



ZWISCHENMITTEILUNG  
1. JANUAR – 30. SEPTEMBER 2021





# HIGHLIGHTS 9M 2021



## ERTRAGSKENNZAHLEN

**30,4**

in EUR Millionen  
**FFO I** (nach Steuern,  
vor Minderheiten),  
nach EUR 30,1 Millionen  
nach 9M 2020

**62,3**

in EUR Millionen  
**MIETERTRÄGE**,  
nach EUR 65,8 Millionen  
nach 9M 2020



## FINANZKENNZAHLEN

**53,0**

in %  
**NETTOVERSCHULDUNGS-  
GRAD\* (NET-LTV)**,  
nach 49,2% Ende 2020

**1,66**

in % p. a.  
**DURCHSCHNITTLICHE  
NOMINALE ZINSKOSTEN -**  
Rückgang um 5 Basispunkte  
gegenüber dem Jahresende 2020

**5,52**

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



## PORTFOLIOENTWICKLUNG

**1,6**

in EUR Milliarden  
**PORTFOLIOWERT**,  
Anstieg unter Berücksichtigung  
des anteilig erworbenen  
Objekts Cielo

**81,9**

in EUR Millionen  
**ANNUALISIERTE VERTRAGSMIETEN**,  
nach EUR 85,6 Millionen  
zum Jahresende 2020

**138.362**

in m<sup>2</sup>  
**VERMIETUNGSLEISTUNG**  
nach 109.600 m<sup>2</sup> im Vorjahreszeitraum

**4,6**

in Jahren  
**WALT**,  
nach 4,8 Jahren  
zum Jahresende 2020

**8,8**

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

\* Gemäß der Definition der Anleihe 19/24  
\*\* Exkl. zum Verkauf gehaltene Objekte und  
Projektentwicklungen

Legende zur Navigation durch  
die Zwischenmitteilung:



Verweis zum Inhaltsverzeichnis



Verweis auf eine andere Seite  
innerhalb der Zwischenmitteilung



Verweis auf Internetseiten

# INHALTSVERZEICHNIS

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



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

# BRIEF DES VORSTANDS

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

die DEMIRE konnte im dritten Quartal des Jahres 2021 ihre erfolgreiche Entwicklung fortsetzen und damit ihre Krisenresilienz wiederholt unterstreichen. Die wesentlichen Kennzahlen entwickelten sich in diesem Zeitraum erwartungsgemäß. Dazu trugen maßgeblich unsere Konsequenz in der Verfolgung der „REALize-Potential“-Strategie und das gute Asset-Management bei. Diese Entwicklung in herausfordernden Zeiten bestätigt uns in der Überzeugung, dass unsere Portfolio-Fokussierung auf ABBA-Lagen die erforderliche Stabilität bietet, um weiterhin erfolgreich zu sein.

Die Corona-Pandemie und ihre Auswirkungen bleiben allgegenwärtig. Die Inzidenzwerte steigen aktuell wieder an, gleichzeitig erhöht sich aber die Impfquote weiter und Auffrischungsimpfungen werden angeboten. Wir gehen deshalb davon aus, dass die Einschränkungen des öffentlichen Lebens, wie wir sie in der ersten Phase der Pandemie erlebt haben, sich zukünftig nicht in gleichem Maße wiederholen werden.

Wir haben in den vergangenen eineinhalb Jahren gelernt, vorsichtig und besonnen mit der Situation umzugehen. Abgesehen davon dürfen wir auf ein stabiles Portfolio vertrauen. Mit unserem klaren Fokus auf die sogenannten Secondaries sind wir als Unternehmen gut positioniert. In Verbindung mit unserem aktiven Asset-Management bringen wir eine Stabilität in unser Portfolio, die gerade in Zeiten der Corona-Pandemie ein wesentlicher Pluspunkt ist.

Die wichtigsten Entwicklungen nach dem dritten Quartal 2021 im Überblick:

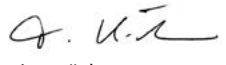
- Unter Berücksichtigung des im Juli anteilig erworbenen Objekts Cielo stieg der Portfoliowert auf EUR 1,6 Milliarden
- Die Mieterträge beliefen sich erwartungsgemäß auf EUR 62,3 Millionen, nach EUR 65,8 Millionen im Vorjahr
- Das Ergebnis aus der Vermietung belief sich auf EUR 51,8 Millionen, nach EUR 54,0 Millionen in der Vorjahresperiode

- Die Funds from Operations (FFO I, nach Steuern, vor Minderheiten) wuchsen um 1,1 % auf EUR 30,4 Millionen
- Die Vermietungsleistung entwickelte sich weiter sehr stark und stieg auf rund 138.000 m<sup>2</sup>
- Die EPRA-Leerstandsquote\* sank im dritten Quartal auf 8,8 %, der WALT belief sich auf 4,6 Jahre
- Der NAV je Aktie (unverwässert) sank nach der Auszahlung der Dividende von EUR 0,62 je Aktie auf EUR 5,52, nach EUR 5,91 zum Jahresende 2020
- Der Nettoverschuldungsgrad\*\* (LTV) stieg durch den vollzogenen Ankauf des Cielo-Objekts erwartungsgemäß auf 53,0 %, die Liquidität zum Stichtag ist mit EUR 98,4 Millionen weiterhin komfortabel
- Die durchschnittlichen nominalen Finanzierungskosten sanken weiter auf 1,66 % p. a.; bis 2024 bestehen keine nennenswerten Fälligkeiten

Als besonderen Erfolg hervorheben können wir die erneute Erhöhung unserer Vermietungsleistung auf rund 138.000 m<sup>2</sup>. Im Vorjahr hatten wir nach neun Monaten einen Wert von rund 109.600 m<sup>2</sup> erzielt. Dieses Vermietungsergebnis geht nicht nur, aber überwiegend auf eine erfolgreiche Mietvertragsverlängerung und einen neuen Vertragsabschluss für ein großes Gewerbeareal im Logistikpark Leipzig mit dem internationalen Versandhändler Amazon zurück. Die Weiterentwicklung des Standorts Leipzig und die dortige Ansiedlung von Amazon ist ein gutes Beispiel für erfolgreiches Asset-Management und das Greifen unserer unternehmerischen Strategie. Daran wollen wir anknüpfen.

Frankfurt am Main, 11. November 2021

  
Ingo Hartlief (FRICS)  
(Vorstandsvorsitzender)

  
Tim Brückner  
(Finanzvorstand)

\* Exkl. zum Verkauf gehaltene Objekte und Projektentwicklungen  
\*\* Gemäß der Definition der Anleihe 19/24



# DEMIRE IM ÜBERBLICK

---

Konzernkennzahlen	4
Portfolio-Highlights	5



BRIEF DES VORSTANDS 2

DEMIRE IM ÜBERBLICK 3

Konzernkennzahlen 4

Portfolio-Highlights 5

KONZERN-  
ZWISCHENLAGEBERICHT 6

KONZERN-  
ZWISCHENABSCHLUSS 18

IMPRESSUM 37

# KONZERNKENNZAHLEN

in TEUR	01.01.2020 – 30.09.2020	01.01.2021 – 30.09.2021
<b>ERGEBNISKENNZAHLEN</b>		
Mieterträge	65.793	62.276
Ergebnis aus der Vermietung	53.975	51.779
<b>EBIT</b>	<b>39.737</b>	<b>42.555</b>
Finanzergebnis	– 15.590	– 15.215
<b>EBT</b>	<b>24.147</b>	<b>27.340</b>
<b>Periodenergebnis</b>	<b>18.125</b>	<b>24.575</b>
<b>Periodenergebnis der Anteilseigner des Mutterunternehmens</b>	<b>16.503</b>	<b>22.682</b>
<b>Periodenergebnis je Aktie (unverwässert/verwässert) (in EUR)</b>	<b>0,15/0,15</b>	<b>0,21/0,21</b>
<b>FFO I (nach Steuern, vor Minderheiten)</b>	<b>30.090</b>	<b>30.432</b>
<b>FFO I je Aktie (unverwässert/verwässert) (in EUR)</b>	<b>0,28/0,28</b>	<b>0,29/0,29</b>

	31.12.2020	30.09.2021
<b>PORTFOLIOKENNZAHLEN</b>		
Immobilien (Anzahl)	75	67
Marktwert (in EUR Millionen)	1.441,5	1.386,9
Vertragsmieten (in EUR Millionen)	85,6	81,9
Mietrendite (in %)	5,9	5,9
EPRA-Leerstandsquote* (in %)	6,9	8,8
WALT (in Jahren)	4,8	4,6

\* Exkl. zum Verkauf gehaltene Objekte und Projektentwicklungen

in TEUR	31.12.2020	30.09.2021
<b>BILANZKENNZAHLEN</b>		
<b>Bilanzsumme</b>	<b>1.625.311</b>	<b>1.645.210</b>
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	1.426.291	1.413.766
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	31.000	0
<b>Bestandsportfolio gesamt</b>	<b>1.457.291</b>	<b>1.413.766</b>
Finanzverbindlichkeiten	829.712	895.588
Zahlungsmittel	101.620	98.388
<b>Nettofinanzverbindlichkeiten</b>	<b>728.092</b>	<b>797.200</b>
<b>Nettoverschuldungsgrad* (Net-LTV) (in %)</b>	<b>49,2</b>	<b>53,0</b>
Eigenkapital gemäß Konzernbilanz	598.041	555.536
Eigenkapitalquote (in %)	36,8	33,8
Nettovermögenswert (NAV) für den Berichtszeitraum	557.956	513.836
NAV (unverwässert/verwässert)	625.340/625.850	582.331/582.841
Aktienanzahl in Tausend (unverwässert/verwässert)	105.772/106.282	105.513/106.023
<b>NAV je Aktie (unverwässert/verwässert) (in EUR)</b>	<b>5,91/5,89</b>	<b>5,52/5,50</b>

