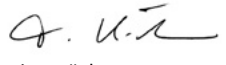
6. Ereignisse nach dem Zwischenberichtsstichtag 30. Juni 2021

Am 2. Juli 2021 wurde die im März 2021 verkündete Transaktion um den Ankauf des Büroobjekts Cielo in Frankfurt am Main plangemäß vollzogen. Weiterführende Informationen hierzu können dem Geschäftsbericht 2020 entnommen werden. In diesem Zusammenhang erfolgte ebenfalls am 2. Juli 2021 der Erwerb der Betriebsvorrichtungen des Objekts in der Theodor-Heuss-Allee 100 in Frankfurt. Die DEMIRE Betriebsvorrichtungen Nr. 2 GmbH hat 100 % der Anteile an der Cielo BVO GmbH von der RFR Holding GmbH sowie von der RFR Finance GmbH & Co. KG erworben.

Des Weiteren wurde am 7. Juli 2021 ein Hypothekendarlehen über TEUR 22.000 ausgezahlt.

Frankfurt am Main, 12. August 2021
DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG


Ingo Hartlief (FRICS)
(Vorstandsvorsitzender)


Tim Brückner
(Finanzvorstand)

WEITERE ANGABEN

Erklärung der gesetzlichen Vertreter	42
Angaben nach EPRA	43
Impressum	52





BRIEF DES VORSTANDS	2
DEMIRE IM ÜBERBLICK	4
KONZERNZWISCHEN- LAGEBERICHT	11
KONZERN- ZWISCHENABSCHLUSS	23
WEITERE ANGABEN	41
Erklärung der gesetzlichen Vertreter	42
Angaben nach EPRA	43
Impressum	52

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, 12. August 2021

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	41
Erklärung der gesetzlichen Vertreter	42
Angaben nach EPRA	43
Impressum	52

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-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	31.12.2020	30.06.2021
EPRA-Net Asset Value (EPRA-NAV)	625.850	575.696
EPRA-Triple Net Asset Value (EPRA-NNNAV)	556.457	505.453
EPRA-Net Reinstatement Value (EPRA-NRV)	733.339	681.750
EPRA-Net Tangible Assets (EPRA-NTA)	591.041	539.323
EPRA-Net Disposal Value (EPRA-NDV)	556.074	505.071
EPRA-Nettoanfangsrendite (in %)	4,9	4,90
EPRA-„Topped up“-Nettoanfangsrendite (in %)	5,0	4,90
EPRA-Leerstandsquote (in %)	6,9	10,2

in TEUR	H1 2020	H1 2021
EPRA-Ergebnis	27.847	15.435
EPRA-Kostenquote inkl. direkter Leerstandskosten (in %)	36,6	34,7
EPRA-Kostenquote exkl. direkter Leerstandskosten (in %)	32,7	34,7



BRIEF DES VORSTANDS 2

DEMIRE IM ÜBERBLICK 4

KONZERNZWISCHEN-
LAGEBERICHT 11

KONZERN-
ZWISCHENABSCHLUSS 23

WEITERE ANGABEN 41

Erklärung der
gesetzlichen Vertreter 42

Angaben nach EPRA 43

Impressum 52

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	31.12.2020	30.06.2021	Ver- änderung	in %
Nettovermögenswert (NAV) für den Berichtszeitraum	557.956	505.522	-52.434	-9,4
Marktwert derivate Finanzinstrumente	0	0	0	0,0
Latente Steuern	72.122	74.402	2.280	3,2
Firmenwert aus latenten Steuern	-4.738	-4.738	0	0,0
EPRA-NAV (unverwässert)	625.340	575.186	-50.154	-8,0
Anzahl der ausgegebenen Aktien (unverwässert) (in Tsd.)	105.772	105.513	-260	-0,2
EPRA-NAV je Aktie (unverwässert) (in EUR)	5,91	5,45	-0,46	-7,8
Effekt aus der Ausübung von Wandelschuldverschreibungen und weiteren Eigenkapitalinstrumenten	510	510	0	0,0
EPRA-NAV (verwässert)	625.850	575.696	-50.154	-8,0
Anzahl der ausgegebenen Aktien (verwässert) (in Tsd.)	106.282	106.023	-260	-0,2
EPRA-NAV je Aktie (verwässert) (in EUR)	5,89	5,43	-0,46	-7,8