\* Gemäß der Definition der Anleihe 19/24



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

# PORTFOLIO-HIGHLIGHTS

zum 30. September 2021

1,6

in EUR Milliarden  
**MARKTWERT DES  
 IMMOBILIENPORTFOLIOS\***

8,02

in EUR/m<sup>2</sup>  
**DURCHSCHNITTSMIETE**  
 über den Gesamtbestand

67

Assets  
 an **56 STANDORTEN**  
 in 15 Bundesländern

8,8

in %  
**EPRA-LEERSTAND\*\***  
 über das Portfolio

81,9

in EUR Millionen  
**ANNUALISIERTE VERTRAGSMIETEN**

5,9

in %  
**BRUTTOMIETRENDITE**

63,8

in %  
**BÜROANTEIL**  
 des Gesamtportfolios  
 nach Marktwert

4,6

in Jahren  
**DURCHSCHNITTLICHE RESTLAUFZEIT**  
 der Mietverträge (WALT)



\* Anstieg unter Berücksichtigung des anteilig erworbenen Objekts Cielo

\*\* Exkl. zum Verkauf gehaltene Objekte und Projektentwicklungen

# KONZERN- ZWISCHEN- LAGEBERICHT

für den Berichtszeitraum

1. Januar bis 30. September 2021

---

Überblick	7
Wirtschaftsbericht	10
Chancen und Risiken	17
Nachtragsbericht	17





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

# ÜBERBLICK

## GESCHÄFTSENTWICKLUNG

Die Geschäfte der DEMIRE entwickelten sich in den ersten neun Monaten 2021 gut. Während die Mieteinnahmen durch strategische Objektverkäufe erwartungsgemäß leicht zurückgingen, konnten die wesentlichen Ertragskennzahlen des Konzerns weiter gesteigert werden. Sie liegen im Rahmen der Planung der Gesellschaft. Die Effekte der Pandemie auf die DEMIRE sind nach wie vor beherrschbar, Mietzahlungsausfälle aufgrund der Pandemie waren zuletzt sehr gering. 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 zudem dazu bei, die einschränkenden Auswirkungen der Pandemie auf die Geschäftsentwicklung auch im Jahr 2021 wirkungsvoll zu begrenzen.

Die Kennzahlen der DEMIRE entwickelten sich in den ersten neun Monaten 2021 insgesamt positiv:

- Unter Berücksichtigung des im Juli anteilig erworbenen Objekts Cielo stieg der Portfoliowert auf EUR 1,6 Milliarden
- Die Mieterträge beliefen sich erwartungsgemäß auf EUR 62,3 Millionen, nach EUR 65,8 Millionen im Vorjahr
- Das Ergebnis aus der Vermietung belief sich auf EUR 51,8 Millionen, nach EUR 54,0 Millionen in der Vorjahresperiode
- Die Funds from Operations (FFO I, nach Steuern, vor Minderheiten) wuchsen um 1,1 % auf EUR 30,4 Millionen
- Die Vermietungsleistung entwickelte sich weiter sehr stark und stieg auf rund 138.000 m<sup>2</sup>
- Die EPRA-Leerstandsquote\* sank auf 8,8 %, der WALT belief sich auf 4,6 Jahre
- Der NAV je Aktie (unverwässert) sank nach der Auszahlung der Dividende von EUR 0,62 je Aktie auf EUR 5,52, nach EUR 5,91 zum Jahresende 2020
- Der Nettoverschuldungsgrad\*\* (LTV) stieg durch den vollzogenen Ankauf des Cielo-Objekts erwartungsgemäß auf 53,0 %, die Liquidität zum Stichtag ist mit EUR 98,4 Millionen weiterhin komfortabel
- Die durchschnittlichen nominalen Finanzierungskosten sanken weiter auf 1,66 % p. a.; 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 steigenden Impfquote im Verlauf des Jahres 2021 zunehmend. Analog dazu entwickelte sich das Geschäft der DEMIRE 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 und dem Vollzug der Cielo-Transaktion im Juli mit EUR 98,4 Millionen zum Stichtag komfortabel. So sieht sich die DEMIRE gut gerüstet, den Wert des Portfolios durch aktives Portfoliomanagement weiter steigern und mögliche Wachstumsopportunitäten nutzen zu können.

Für die ersten neun Monate 2021 stehen Mieten in Höhe von rund EUR 1,6 Millionen aus. Das entspricht ca. 1,9 % der erwarteten Mieteinnahmen für das Jahr 2021 oder ca. 2,6 % der Mieteinnahmen der ersten neun Monate 2021.

Für das Jahr 2020 stehen zum Stichtag noch EUR 2,8 Millionen oder 3,2 % der Miete aus. Im Jahr 2021 wurden bisher EUR 1,1 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 überwiegend eingetrieben werden.

\* Exkl. zum Verkauf gehaltene Objekte und Projektentwicklungen

\*\* Gemäß der Definition der Anleihe 19/24



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

## BESTÄTIGUNG DER PROGNOSE FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2021

Nach dem bisher positiven Jahresverlauf 2021 und in der Erwartung, dass es trotz der wieder ansteigenden Corona-Inzidenzen zu keinem weiteren Lockdown in Deutschland kommen 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 Millionen) liegen. Für die FFO I (nach Steuern, vor Minderheiten) wird ein Wert zwischen EUR 34,5 und 36,5 Millionen (Vorjahr: EUR 39,2 Millionen) erwartet.

## IMMOBILIENPORTFOLIO


In den ersten neun Monaten 2021 wurden die Verkäufe von acht Objekten abgeschlossen, sodass sich zum Stichtag insgesamt 67 Gewerbeimmobilien (31. Dezember 2020: 75 Objekte) mit einer vermietbaren Gebäudefläche von 0,947 Millionen m<sup>2</sup> (31. Dezember 2020: 0,989 Millionen m<sup>2</sup>) und einem Marktwert von insgesamt rund EUR 1,4 Milliarden (31. Dezember 2020: rund EUR 1,4 Milliarden) im Portfolio der DEMIRE befanden. Unter Berücksichtigung des im Juli anteilig erworbenen Objekts Cielo stieg der Portfoliowert auf rund EUR 1,6 Milliarden. Für den Verkauf gehaltene Objekte gibt es zum Stichtag nicht. Die letzte externe Immobilienbewertung des Portfolios erfolgte zum 31. Dezember 2020.

Die EPRA-Leerstandsquote des Portfolios, gemäß der EPRA-Definition adjustiert um Projektentwicklungen und zum Verkauf gehaltene Objekte, belief sich zum Stichtag 30. September 2021 auf 8,8%, nach 6,9% zum 31. Dezember 2020. Der WALT betrug zum 30. September 2021 4,6 Jahre, nach 4,8 Jahren zum Jahresende 2020. Im Berichtszeitraum erreichte die DEMIRE eine sehr starke Vermietungsleistung von 138.362 m<sup>2</sup>. Davon entfallen 49,0% auf Neuvermietungen und 51,0% auf Anschlussvermietungen. Der Anstieg des Leerstands trotz der starken Vermietungsleistung ist vor allem darauf zurückzuführen, dass einige Mietverträge im Berichtszeitraum abgeschlossen werden konnten, aber erst in der Zukunft beginnen.

## TOP-10-MIETER (ZUM 30. SEPTEMBER 2021)

Nr.	Mieter	Nutzungsart	Vertragsmieten p. a.* in EUR Mio.	in % von Gesamt
1	GMG/Dt. Telekom	Büro	12,6	15,3
2	Imotex	Handel	5,4	6,6
3	GALERIA Karstadt Kaufhof	Handel	3,7	4,5
4	Bima Bundesanstalt für Immobilienauf- gaben	Büro	2,1	2,6
5	Roomers	Hotel	1,9	2,3
6	Momox GmbH	Logistik	1,8	2,2
7	ThyssenKrupp	Büro	1,7	2,1
8	Sparkasse Südholstein	Büro	1,6	2,0
9	comdirect bank AG	Büro	1,2	1,5
10	Barmer	Büro	1,2	1,4
<b>Summe</b>			<b>33,2</b>	<b>40,5</b>
Sonstige			48,7	59,5
<b>Gesamt</b>			<b>81,9</b>	<b>100,0</b>