EPRA NET ASSET VALUE (NAV/EPRA-NNAV)

in TEUR	31.12.2020	30.06.2021	Ver- änderung	in %
Nettovermögenswert (NAV)	557.956	505.522	-52.434	-9,4
Marktwert derivativer Finanzinstrumente	0	0	0	0,0
Latente Steuern	72.122	74.402	2.280	3,2
Firmenwert aus latenten Steuern	-4.738	-4.738	0	0,0
EPRA-NAV (unverwässert)	625.340	575.186	-50.145	-8,0
Anzahl der ausgegebenen Aktien (unverwässert) (in Tsd.)	105.772	105.513	-260	-0,2
EPRA-NAV je Aktie (unverwässert) (in EUR)	5,91	5,45	-0,46	-7,8
Effekt aus der Ausübung von Wandelschuldverschreibungen und weiteren Eigenkapitalinstrumenten	510	510	0	0,0
EPRA-NAV (verwässert)	625.850	575.696	-50.154	-8,0
Anzahl der ausgegebenen Aktien (verwässert) (in Tsd.)	106.282	106.023	-260	-0,2
EPRA-NAV je Aktie (verwässert) (in EUR)	5,89	5,43	-0,46	-7,8
Marktwert derivate Finanzinstrumente	0	0	0	0,0
Marktwertanpassung Verbindlichkeiten (Anleihe)	3.831	5.841	2.010	52,5
Latente Steuern	-73.224	-76.083	-2.859	3,9
EPRA-NNAV (verwässert)	556.457	505.453	-51.003	-9,2
EPRA-NNAV je Aktie (verwässert) (in EUR)	5,24	4,77	-0,47	-8,9



BRIEF DES VORSTANDS 2

DEMIRE IM ÜBERBLICK 4

KONZERNZWISCHEN-
LAGEBERICHT 11

KONZERN-
ZWISCHENABSCHLUSS 23

WEITERE ANGABEN 41

Erklärung der
gesetzlichen Vertreter 42

Angaben nach EPRA 43

Impressum 52

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	31.12.2020			30.06.2021		
	EPRA-NRV	EPRA-NTA	EPRA-NDV	EPRA-NRV	EPRA-NTA	EPRA-NDV
IFRS Eigenkapital der Aktionäre	557.956	557.956	557.956	505.522	505.522	505.522
Zuzüglich:						
I) Hybride Finanzinstrumente	2.173	2.173	2.173	2.173	2.173	2.173
NAV (verwässert)	560.129	560.129	560.129	507.695	507.695	507.695
Zuzüglich:*						
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)	560.129	560.129	560.129	507.695	507.695	507.695

* 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 41

Erklärung der
gesetzlichen Vertreter 42

Angaben nach EPRA 43

Impressum 52

NEUER BERICHTSSTANDARD (EPRA-NAV)

in TEUR	31.12.2020			30.06.2021		
	EPRA- NRV	EPRA- NTA	EPRA- NDV	EPRA- NRV	EPRA- NTA	EPRA- NDV
Abzüglich:**						
V) Latente Steuern auf Bewertungsgewinne von Investment Properties	75.584	37.792	x	77.016	38.508	x
VI) Marktwert von derivativen Finanz- instrumenten	0	0	x	0	0	x
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	x	-2.045	-2.045	x	-2.045	-2.045
VIII. b) Immaterielle Ver- mögenswerte gemäß der IFRS-Bilanz	x	-97	x	x	-97	x
Zuzüglich:*						
IX) Marktwert der festver- zinslichen Schulden (Anleihe)	x	x	2.728	x	x	4.160
X) Neubewertung von im- materiellen Gütern zum fairen Wert (Optional)	0	x	x	0	x	x
XI) Grunderwerbssteuer/ Akquisitionskosten	102.364	0	x	101.777	0	x
Latente Steuern						
NAV	733.339	591.041	556.074	681.750	539.323	505.071
Anzahl der Aktien (voll verwässert)	106.282	106.282	106.282	106.023	106.023	106.023
NAV je Aktie (in EUR)	6,90	5,56	5,23	6,43	5,09	4,76

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

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



BRIEF DES VORSTANDS	2
DEMIRE IM ÜBERBLICK	4
KONZERNZWISCHEN- LAGEBERICHT	11
KONZERN- ZWISCHENABSCHLUSS	23
WEITERE ANGABEN	41
Erklärung der gesetzlichen Vertreter	42
Angaben nach EPRA	43
Impressum	52