\* Nach annualisierter Vertragsmiete exkl. Nebenkosten

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

**PORTFOLIO NACH ASSETKLASSEN (ZUM 30. SEPTEMBER 2021)**

	Anzahl Immobilien	Marktwert in EUR Mio.	Anteil nach Marktwert in %	Mietfläche in Tsd. m <sup>2</sup>	Marktwert pro m <sup>2</sup>	Vertragsmiete in EUR Mio. p. a.	Vertragsmiete pro m <sup>2</sup>	Mietrendite in %	EPRA-Leerstandsquote* in %	WALT in Jahren
Büro	45	884,8	63,8	550,6	1.606,8	50,6	8,88	5,7	10,9	3,8
Einzelhandel	17	360,7	26,0	220,1	1.639,2	23,3	9,61	6,5	2,6	5,5
Logistik & Sonstige	5	141,4	10,2	176,0	803,5	8,0	4,30	5,7	12,0	7,6
<b>Gesamt 30.09.2021</b>	<b>67</b>	<b>1.386,9</b>	<b>100,0</b>	<b>946,7</b>	<b>1.465,0</b>	<b>81,9</b>	<b>8,02</b>	<b>5,9</b>	<b>8,8</b>	<b>4,6</b>
<b>Gesamt 31.12.2020</b>	<b>75</b>	<b>1.441,5</b>	<b>100,0</b>	<b>989,1</b>	<b>1.457,2</b>	<b>85,6</b>	<b>8,00</b>	<b>5,9</b>	<b>6,9</b>	<b>4,8</b>
Veränderung (in %/pp)	-10,7	-3,8	-	-4,3	+0,5	-4,3	+0,2	-	+1,9 pp	-0,2

\* Exkl. zum Verkauf gehaltene Objekte und Projektentwicklungen



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

# WIRTSCHAFTSBERICHT

## Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage

### ERTRAGSLAGE


In den ersten neun Monaten 2021 erzielte der DEMIRE-Konzern Mieterträge von insgesamt EUR 62,3 Millionen (Vorjahr: EUR 65,8 Millionen). Die Mieterträge gingen aufgrund von Verkäufen gegenüber dem Vorjahreszeitraum um 5,3% zurück. Das Ergebnis aus der Vermietung von Immobilien sank analog um 4,1% auf EUR 51,8 Millionen (Vorjahr: 54,0 Millionen). Aus Objektverkäufen in Höhe von EUR 57,8 Millionen (Vorjahr: EUR 46,2 Millionen) wurde ein Ertrag in Höhe von EUR 0,7 Millionen (Vorjahr: EUR – 0,7 Millionen) erzielt. Zudem wurde aus der dem Verkauf unmittelbar vorausgehenden Fair-Value-Anpassung einer als Finanzinvestition gehaltenen Immobilie ein Ertrag in Höhe von EUR 1,8 Millionen erzielt (Vorjahr: EUR 1,2 Millionen).

Die Wertminderungen auf Forderungen gingen mit EUR – 2,9 Millionen (Vorjahr: EUR – 4,4 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 verbesserten sich in den ersten neun Monaten 2021 mit EUR 8,3 Millionen gegenüber dem Vorjahreswert von EUR 9,1 Millionen. Das Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) stieg um 7,1% auf EUR 42,6 Millionen nach EUR 39,7 Millionen im Vorjahr.

Das Finanzergebnis profitierte weiterhin von den Effekten der in den Jahren 2019 und 2020 durchgeführten Refinanzierungsaktivitäten, wobei Ergebnisanteile von Minderheitsgesellschaftern gegenläufig wirkten. Somit beläuft sich das Finanzergebnis in den ersten drei Quartalen 2021 auf EUR – 15,2 Millionen, nach EUR – 15,6 Millionen in der Vorjahresperiode. Die Zusammensetzung der Finanzerträge hat sich im Berichtszeitraum substanziell verändert und verbessert. Erstmals enthalten und nach der Equity-Methode verbucht ist die Beteiligung an der

JV Theodor-Heuss-Allee-GmbH, die das Objekt Cielo hält und als assoziiertes Unternehmen einbezogen wird. Im Zuge der Transaktion wurde an die JV Theodor-Heuss-Allee-GmbH ein Darlehen in Höhe von EUR 25,2 Millionen gewährt. Darüber hinaus wurde dem Verkäufer ein Darlehen in Höhe von EUR 60,0 Millionen gewährt. Zusammen mit dem Eigenkapitalanteil des Joint Ventures werden diese Darlehen in den sonstigen Vermögenswerten dargestellt, und die erzielten Erträge und Zinseinnahmen werden in den Finanzerträgen ausgewiesen. Demzufolge stiegen die Finanzerträge von EUR 0,7 Millionen im Vorjahr auf EUR 2,1 Millionen. Die Finanzaufwendungen stiegen aufgrund des höheren Darlehensvolumens leicht von EUR – 13,5 Millionen in den ersten neun Monaten 2020 um 0,6% auf EUR – 13,6 Millionen im Berichtszeitraum. Die Ergebnisanteile der Minderheitsgesellschafter stiegen auf EUR – 3,7 Millionen (Vorjahr: EUR – 2,8 Millionen). Die durchschnittliche nominale Fremdkapitalverzinsung verbesserte sich zum 30. September 2021 gegenüber dem Jahresende 2020 weiter um 5 Basispunkte auf nun 1,66% p. a.

Das Ergebnis vor Steuern (EBT) stieg im Berichtszeitraum auf EUR 27,3 Millionen, nach EUR 24,1 Millionen im Vorjahr. Das Periodenergebnis der ersten neun Monate 2021 betrug EUR 24,6 Millionen, nach EUR 18,1 Millionen im Vorjahreszeitraum.



**BRIEF DES VORSTANDS** 2

**DEMIRE IM ÜBERBLICK** 3

**KONZERN-  
 ZWISCHENLAGEBERICHT** 6

Überblick 7

**Wirtschaftsbericht** 10

Chancen und Risiken 17

Nachtragsbericht 17

**KONZERN-  
 ZWISCHENABSCHLUSS** 18

**IMPRESSUM** 37

**KONZERNGEWINN- UND -VERLUSTRECHNUNG**

(ausgewählte Angaben in TEUR)	01.01.2020 – 30.09.2020	01.01.2021 – 30.09.2021	Veränderung	in %
Mieterträge	65.793	62.276	–3.517	–5,3
Erträge aus Nebenkostenumlagen	17.793	16.459	–1.334	–7,5
Betriebliche Aufwendungen zur Erzielung von Mieterträgen	–29.611	–26.956	2.655	–9,0
<b>Ergebnis aus der Vermietung von Immobilien</b>	<b>53.975</b>	<b>51.779</b>	<b>–2.196</b>	<b>–4,1</b>
Erträge aus der Veräußerung von Immobilien und Immobiliengesellschaften	46.155	57.810	11.655	25,3
Aufwendungen aus der Veräußerung von Immobilien und Immobiliengesellschaften	–46.873	–57.072	–10.199	21,8
<b>Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien und Immobiliengesellschaften</b>	<b>–718</b>	<b>738</b>	<b>1.456</b>	<b>&gt;100</b>
Ergebnis aus der Fair-Value-Anpassung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	1.187	1.764	577	48,6
Wertminderungen von Forderungen	–4.427	–2.858	1.569	–35,4
Sonstige betriebliche Erträge	1.268	673	–595	–46,9
Allgemeine Verwaltungsaufwendungen	–9.079	–8.293	786	–8,7
Sonstige betriebliche Aufwendungen	–2.469	–1.248	1.221	–49,5
<b>Ergebnis vor Zinsen und Steuern</b>	<b>39.737</b>	<b>42.555</b>	<b>2.818</b>	<b>7,1</b>
Finanzergebnis	–15.590	–15.215	375	–2,4
<b>Ergebnis vor Steuern</b>	<b>24.147</b>	<b>27.340</b>	<b>3.193</b>	<b>13,2</b>
Laufende Ertragsteuern	–1.645	–1.654	–9	0,5
Latente Steuern	–4.377	–1.112	3.265	–74,6
<b>Periodenergebnis</b>	<b>18.125</b>	<b>24.575</b>	<b>6.450</b>	<b>35,6</b>
davon entfallen auf Anteilseigner des Mutterunternehmens	16.503	22.682	6.179	37,4
Ergebnis je Aktie (unverwässert) (in EUR)	0,15	0,21	0,06	38,8
Gewichtete Anzahl der ausgegebenen Aktien (in Tsd.)	107.109	105.513	–1.596	–1,5
Ergebnis je Aktie (verwässert) (in EUR)	0,15	0,21	0,06	38,2
Gewichtete Anzahl der ausgegebenen Aktien (verwässert) (in Tsd.)	107.619	106.023	–1.596	–1,5



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

## VERMÖGENSLAGE

Zum 30. September 2021 erhöhte sich die Bilanzsumme im Vergleich zum Jahresende 2020 um EUR 19,9 Millionen auf EUR 1.645,2 Millionen. Dies resultierte vor allem aus der Erhöhung der sonstigen Vermögenswerte, in denen erstmals das nach der Equity-Methode bilanzierte assoziierte Unternehmen JV Theodor-Heuss-Allee-GmbH sowie zwei Darlehen in Höhe von EUR 85,2 Millionen enthalten sind. Gegenläufig wirkte die Dividendenzahlung, die die Liquidität reduzierte.

Der Wert der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien betrug zum 30. September 2021 EUR 1.413,8 Millionen. Er sank gegenüber dem Wert zum 31. Dezember 2020 verkaufsbedingt um EUR 12,5 Millionen. Der Rückgang entsprach im Wesentlichen dem Buchwert der veräußerten Objekte in Ansbach, Köln, Garbsen und Barmstedt. Die Aktivierung von Capex-Maßnahmen in Höhe von EUR 11,4 Millionen wirkt gegenläufig.

Zum Stichtag waren keine zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerte mehr bilanziert.

Das Konzerneigenkapital betrug zum 30. September 2021 EUR 555,5 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 33,8% (31. Dezember 2020: 36,8%).