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	31.12.2020	30.06.2021	Ver- änderung	in %
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	1.426.291	1.408.257	-18.034	-1,3
Anteile an at equity bewerteten Unternehmen	596	503	-92	-15,5
Zur Veräußerung gehaltene Immobilien	31.000	20.190	-10.810	-34,9
Immobilienbestand (netto)	1.457.887	1.428.950	-28.936	-2,0
Geschätzte Erwerbsnebenkosten	72.984	71.448	-1.536	-2,1
Immobilienbestand (brutto)	1.530.871	1.500.398	-30.473	-2,0
Annualisierte Cash-Mieteinnahmen	85.171	82.737	-2.434	-2,9
Nicht umlagefähige Immobilienbetriebskosten	-9.705	-9.491	214	-2,2
Annualisierte Netto-Cash-Mieteinnahmen	75.466	73.247	-2.219	-2,9
Mietfreie Zeiten	462	342	-120	-26,0
Annualisierte „Topped-up“-Nettomieteinnahmen	75.928	73.589	-2.339	-3,1
EPRA-Nettoanfangsrendite (in %)	4,9	4,9	0 bp	-
EPRA-„Topped-up“-Nettoanfangsrendite (in %)	5,0	4,9	-10 bp	-2,0



BRIEF DES VORSTANDS	2
DEMIRE IM ÜBERBLICK	4
KONZERNZWISCHEN- LAGEBERICHT	11
KONZERN- ZWISCHENABSCHLUSS	23
WEITERE ANGABEN	41
Erklärung der gesetzlichen Vertreter	42
Angaben nach EPRA	43
Impressum	52

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 2020	H1 2021	Ver- änderung	in %
Konzernperiodenergebnis	9.259	15.547	6.288	67,9
Ergebnis aus der Fair-Value-Anpassung der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	0	-1.764	-1.764	-
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien und Immobilien- gesellschaften	1.819	-739	-2.558	-
Ergebnis aus at equity bewerteten Unternehmen		0	0	0
Ergebnis aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien	0	0	0	0
Steuern auf das Verkaufsergebnis	-3	-5	-1	29,9
Wertminderung Goodwill	0	0	0	0
Bewertungsergebnis von Finanzinstrumenten	0	0	0	0
Akquisitionskosten für Share Deals und für Anteile an nicht beherrschenden Joint Ventures	0	0	0	0
Latente Steuern	1.181	2.280	1.099	93,1
Nicht beherrschende Anteile	-813	116	929	-
EPRA-Ergebnis	11.442	15.435	3.993	34,9
Anzahl der ausgegebenen Aktien (unverwässert) (in Tsd.)	107.772	105.513	-2.260	-2,1
EPRA-Ergebnis je Aktie (EPS unverwässert)	0,11	0,15	0,04	37,8
Anzahl der ausgegebenen Aktien (verwässert) (in Tsd.)	108.282	106.023	-2.260	-2,1
EPRA-Ergebnis je Aktie (EPS verwässert)	0,11	0,15	0,04	37,8



BRIEF DES VORSTANDS 2

DEMIRE IM ÜBERBLICK 4

KONZERNZWISCHEN-
LAGEBERICHT 11

KONZERN-
ZWISCHENABSCHLUSS 23

WEITERE ANGABEN 41

Erklärung der
gesetzlichen Vertreter 42

Angaben nach EPRA 43

Impressum 52

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	30.06.2020	30.06.2021	Ver- änderung	in %
Administrative und operative Kosten nach IFRS	17.349	14.645	- 2.705	- 15,6
Allgemeine Verwaltungsaufwendungen	5.632	5.696	64	1,1
Sonstige betriebliche Aufwendungen	853	1.110	256	30,0
Betriebliche Aufwendungen zur Erzielung von Mieterträgen	23.250	20.012	- 3.238	- 13,9
Erträge aus Nebenkostenumlagen	- 12.386	- 12.173	213	- 1,7
Planmäßige Abschreibungen	49	52	3	7,1
EPRA-Kosten (inklusive Leerstandskosten)	17.398	14.697	- 2.701	- 15,5
Direkte Leerstandskosten	- 1.685	- 1.578	107	- 6,3
EPRA-Kosten (exklusive Leerstandskosten)	15.713	13.119	- 2.594	- 16,5
Mieterträge	43.843	42.024	- 1.819	- 4,1
EPRA-Kostenquote (inklusive Leerstandskosten) (in %)	39,7	35,0	- 4,7 pp	- 11,8
EPRA-Kostenquote (exklusive Leerstandskosten) (in %)	35,8	31,2	- 4,6 pp	- 12,8

EPRA-Capital Expenditures

Im ersten Halbjahr 2020 wurde eine Hotelimmobilie in Frankfurt erworben. Im ersten Halbjahr 2021 gab es keine Ankäufe.