Dabei ist zu berücksichtigen, dass die im Konzern-Fremdkapital ausgewiesenen nicht beherrschenden Minderheitenanteile in Höhe von rund EUR 80,4 Millionen (31. Dezember 2020: EUR 78,9 Millionen) allein aufgrund der Rechtsform der Tochterunternehmen der Fair Value REIT als Personengesellschaften gemäß IFRS als langfristige Schulden und nicht als Eigenkapital ausgewiesen wurden. Das entsprechend angepasste Konzerneigenkapital summierte sich auf rund EUR 635,9 Millionen (31. Dezember 2020: EUR 676,9 Millionen).

Die gesamten Finanzschulden betragen zum 30. September 2021 EUR 895,6 Millionen. Sie erhöhten sich durch die Aufnahme zweier Hypothekendarlehen in Höhe von insgesamt EUR 67,0 Millionen gegenüber dem 31. Dezember 2020, gegenläufig wirkten planmäßige Darlehenstilgungen.



BRIEF DES VORSTANDS 2

DEMIRE IM ÜBERBLICK 3

KONZERN-

ZWISCHENLAGEBERICHT 6

Überblick 7

Wirtschaftsbericht 10

Chancen und Risiken 17

Nachtragsbericht 17

KONZERN-

ZWISCHENABSCHLUSS 18

IMPRESSUM 37

**KONZERNBILANZ – AKTIVA**

(ausgewählte Angaben in TEUR)	31.12.2020	30.09.2021	Veränderung	in %
<b>VERMÖGENSWERTE</b>				
Summe langfristige Vermögenswerte	1.451.125	1.525.379	74.254	5,1
Summe kurzfristige Vermögenswerte	143.186	119.831	-23.355	-16,3
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	31.000	0	-31.000	-100,0
<b>Summe Vermögenswerte</b>	<b>1.625.311</b>	<b>1.645.210</b>	<b>19.899</b>	<b>1,2</b>

**KONZERNBILANZ – PASSIVA**

(ausgewählte Angaben in TEUR)	31.12.2020	30.09.2021	Veränderung	in %
<b>EIGENKAPITAL UND SCHULDEN</b>				
<b>EIGENKAPITAL</b>				
Den Anteilseignern des Mutterunternehmens zurechenbares Eigenkapital	557.956	513.836	-44.120	-7,9
Anteile der nicht beherrschenden Anteilseigner	40.085	41.700	1.615	4,0
<b>Summe Eigenkapital</b>	<b>598.041</b>	<b>555.536</b>	<b>-42.505</b>	<b>-7,1</b>
<b>SCHULDEN</b>				
Summe langfristige Schulden	987.235	1.048.591	61.356	6,2
Summe kurzfristige Schulden	40.035	41.083	1.048	2,6
<b>Summe Schulden</b>	<b>1.027.270</b>	<b>1.089.674</b>	<b>62.404</b>	<b>6,1</b>
<b>Summe Eigenkapital und Schulden</b>	<b>1.625.311</b>	<b>1.645.210</b>	<b>19.899</b>	<b>1,2</b>



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

## FINANZLAGE

Der Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit betrug in den ersten neun Monaten 2021 EUR – 19,5 Millionen (Vorjahr: EUR – 19,1 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 – 34,4 Millionen, nach EUR – 3,1 Millionen im Vorjahr. Hierin enthalten waren der anteilige Eigenkapitalanteil und ein Darlehen an das Gemeinschaftsunternehmen JV Theodor-Heuss-Allee-GmbH. Gegenläufig wirkten Erlöse aus fünf Objektverkäufen. Im Vorjahr wurde ein Objekt angekauft und drei Objekte wurden verkauft.

Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit belief sich auf EUR 50,6 Millionen, nach EUR 12,6 Millionen in der Vorjahresperiode. In der Berichtsperiode wurden zwei Hypothekendarlehen ausgezahlt.

Die Zahlungsmittel betragen am 30. September 2021 EUR 98,4 Millionen (31. Dezember 2020: EUR 101,6 Millionen; 30. September 2020: EUR 92,6 Millionen).

## KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG

<b>(ausgewählte Angaben in TEUR)</b>	01.01.2020 – 30.09.2020	<b>01.01.2021 – 30.09.2021</b>	Veränderung
Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit	– 19.094	– 19.455	– 362
Cashflow aus Investitionstätigkeit	– 3.070	– 34.407	– 31.337
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	12.579	50.630	38.051
<b>Nettoveränderung der Zahlungsmittel</b>	<b>– 9.585</b>	<b>– 3.233</b>	<b>6.353</b>
<b>Zahlungsmittel am Ende der Periode</b>	<b>92.553</b>	<b>98.388</b>	<b>5.835</b>

## Funds From Operations (FFO)

Die Funds from Operations I (nach Steuern, vor Minderheiten) als die wesentliche operative Leistungskennzahl stiegen in den ersten neun Monaten 2021 um 1,1 % auf EUR 30,4 Millionen, nach EUR 30,1 Millionen im Vorjahreszeitraum. Auf verwässerter Basis betragen die FFO I je Aktie EUR 0,29, nach EUR 0,28 in der Vorjahresperiode. In den FFO enthalten ist das Ergebnis aus nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen, welches im Finanzergebnis verbucht wird, im Wesentlichen die Beteiligung am Büroobjekt Cielo.





BRIEF DES VORSTANDS 2

DEMIRE IM ÜBERBLICK 3

KONZERN-

ZWISCHENLAGEBERICHT 6

Überblick 7

Wirtschaftsbericht 10

Chancen und Risiken 17

Nachtragsbericht 17

KONZERN-

ZWISCHENABSCHLUSS 18

IMPRESSUM 37

## FFO-BERECHNUNG

(ausgewählte Angaben in TEUR)	01.01.2020 – 30.09.2020	01.01.2021 – 30.09.2021	Veränderung	in %
<b>Ergebnis vor Steuern</b>	24.147	27.341	3.194	13,2
Ergebnisanteile von Minderheitsgesellschaftern	2.794	3.748	953	34,1
<b>Ergebnis vor Steuern (EBT)</b>	<b>26.942</b>	<b>31.089</b>	<b>4.147</b>	<b>15,4</b>
± Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	718	- 738	- 1.456	-
± Ergebnis aus der Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	- 1.187	- 1.764	- 577	48,6
± Sonstige Bereinigungen*	5.357	3.595	- 1.763	- 32,9
<b>FFO I vor Steuern</b>	<b>31.830</b>	<b>32.181</b>	<b>351</b>	<b>1,1</b>
± (Laufende) Ertragsteuern	- 1.740	- 1.749	- 9	0,5
<b>FFO I nach Steuern</b>	<b>30.090</b>	<b>30.432</b>	<b>342</b>	<b>1,1</b>
davon Anteilseigner des Mutterunternehmens	25.564	24.946	- 619	- 2,4
davon nicht beherrschende Anteilseigner	4.526	5.486	960	21,2
± Ergebnis aus der Veräußerung von Immobiliengesellschaften/Immobilien (nach Steuern)	- 693	744	1.436	- 207,4
<b>FFO II nach Steuern</b>	<b>29.397</b>	<b>31.175</b>	<b>1.778</b>	<b>6,0</b>
davon Anteilseigner des Mutterunternehmens	24.522	25.825	1.303	5,3
davon nicht beherrschende Anteilseigner	4.875	5.350	475	9,7
<b>FFO I nach Steuern und Minderheiten</b>				
Ergebnis je Aktie (unverwässert) (in EUR)	0,28	0,29	0,01	2,7
Gewichtete Anzahl der ausgegebenen Aktien (in Tsd.)	107.109	105.513	- 1.596	- 1,5
Ergebnis je Aktie (verwässert) (in EUR)	0,28	0,29	0,01	2,7
Gewichtete Anzahl der ausgegebenen Aktien (verwässert) (in Tsd.)	107.619	106.023	- 1.596	- 1,5
<b>FFO II nach Steuern und Minderheiten</b>				
Ergebnis je Aktie (unverwässertes) (in EUR)	0,24	0,24	0,00	- 0,9
Gewichtete Anzahl der ausgegebenen Aktien (in Tsd.)	107.109	105.513	- 1.596	- 1,5
Ergebnis je Aktie (verwässert) (in EUR)	0,24	0,24	0,00	- 1,0
Gewichtete Anzahl der ausgegebenen Aktien (verwässert) (in Tsd.)	107.619	106.023	- 1.596	- 1,5

\* Sonstige Bereinigungen beinhalten:  
 – Einmalige Refinanzierungskosten und Effektivzinsen (EUR 1,7 Millionen, Vorjahr: EUR 1,6 Millionen)  
 – Einmalige Transaktions-, Rechts- und Beratungskosten (EUR 1,2 Millionen, Vorjahr: EUR 1,8 Millionen)  
 – Einmalige Verwaltungskosten (EUR 0,6 Millionen, Vorjahr: EUR 1,5 Millionen)  
 – Periodenfremde Aufwendungen/Erträge (EUR 0,1 Millionen, Vorjahr: EUR 0,4 Millionen)



**BRIEF DES VORSTANDS** 2

**DEMIRE IM ÜBERBLICK** 3

**KONZERN-  
ZWISCHENLAGEBERICHT** 6

Überblick 7

**Wirtschaftsbericht** 10

Chancen und Risiken 17

Nachtragsbericht 17

**KONZERN-  
ZWISCHENABSCHLUSS** 18

**IMPRESSUM** 37

## Nettovermögenswert (Net Asset Value [NAV])

Der unverwässerte Net Asset Value reduzierte sich durch die Auszahlung der Dividende, wobei das positive Periodenergebnis gegenläufig wirkte, von EUR 558,0 Millionen zum 31. Dezember 2020 auf EUR 513,8 Millionen zum 30. September 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 5,52 je Aktie (31. Dezember 2020: EUR 5,91 je Aktie).

### NET ASSET VALUE (NAV)

in TEUR	31.12.2020	30.09.2021	Veränderung	in %
Nettovermögenswert (NAV)	557.956	513.836	-44.120	-7,9
Latente Steuern	72.122	73.233	1.112	1,5
Firmenwert aus latenten Steuern	-4.738	-4.738	0	0,0
<b>NAV (unverwässert)</b>	<b>625.340</b>	<b>582.331</b>	<b>-43.009</b>	<b>-6,9</b>
Anzahl der ausgegebenen Aktien (unverwässert) (in Tsd.)	105.772	105.513	-260	-0,2
NAV je Aktie (unverwässert) (in EUR)	5,91	5,52	0	-6,6
Effekt aus der Ausübung von Wandelschuldverschreibungen und weiteren Eigenkapitalinstrumenten	510	510	0	0,0
NAV (verwässert)	625.850	582.841	-43.009	-6,9
Anzahl der ausgegebenen Aktien (verwässert) (in Tsd.)	106.282	106.023	-260	-0,2
<b>NAV je Aktie (verwässert) (in EUR)</b>	<b>5,89</b>	<b>5,50</b>	<b>0</b>	<b>-6,6</b>

### NETTOVERSCHULDUNGSGRAD

Der Nettoverschuldungsgrad des DEMIRE-Konzerns (Net-Loan-to-Value) wurde definiert als Verhältnis der Nettofinanzschulden und der Leasingverbindlichkeiten zu den Total Assets ohne Goodwill. Der Nettoverschuldungsgrad stieg gegenüber dem Jahresende 2020 von 49,2% auf 53,0%. Gegenüber vorherigen Berichten wurde die Berechnung des Nettoverschuldungsgrades an die Definition der Anleihe 19/24 angepasst, Gleiches gilt für die Angaben zum 31. Dezember 2020.

Der Nettoverschuldungsgrad ist demnach definiert als Verhältnis von kurz- und langfristigen Finanz- und Leasingverbindlichkeiten abzüglich Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalenten zum Gesamtvermögen der Gesellschaft abzüglich immaterieller Vermögenswerte.

☰

**BRIEF DES VORSTANDS** 2

**DEMIRE IM ÜBERBLICK** 3

**KONZERN-  
 ZWISCHENLAGEBERICHT** 6

Überblick 7

Wirtschaftsbericht 10

**Chancen und Risiken** 17

**Nachtragsbericht** 17

**KONZERN-  
 ZWISCHENABSCHLUSS** 18

**IMPRESSUM** 37

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

in TEUR	31.12.2020	30.09.2021
Finanzschulden und Leasingverbindlichkeiten	848.438	913.980
Zahlungsmittel	101.620	98.388
<b>Nettoverschuldung</b>	<b>746.817</b>	<b>815.592</b>
Summe Vermögenswerte	1.625.311	1.645.210
Immaterielle Vermögenswerte	6.880	6.880
<b>Total Assets abzgl. immaterieller Vermögenswerte</b>	<b>1.618.430</b>	<b>1.638.330</b>
<b>Net-LTV (in %)</b>	<b>49,2</b>	<b>53,0</b>

**Covenants der Unternehmensanleihe 19/24**

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

**ANLEIHE-COVENANTS 30.09.2021**

Covenant	NET-		ICR
	NET-LTV	SECURED LTV	
Covenant	max. 60%	max. 40%	min. 2,00
Wert	53,0%	12,9%	4,49

Zum 30. September 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 neun Monaten 2021 haben sich keine wesentlichen Änderungen in der Risiko- und Chancenstruktur des Konzerns sowie der entsprechenden Zukunftsaussichten ergeben.

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

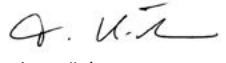
**Nachtragsbericht**

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

Frankfurt am Main, 11. November 2021

DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG

  
 Ingo Hartlief (FRICS)  
 (Vorstandsvorsitzender)

  
 Tim Brückner  
 (Finanzvorstand)

LEONBERG

# KONZERN- ZWISCHEN- ABSCHLUSS

---

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



BRIEF DES VORSTANDS 2

DEMIRE IM ÜBERBLICK 3

KONZERN-  
ZWISCHENLAGEBERICHT 6

KONZERN-  
ZWISCHENABSCHLUSS 18

Konzerngewinn- und  
-verlustrechnung 19

Konzerngesamt-  
ergebnisrechnung 20

Konzernbilanz 21

Konzernkapitalflussrechnung 23

Konzerneigenkapital-  
veränderungsrechnung 25

Konzernanhang 27

IMPRESSUM 37

# KONZERNGEWINN- UND -VERLUSTRECHNUNG

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

in TEUR	TZ.	01.01.2020 – 30.09.2020	01.01.2021 – 30.09.2021	01.07.2020 – 30.09.2020	01.07.2021 – 30.09.2021
Mieterträge		65.793	62.276	21.950	20.252
Erträge aus Nebenkostenumlagen		17.793	16.459	5.406	4.286
Betriebliche Aufwendungen zur Erzielung von Mieterträgen		-29.611	-26.956	-6.361	-6.944
<b>Ergebnis aus der Vermietung von Immobilien</b>		<b>53.975</b>	<b>51.779</b>	<b>20.995</b>	<b>17.594</b>
Erträge aus der Veräußerung von Immobilien und Immobiliengesellschaften		46.155	57.810	12.815	20.310
Aufwendungen aus der Veräußerung von Immobilien und Immobiliengesellschaften		-46.873	-57.072	-11.715	-20.311
<b>Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien und Immobiliengesellschaften</b>		<b>-718</b>	<b>738</b>	<b>1.101</b>	<b>-1</b>
Ergebnis aus der Fair-Value-Anpassung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien		1.187	1.764	1.187	0
Wertminderungen von Forderungen		-4.427	-2.858	-681	-2.188
Sonstige betriebliche Erträge		1.268	673	303	299
Allgemeine Verwaltungsaufwendungen		-9.079	-8.293	-3.424	-2.566
Sonstige betriebliche Aufwendungen		-2.468	-1.248	-1.588	-117
<b>Ergebnis vor Zinsen und Steuern</b>	<b>D 1</b>	<b>39.738</b>	<b>42.555</b>	<b>17.893</b>	<b>13.021</b>
Finanzerträge		684	2.091	218	1.601
Finanzaufwendungen		-13.480	-13.558	-4.351	-4.633
Ergebnisanteile von Minderheitsgesellschaftern		-2.794	-3.748	-1.531	-1.422
<b>Finanzergebnis</b>	<b>D 2</b>	<b>-15.591</b>	<b>-15.215</b>	<b>-5.664</b>	<b>-4.454</b>
<b>Ergebnis vor Steuern</b>		<b>24.147</b>	<b>27.340</b>	<b>12.229</b>	<b>8.567</b>
Laufende Ertragsteuern		-1.645	-1.654	-168	-708
Latente Steuern		-4.377	-1.112	-3.197	1.168
<b>Periodenergebnis</b>		<b>18.125</b>	<b>24.575</b>	<b>8.864</b>	<b>9.028</b>
Davon entfallen auf:					
<b>Nicht beherrschende Anteilseigner</b>		<b>1.622</b>	<b>1.893</b>	<b>637</b>	<b>381</b>
<b>Anteilseigner des Mutterunternehmens</b>		<b>16.503</b>	<b>22.682</b>	<b>8.227</b>	<b>8.646</b>
Ergebnis je Aktie (unverwässert/verwässert)	D 3	0,15	0,21	0,08	0,13



BRIEF DES VORSTANDS 2

DEMIRE IM ÜBERBLICK 3

KONZERN-  
 ZWISCHENLAGEBERICHT 6

KONZERN-  
 ZWISCHENABSCHLUSS 18

Konzerngewinn- und  
 -verlustrechnung 19

Konzerngesamt-  
 ergebnisrechnung 20

Konzernbilanz 21

Konzernkapitalflussrechnung 23

Konzerneigenkapital-  
 veränderungsrechnung 25

Konzernanhang 27

IMPRESSUM 37

# KONZERNGESAMTERGEBNISRECHNUNG

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

in TEUR	01.01.2020 – 30.09.2020	01.01.2021 – 30.09.2021	01.07.2020 – 30.09.2020	01.07.2021 – 30.09.2021
<b>Periodenergebnis</b>	<b>18.125</b>	<b>24.575</b>	<b>8.864</b>	<b>9.028</b>
<b>Sonstiges Ergebnis</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Gesamtergebnis</b>	<b>18.125</b>	<b>24.575</b>	<b>8.864</b>	<b>9.028</b>
Davon entfallen auf:				
<b>Nicht beherrschende Anteilseigner</b>	<b>1.622</b>	<b>1.893</b>	<b>637</b>	<b>381</b>
<b>Anteilseigner des Mutterunternehmens</b>	<b>16.503</b>	<b>22.682</b>	<b>8.227</b>	<b>8.646</b>