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

Im ersten Halbjahr 2020 hielt die DEMIRE AG keine Anteile an Joint Ventures. Kurz vor Ende des ersten Halbjahres 2021 hat die DEMIRE AG Anteile an einem Joint Venture erworben, das im ersten Halbjahr 2021 jedoch noch keine Immobilie gehalten hat.

EPRA CAPITAL EXPENDITURE ANALYSE

in TEUR	H1 2020	H1 2021
Akquisitionen	43.069	0
Entwicklungsportfolio*	0	0
Bestandsportfolio	1.991	5.296
Sonstige**	1.191	1.089

* Die DEMIRE AG betreibt keine Immobilien-Entwicklung.

** Mietanreize



BRIEF DES VORSTANDS 2

DEMIRE IM ÜBERBLICK 4

KONZERNZWISCHEN-
LAGEBERICHT 11

KONZERN-
ZWISCHENABSCHLUSS 23

WEITERE ANGABEN 41

Erklärung der
gesetzlichen Vertreter 42

Angaben nach EPRA 43

Impressum 52

EPRA-Leerstandsquote

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

Der Anstieg der EPRA-Leerstandsquote zum 30. Juni 2021 gegenüber dem 31. Dezember 2020 geht im Wesentlichen auf den erstmaligen und vorübergehenden Leerstand eines Einzelhandelsobjekts in Trier zurück.

EPRA-LEERSTANDSQUOTE*

in TEUR

	31.12.2020	30.06.2021	Ver- änderung	in %
Geschätzte Marktmiete Leerstand	6.609.917	9.608.459	2.998.542	45,4
Geschätzte Marktmiete Gesamtportfolio	95.769.298	94.055.174	- 1.714.124	- 1,8
EPRA-Leerstandsquote* (in %)	6,9	10,2	3,3 bp	47,8

* Exkl. zur Veräußerung gehaltene Immobilien



BRIEF DES VORSTANDS 2

DEMIRE IM ÜBERBLICK 4

KONZERNZWISCHEN-
LAGEBERICHT 11

KONZERN-
ZWISCHENABSCHLUSS 23

WEITERE ANGABEN 41

Erklärung der
gesetzlichen Vertreter 42

Angaben nach EPRA 43

Impressum 52

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“ 30.06.2021

30.06.2021 in TEUR	Gesamtportfolio		Like-for-like-Portfolio				
	Marktwert	Annual. Vertragsm.	30.06.2020 Marktwert	30.06.2021 Annual. Vertragsm.	30.06.2021 Annual. Vertragsm.	in EUR Mio.	in %
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	141,4	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

ENTWICKLUNG „LIKE-FOR-LIKE“ 31.12.2020

31.12.2020 in TEUR	Gesamtportfolio		Like-for-like-Portfolio				
	Marktwert	Annual. Vertragsm.	31.12.2019 Marktwert	31.12.2020 Annual. Vertragsm.	31.12.2020 Annual. Vertragsm.	in EUR Mio.	in %
Büro	968,3	54,8	968,3	55,9	54,8	-1,1	1,9
Handel	376,9	25,4	302,7	19,9	20,0	0,2	0,8
Logistik & Sonstiges	158,3	8,7	110,3	6,4	6,4	0,5	7,5
Gesamt	1.503,5	89,0	1.381,3	82,2	82,2	0,4	-0,5



BRIEF DES VORSTANDS	2
DEMIRE IM ÜBERBLICK	4
KONZERNZWISCHEN- LAGEBERICHT	11
KONZERN- ZWISCHENABSCHLUSS	23
WEITERE ANGABEN	41
Erklärung der gesetzlichen Vertreter	42
Angaben nach EPRA	43
Impressum	52

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
12. August 2021