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

# KONZERNBILANZ

zum 30. September 2021

## AKTIVA

in TEUR	TZ.	31.12.2020	30.09.2021
<b>VERMÖGENSWERTE</b>			
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>			
Immaterielle Vermögenswerte		6.880	6.880
Sachanlagen		303	267
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	E 1	1.426.291	1.413.766
Sonstige Vermögenswerte		17.651	104.466
<b>Summe langfristige Vermögenswerte</b>		<b>1.451.125</b>	<b>1.525.379</b>
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>			
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		7.346	6.191
Sonstige Forderungen		26.730	7.619
Steuererstattungsansprüche		7.490	7.633
Zahlungsmittel		101.620	98.388
<b>Summe kurzfristige Vermögenswerte</b>	<b>E 2</b>	<b>143.186</b>	<b>119.831</b>
<b>Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte</b>	<b>E 1</b>	<b>31.000</b>	<b>0</b>
<b>SUMME VERMÖGENSWERTE</b>		<b>1.625.311</b>	<b>1.645.210</b>

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


# KONZERNBILANZ

zum 30. September 2021

## PASSIVA

in TEUR	TZ.	31.12.2020	30.09.2021
<b>EIGENKAPITAL UND SCHULDEN</b>			
<b>EIGENKAPITAL</b>			
Gezeichnetes Kapital		105.772	105.513
Rücklagen		452.184	408.323
<b>Den Anteilseignern des Mutterunternehmens zurechenbares Eigenkapital</b>		<b>557.956</b>	<b>513.836</b>
Anteile der nicht beherrschenden Anteilseigner		40.085	41.700
<b>Summe Eigenkapital</b>	<b>E 3</b>	<b>598.041</b>	<b>555.536</b>
<b>SCHULDEN</b>			
<b>Langfristige Schulden</b>			
Latente Steuerschulden		72.122	73.233
Anteile von Minderheitsgesellschaftern		78.881	80.352
Finanzschulden	E 4	817.342	876.765
Leasingverbindlichkeiten		18.355	17.924
Sonstige Verbindlichkeiten		535	317
<b>Summe langfristige Schulden</b>		<b>987.235</b>	<b>1.048.591</b>
<b>Kurzfristige Schulden</b>			
Rückstellungen		2.995	3.504
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		10.681	6.019
Sonstige Verbindlichkeiten		9.558	6.807
Steuerschulden		4.060	5.463
Finanzschulden	E 4	12.370	18.823
Leasingverbindlichkeiten		371	467
<b>Summe kurzfristige Schulden</b>		<b>40.035</b>	<b>41.083</b>
<b>Summe Schulden</b>		<b>1.027.270</b>	<b>1.089.674</b>
<b>SUMME SCHULDEN UND EIGENKAPITAL</b>		<b>1.625.311</b>	<b>1.645.210</b>



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

# KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG

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

in TEUR	01.01.2020 – 30.09.2020	01.01.2021 – 30.09.2021
<b>Konzernergebnis vor Steuern</b>	<b>24.147</b>	<b>27.340</b>
Finanzaufwendungen	13.480	13.558
Finanzerträge	-684	-2.091
Ergebnisanteile von Minderheitsgesellschaftern	2.794	3.748
Veränderung der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	-7.394	-1.703
Veränderung von sonstigen Forderungen und sonstigen Vermögenswerten	1.124	13.073
Veränderung der Rückstellungen	1.146	509
Veränderung der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstigen Verbindlichkeiten	2.781	-7.502
Ergebnis aus der Fair-Value-Anpassung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-1.187	-1.764
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien und Immobiliengesellschaften	718	-738
Zinseinzahlungen aus Ausleihungen und Forderungen	36	1.007
Ertragsteuerzahlungen	-751	-395
Abschreibungen und Wertminderungen	4.882	3.248
Ausschüttungen an Minderheitsgesellschafter/Dividenden	-60.125	-67.788
Ausschüttungen von nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen	0	171
Sonstige zahlungsunwirksame Posten	-63	-127
<b>Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit</b>	<b>-19.094</b>	<b>-19.455</b>
Auszahlungen für Erwerb von/Investitionen in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien inkl. Anzahlungen und Modernisierungsmaßnahmen sowie Auszahlungen für Sachanlagen	-61.454	-14.825
Auszahlungen für Erwerb von Anteilen an vollkonsolidierten Unternehmen abzüglich erworbener Nettoszahlungsmittel	-65	0
Auszahlungen für Investitionen in/Ausleihungen an nach der Equity-Methode bilanzierte Unternehmen	0	-26.101
Einzahlungen aus Ausleihungen an nach der Equity-Methode bilanzierte Unternehmen	0	792
Auszahlungen aus der Gewährung von Darlehen an Dritte	0	-60.000
Einzahlung aus der Rückführung einer Kaufpreisforderung für eine nach der Equity-Methode bilanzierte Beteiligung	0	8.069
Einzahlungen aus der Veräußerung von Immobilien	58.448	57.658
<b>Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>	<b>-3.070</b>	<b>-34.407</b>



BRIEF DES VORSTANDS 2

DEMIRE IM ÜBERBLICK 3

KONZERN-  
 ZWISCHENLAGEBERICHT 6

KONZERN-  
 ZWISCHENABSCHLUSS 18

Konzerngewinn- und  
 -verlustrechnung 19

Konzerngesamt-  
 ergebnisrechnung 20

Konzernbilanz 21

**Konzernkapitalflussrechnung** 23

Konzerner Eigenkapital-  
 veränderungsrechnung 25

Konzernanhang 27

IMPRESSUM 37

# KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG

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

in TEUR	01.01.2020 – 30.09.2020	<b>01.01.2021 – 30.09.2021</b>
Auszahlungen für Kosten der Fremdkapitalbeschaffung	– 640	– 670
Einzahlungen aus der Aufnahme von Finanzschulden	62.500	69.700
Gezahlte Zinsen auf Finanzschulden	– 8.839	– 8.963
Erwerb weiterer Anteile an einem Tochterunternehmen	– 5.034	– 325
Auszahlungen für die Tilgung von Finanzschulden	– 26.452	– 7.934
Rückkauf eigener Aktien	– 8.956	– 1.178
<b>Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>12.579</b>	<b>50.630</b>
<b>Nettoveränderung der Zahlungsmittel</b>	<b>– 9.585</b>	<b>– 3.233</b>
Zahlungsmittel am Anfang der Periode	102.139	101.620
<b>Zahlungsmittel am Ende der Periode</b>	<b>92.554</b>	<b>98.388</b>



BRIEF DES VORSTANDS 2

DEMIRE IM ÜBERBLICK 3

KONZERN-  
 ZWISCHENLAGEBERICHT 6

KONZERN-  
 ZWISCHENABSCHLUSS 18

Konzerngewinn- und  
 -verlustrechnung 19

Konzerngesamt-  
 ergebnisrechnung 20

Konzernbilanz 21

Konzernkapitalflussrechnung 23

**Konzerneigenkapital-  
 veränderungsrechnung 25**

Konzernanhang 27

IMPRESSUM 37

# KONZERNEIGENKAPITAL- VERÄNDERUNGSRECHNUNG

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

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



BRIEF DES VORSTANDS 2

DEMIRE IM ÜBERBLICK 3

KONZERN-  
 ZWISCHENLAGEBERICHT 6

KONZERN-  
 ZWISCHENABSCHLUSS 18

Konzerngewinn- und  
 -verlustrechnung 19

Konzerngesamt-  
 ergebnisrechnung 20

Konzernbilanz 21

Konzernkapitalflussrechnung 23

**Konzerneigenkapital-  
 veränderungsrechnung 25**


Konzernanhang 27

IMPRESSUM 37

# KONZERNEIGENKAPITAL- VERÄNDERUNGSRECHNUNG

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

in TEUR	Gesellschaftskapital		Rücklagen		Den Anteilseignern des Mutterunternehmens zuzurechenbares Eigenkapital	Anteile der nicht beherrschenden Anteilseigner	SUMME EIGENKAPITAL
	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Gewinnrücklagen inkl. Konzernergebnis				
<b>01.01.2020</b>	<b>107.777</b>	<b>129.852</b>	<b>375.722</b>		<b>613.351</b>	<b>47.431</b>	<b>660.783</b>
Periodenergebnis	0	0	16.503		16.503	1.622	18.125
Sonstiges Ergebnis	0	0	0		0	0	0
<b>Gesamtergebnis</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>16.503</b>		<b>16.503</b>	<b>1.622</b>	<b>18.125</b>
Dividendenzahlungen/Ausschüttungen	0	0	- 57.117		- 57.117	- 735	- 57.852
Aufstockung von Anteilen an Tochterunternehmen	0	2.270	0		2.270	- 7.170	- 4.900
Erwerb eigener Anteile	- 2.005	- 6.978	0		- 8.983	0	- 8.983
Sonstige Veränderungen	0	0	- 311		- 311	375	64
<b>30.09.2020</b>	<b>105.772</b>	<b>125.144</b>	<b>334.797</b>		<b>565.713</b>	<b>41.524</b>	<b>607.237</b>

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

# KONZERNANHANG

für den Berichtszeitraum vom 1. Januar bis 30. September 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. September 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. September 2021 wurde in Übereinstimmung mit den Vorgaben des IAS 34 „Zwischenberichterstattung“ (im Folgenden kurz „IAS 34“) aufgestellt. Der vor-


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

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

Der verkürzte Konzern-Zwischenabschluss soll gemäß IAS 34 eine Aktualisierung des letzten Abschlusses eines Geschäftsjahres darstellen. Er enthält daher nicht alle für einen Konzernabschluss erforderlichen Informationen und Angaben, sondern konzentriert sich auf neue Tätigkeiten, Ereignisse und Umstände. Bereits berichtete Informationen werden nicht wiederholt. Der verkürzte Konzern-Zwischenabschluss der DEMIRE AG zum 30. September 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 11. November 2021 zur Veröffentlichung freigegeben.



**BRIEF DES VORSTANDS** 2

**DEMIRE IM ÜBERBLICK** 3

**KONZERN-  
 ZWISCHENLAGEBERICHT** 6

**KONZERN-  
 ZWISCHENABSCHLUSS** 18

Konzerngewinn- und  
 -verlustrechnung 19

Konzerngesamt-  
 ergebnisrechnung 20

Konzernbilanz 21

Konzernkapitalflussrechnung 23

Konzerneigenkapital-  
 veränderungsrechnung 25


**Konzernanhang** 27

**IMPRESSUM** 37

## B. Konsolidierungskreis und -grundsätze

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. Des Weiteren wurde die Gesellschaft Cielo BVO GmbH, Frankfurt am Main, erworben, an der der Konzern alleiniger Gesellschafter ist. Diese Gesellschaft wurde vollkonsolidiert in den Konzern-Zwischenabschluss einbezogen. Hieraus haben sich keine wesentlichen Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage ergeben.

## 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, IFRS 7 und Änderungen an IFRS 4 sowie IFRS 16 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 – 30.09.2020	01.01.2021 – 30.09.2021
Nettomieteträge	65.793	62.276
Erträge aus Nebenkostenumlagen	17.793	16.459
<b>Erträge aus der Vermietung von Immobilien</b>	<b>83.586</b>	<b>78.735</b>
Umlagefähige betriebliche Aufwendungen zur Erzielung von Mieterträgen	– 21.874	– 22.556
Nicht umlagefähige betriebliche Aufwendungen zur Erzielung von Mieterträgen	– 7.737	– 4.400
<b>Betriebliche Aufwendungen zur Erzielung von Mieterträgen</b>	<b>– 29.611</b>	<b>– 26.956</b>
<b>Ergebnis aus der Vermietung von Immobilien</b>	<b>53.975</b>	<b>51.779</b>



**BRIEF DES VORSTANDS** 2

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

**DEMIRE IM ÜBERBLICK** 3

**KONZERN-  
ZWISCHENLAGEBERICHT** 6

Das rückläufige Ergebnis aus der Vermietung von Immobilien auf TEUR 51.779 (9M 2020: TEUR 53.975) resultiert aus einem Rückgang der Erträge aus der Vermietung von Immobilien, welche durch den Rückgang der betrieblichen Aufwendungen zur Erzielung von Mieterträgen nicht kompensiert werden konnten.

**KONZERN-  
ZWISCHENABSCHLUSS** 18

Konzerngewinn- und  
-verlustrechnung 19

Der Rückgang der Erträge aus der Vermietung von Immobilien ist insbesondere auf den Abgang der im Geschäftsjahr 2020 und 2021 verkauften Immobilien zurückzuführen, insbesondere beeinflusst durch den Abgang der Objekte in Eisenhüttenstadt und Bremen.

Konzerngesamt-  
ergebnisrechnung 20

Konzernbilanz 21

Konzernkapitalflussrechnung 23

Der Rückgang der betrieblichen Aufwendungen ist insbesondere auf geringere Instandhaltungsaufwendungen in Höhe von TEUR 1.565 (9M 2020: TEUR 3.875) sowie geringere nicht aktivierte Aufwendungen für Mieterausbauten in Höhe von TEUR 161 (9M 2020: TEUR 1.445) zurückzuführen.

Konzerneigenkapital-  
veränderungsrechnung 25

**Konzernanhang** 27

**IMPRESSUM** 37


Von den betrieblichen Aufwendungen ist ein Betrag in Höhe von TEUR 22.556 (9M 2020: TEUR 21.874) grundsätzlich umlagefähig. Er kann an Mieter weiterbelastet werden.

Das positive Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien beträgt zum 30. September 2021 TEUR 738 (9M 2020: TEUR – 718). Der Ertrag ist im Wesentlichen auf die Veräußerung eines Objekts in Köln zurückzuführen.

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.

Zum Stichtag 30. September 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 (9M 2020: TEUR 1.187) handelt es sich im Wesentlichen um die Wertänderung einer Immobilie in Ansbach, welche in der Berichtsperiode veräußert wurde.

Die Wertminderungen von Forderungen betragen in der Berichtsperiode TEUR 2.858 (9M 2020: TEUR 4.427) und beinhalten neben den Wertminderungen von Mietsforderungen eine Abschreibung auf die Forderung aus der Veräußerung der Beteiligung an der SQUADRA Immobilien GmbH & Co. KG in Höhe von TEUR 1.127. In der Vergleichsperiode betrafen die Wertminderungen mit TEUR 3.454 im Wesentlichen Mieter von Handelsimmobilien, die ein sogenanntes Schutzschirmverfahren bzw. ein Insolvenzverfahren durchliefen.

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

## 2. Finanzergebnis

in TEUR	01.01.2020 – 30.09.2020	01.01.2021 – 30.09.2021
Finanzerträge	684	2.091
Finanzaufwendungen	– 13.480	– 13.558
Ergebnisanteile von Minderheitsgesellschaftern	– 2.794	– 3.748
<b>Finanzergebnis</b>	<b>– 15.591</b>	<b>– 15.215</b>

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

Die Ergebnisanteile von Minderheitsgesellschaftern in Höhe von TEUR 3.748 (9M 2020: TEUR 2.794) 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 – 30.09.2020	01.01.2021 – 30.09.2021
<b>Periodenergebnis (in TEUR)</b>	<b>18.125</b>	<b>24.575</b>
Periodenergebnis abzüglich nicht beherrschender Anteile	16.503	22.682
<b>Anzahl der Aktien (in Tsd.)</b>		
Ausgegebene Aktien zum Bilanzstichtag	105.772	105.513
Gewichtete Anzahl ausgegebener Aktien	107.109	105.513
Auswirkungen der Wandlungen von Wandel- schuldverschreibungen sowie dem Bezug aus dem Aktienoptionsprogramm 2015	510	510
Gewichtete Anzahl der Aktien (verwässert)	107.619	106.023
<b>Ergebnis je Aktie (in EUR)</b>		
Ergebnis je Aktie (unverwässert)	0,15	0,21
Ergebnis je Aktie (verwässert)	0,15	0,21

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. September 2021 hat die Gesellschaft potenzielle Stammaktien aus dem Aktienoptionsprogramm 2015 ausstehend, das die Inhaber zum Bezug von 510.000 Aktien berechtigt.

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 3

KONZERN-  
ZWISCHENLAGEBERICHT 6

KONZERN-  
ZWISCHENABSCHLUSS 18

Konzerngewinn- und  
-verlustrechnung 19

Konzerngesamt-  
ergebnisrechnung 20

Konzernbilanz 21

Konzernkapitalflussrechnung 23

Konzernerneigenkapital-  
veränderungsrechnung 25

**Konzernanhang 27**

IMPRESSUM 37

## 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
<b>Zeitwert per 1. Januar 2021</b>	<b>902.811</b>	<b>376.511</b>	<b>76.000</b>	<b>70.970</b>	<b>1.426.291</b>
Zugänge Immobilien	5.534	2.276	2.618	1.016	11.444
Abgänge Immobilien	- 16.799	- 150	0	- 7.020	- 23.969
Umgliederungen in zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	0	0	0	0	0
<b>Zeitwert per 30. September 2021</b>	<b>891.545</b>	<b>378.637</b>	<b>78.618</b>	<b>64.966</b>	<b>1.413.766</b>

Die Zugänge in die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien sind ausschließlich Aktivierungen laufender Investitionen. In der Berichtsperiode kam es zu Abgängen in Höhe von TEUR 23.969. Hierbei handelt es sich im Wesentlichen um veräußerte Objekte in Ansbach (TEUR 16.155), Köln (TEUR 5.580), Barmstedt (TEUR 1.440) und Garbsen (TEUR 640).


Bei den Gewerbeimmobilien in Bremen, welche zum 31. Dezember 2020 mit TEUR 31.000 zur Veräußerung gehalten wurden, fand im ersten Halbjahr 2021 der Übergang von Nutzen und Lasten 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. September 2021 erfolgte keine Neubewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien.

### 2. Sonstige Vermögenswerte

Der Anstieg in den sonstigen Vermögenswerten ist mit TEUR 85.150 auf eine Ausleihung (TEUR 25.150) der DEMIRE AG an das in der Berichtsperiode gegründete Gemeinschaftsunternehmen für den Erwerb des Erbbaurechts der Büroimmobilie Cielo, Theodor-Heuss-Allee in Frankfurt am Main, zurückzuführen. In diesem Zusammenhang wurde außerdem an den Partner des Gemeinschaftsunternehmens, die RFR 5 Immobilien GmbH, ein Darlehen in Höhe TEUR 60.000 gewährt.



**BRIEF DES VORSTANDS** 2

**DEMIRE IM ÜBERBLICK** 3

**KONZERN-  
 ZWISCHENLAGEBERICHT** 6

**KONZERN-  
 ZWISCHENABSCHLUSS** 18

Konzerngewinn- und  
 -verlustrechnung 19

Konzerngesamt-  
 ergebnisrechnung 20

Konzernbilanz 21

Konzernkapitalflussrechnung 23

Konzernerigenkapital-  
 veränderungsrechnung 25

**Konzernanhang** 27

**IMPRESSUM** 37

### 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 wurden mit der Kapitalrücklage verrechnet. Hieraus resultierte eine Veränderung des Bestands an eigenen Anteilen zum 30. September 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	30.09.2021
Unternehmensanleihe 2019/2024	592.005	593.534
Sonstige Finanzschulden	237.708	302.054
<b>Gesamt</b>	<b>829.712</b>	<b>895.588</b>

Die folgende Übersicht zeigt den Nominalwert der Finanzschulden:

#### FINANZSCHULDEN

in TEUR	31.12.2020	30.09.2021
Unternehmensanleihe 2019/2024	600.000	600.000
Sonstige Finanzschulden	238.770	303.597
<b>Gesamt</b>	<b>838.770</b>	<b>903.597</b>

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

Alle Finanzschulden des Konzerns sind fix verzinst. Der Nominalzins der Unternehmensanleihe 2019/2024 beträgt 1,875 % p. a. Die sonstigen Finanzschulden beinhalten im Wesentlichen Finanzschulden gegenüber Kreditinstituten zu einem gewichteten durchschnittlichen Nominalzins von 1,23 % p. a. zum 30. September 2021 (31. Dezember 2020: 1,31 % p. a.). Die durchschnittliche nominale Fremdkapitalverzinsung über alle Finanzschulden betrug zum 30. September 2021 1,66 % 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 von zwei Darlehen im Volumen von TEUR 67.000 zurückzuführen.



BRIEF DES VORSTANDS 2

DEMIRE IM ÜBERBLICK 3

KONZERN-  
ZWISCHENLAGEBERICHT 6

KONZERN-  
ZWISCHENABSCHLUSS 18

Konzerngewinn- und  
-verlustrechnung 19

Konzerngesamt-  
ergebnisrechnung 20

Konzernbilanz 21

Konzernkapitalflussrechnung 23

Konzernerneigenkapital-  
veränderungsrechnung 25

**Konzernanhang 27**

IMPRESSUM 37

## F. Verkürzte Konzern-Segmentberichterstattung

### 01.01.2021 – 30.09.2021

in TEUR	Bestands-portfolio	Fair Value REIT	Zentralbereich/ Sonstiges	Konzern
<b>Umsatzerlöse gesamt</b>	<b>111.554</b>	<b>24.991</b>	<b>0</b>	<b>136.545</b>
<b>Segmenterlöse</b>	<b>113.503</b>	<b>25.420</b>	<b>59</b>	<b>138.982</b>
<b>Segmentaufwendungen</b>	<b>- 74.803</b>	<b>- 14.668</b>	<b>- 6.956</b>	<b>- 96.427</b>
<b>EBIT</b>	<b>38.700</b>	<b>10.752</b>	<b>- 6.897</b>	<b>42.555</b>
<b>Periodenergebnis</b>	<b>24.895</b>	<b>5.402</b>	<b>- 5.723</b>	<b>24.575</b>
<b>SEGMENTVERMÖGEN 30.09.2021</b>	<b>1.191.999</b>	<b>332.420</b>	<b>120.791</b>	<b>1.645.210</b>
Davon Steueransprüche	3.406	0	4.227	7.633
Davon Zugänge zu als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	8.484	2.960	0	11.444
Davon zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	0	0	0	0
<b>SEGMENTSCHULDEN 30.09.2021</b>	<b>897.661</b>	<b>183.712</b>	<b>8.301</b>	<b>1.089.674</b>
Davon langfristige Finanzschulden	800.200	76.565	0	876.765
Davon Leasingverbindlichkeiten	18.356	0	35	18.391
Davon kurzfristige Finanzschulden	16.098	2.725	0	18.823
Davon Steuerschulden	1.917	0	3.546	5.463

### 01.01.2020 – 30.09.2020

in TEUR	Bestands-portfolio	Fair Value REIT	Zentralbereich/ Sonstiges	Konzern
<b>Umsatzerlöse gesamt</b>	<b>82.225</b>	<b>47.516</b>	<b>0</b>	<b>129.741</b>
<b>Segmenterlöse</b>	<b>83.803</b>	<b>47.840</b>	<b>553</b>	<b>132.196</b>
<b>Segmentaufwendungen</b>	<b>- 45.237</b>	<b>- 37.791</b>	<b>- 9.430</b>	<b>- 92.458</b>
<b>EBIT</b>	<b>38.567</b>	<b>10.048</b>	<b>- 8.877</b>	<b>39.738</b>
<b>Periodenergebnis</b>	<b>24.594</b>	<b>4.192</b>	<b>- 10.661</b>	<b>18.125</b>
<b>SEGMENTVERMÖGEN 31.12.2020</b>	<b>1.223.493</b>	<b>328.550</b>	<b>73.268</b>	<b>1.625.311</b>
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
<b>SEGMENTSCHULDEN 31.12.2020</b>	<b>836.652</b>	<b>181.806</b>	<b>8.812</b>	<b>1.027.270</b>
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



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

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

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

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

Mit einem Kunden im Segment „Bestandsportfolio“ wurden Umsatzerlöse von über 10 % der Gesamtumsätze erzielt. Diese betragen in der Berichtsperiode insgesamt TEUR 10.620 (9M 2020: TEUR 12.275).

Berichtszeitraum keine Geschäftsvorfälle mit Mitgliedern in Schlüsselpositionen des Unternehmens stattgefunden. Des Weiteren hat die DEMIRE AG ein Darlehen in Höhe von TEUR 25.237 (inklusive Zinsforderung) an diese Gesellschaft begeben. Der Zinsertrag aus diesem Darlehen beträgt zum 30. September 2021 TEUR 375. Zudem bestehen zwischen der DEMIRE AG und der Ankaufsgesellschaft JV Theodor-Heuss-Allee-GmbH ein Asset-Management-Vertrag und ein Geschäftsbesorgungsvertrag, aus denen zum 30. September 2021 Forderungen in Höhe von TEUR 6 und Erträge in Höhe von TEUR 19 resultieren.

## 2. Finanzinstrumente

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


## 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 die Ankaufsgesellschaft JV Theodor-Heuss-Allee-GmbH, Frankfurt am Main, gegründet worden, an der der Vorsitzende des Aufsichtsrats einen Minderheitsanteil hält. Am 2. Juli 2021 hat diese Gesellschaft den Immobilienkauf abgeschlossen. 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

in TEUR	31.12.2020		30.09.2021	
	Buchwert nach IFRS 9	Fair Value	Buchwert nach IFRS 9	Fair Value
Anleihen	592.005	588.174	593.534	573.144
Sonstige Ausleihungen	0	0	86.249	86.249
Sonstige Finanzschulden	237.708	241.400	302.055	298.306

---



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

---

### 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. September 2021 ergaben sich keine wesentlichen Änderungen in der Risikostruktur des Konzerns.

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

### 4. Sonstige Erläuterungen

Aus dem Verkauf des Objekts in Ansbach liegen zum 30. September 2021 finanzielle Verpflichtungen in Höhe von TEUR 70 vor.

Vertragliche Verpflichtungen für Um- und Ausbaumaßnahmen sowie Verpflichtungen für Instandhaltungen und Modernisierungsmaßnahmen an den Immobilienobjekten bestehen zum 30. September 2021 insgesamt in Höhe von TEUR 48.454 (9M 2020: TEUR 19.364). TEUR 25.836 hiervon entfallen auf eine Projektentwicklung im Objekt Leipzig LogPark, TEUR 8.866 auf auszuführende Brandschutzmaßnahmen in Eschborn über einen Zeitraum von 5 Jahren sowie TEUR 7.544 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 12.235 (9M 2020: TEUR 7.493).

Zum 30. September 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 521 (9M 2020: TEUR 249), erfolgsunabhängige Bezüge in Höhe von TEUR 524 (9M 2020: TEUR 529) sowie anteilsbasierte Vergütungen in Höhe von TEUR 113 (9M 2020: TEUR 195) erfasst.

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

### 6. Ereignisse nach dem Zwischenberichtsstichtag 30. September 2021

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

Frankfurt am Main, 11. November 2021

DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG



Ingo Hartlief (FRICS)  
(Vorstandsvorsitzender)



Tim Brückner  
(Finanzvorstand)



**BRIEF DES VORSTANDS** 2

**DEMIRE IM ÜBERBLICK** 3

**KONZERN-  
ZWISCHENLAGEBERICHT** 6

**KONZERN-  
ZWISCHENABSCHLUSS** 18

Konzerngewinn- und  
-verlustrechnung 19

Konzerngesamt-  
ergebnisrechnung 20

Konzernbilanz 21

Konzernkapitalflussrechnung 23

Konzerneigenkapital-  
veränderungsrechnung 25

**Konzernanhang** 27

**IMPRESSUM** 37

## Erklärung der gesetzlichen Vertreter

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

Frankfurt am Main, 11. November 2021

DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG

Ingo Hartlief (FRICS)  
(Vorstandsvorsitzender)

Tim Brückner  
(Finanzvorstand)



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

# 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](http://www.demire.ag)



## HERAUSGEBER

Der Vorstand der  
DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG

## KONZEPTION UND LAYOUT

Berichtsmanufaktur GmbH, Hamburg

## DATUM DER HERAUSGABE

11. November 2021