



HALBJAHRESFINANZBERICHT
1. JANUAR – 30. JUNI 2024





HIGHLIGHTS H1 2024



ERTRAGSKENNZAHLEN

15,5

in EUR Millionen
FFO I (nach Steuern,
vor Minderheiten),
nach EUR 19,3 Millionen
im H1 2023

35,5

in EUR Millionen
MIETERTRÄGE,
nach EUR 40,8 Millionen
im H1 2023



FINANZKENNZAHLEN

55,6

in %
**NETTOVERSCHULDUNGS-
GRAD¹ (NET-LTV)**,
nach 57,7 % Ende 2023

1,78

in % p. a.
**DURCHSCHNITTLICHE
NOMINALE ZINSKOSTEN**,
nach 1,74 % p. a.
zum Jahresende 2023

3,02

in EUR
**NET ASSET VALUE
(JE AKTIE, UNVERWÄSSERT)**,
nach EUR 3,24
zum Jahresende 2023



PORTFOLIOENTWICKLUNG

949,8

in EUR Millionen
PORTFOLIOWERT,
nach EUR 1.076,6 Millionen
zum Jahresende 2023

66,9

in EUR Millionen
**ANNUALISIERTE
VERTRAGSMIETEN**,
nach EUR 76,7 Millionen
zum Jahresende 2023

- 5,5

in %
**LIKE-FOR-LIKE-
ENTWICKLUNG**
der annualisierten
Vertragsmieten, nach 5,6%
im H1 2023

4,3

in Jahren
WALT,
nach 4,6 Jahren
zum Jahresende 2023

15,5

in %
EPRA-LEERSTANDSQOTE²,
nach 13,1%
zum Jahresende 2023

25.000

in m²
VERMIETUNGSLEISTUNG,
nach 18.200 m²
im H1 2023

¹ Gemäß der Definition der Anleihe 2019/24

² Exkl. als Projektentwicklung klassifizierte Immobilien

Legende zur Navigation durch
die Zwischenmitteilung:



Verweis zum Inhaltsverzeichnis



Verweis auf eine andere Seite
innerhalb der Zwischenmitteilung



Verweis auf Internetseiten

INHALTSVERZEICHNIS

BRIEF DES VORSTANDS	2	KONZERNZWISCHENABSCHLUSS	22
		Konzerngewinn- und -verlustrechnung	23
DEMIRE IM ÜBERBLICK	3	Konzerngesamtergebnisrechnung	24
Konzernkennzahlen	4	Konzernbilanz	25
Portfolio-Highlights	5	Konzernkapitalflussrechnung	27
DEMIRE am Kapitalmarkt	6	Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung	29
		Konzernanhang	30
KONZERNZWISCHENLAGEBERICHT	10		
Überblick	11	WEITERE ANGABEN	42
Wirtschaftsbericht	13	Erklärung der gesetzlichen Vertreter	43
Chancen und Risiken	21	Angaben nach EPRA	44
Nachtragsbericht und Geschäfte mit nahestehenden Personen	21	Impressum	57



BRIEF DES VORSTANDS	2
DEMIRE IM ÜBERBLICK	3
KONZERNZWISCHEN- LAGEBERICHT	10
KONZERNZWISCHEN- ABSCHLUSS	22
WEITERE ANGABEN	42

BRIEF DES VORSTANDS

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

das erste Halbjahr 2024 war weiterhin von schwachen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen geprägt, die sich dämpfend auf die Nachfrage auf den Vermietungsmärkten auswirkte. Die Unsicherheit über die mittelfristigen Zinsentwicklung führte zu einer nach wie vor fehlenden Transaktionsdynamik auf den Immobilienmärkten.

Die in der ersten Jahreshälfte 2024 deutlich niedrigeren wesentlichen Konzernkennzahlen sind jedoch nicht Folge der oben geschilderten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen, sondern sind im Ergebnis auf die erfolgten Immobilienverkäufe zwecks Bildung einer Liquiditätsreserve für die Refinanzierung der Anleihe 2019/24 zurückzuführen. Die Mieterträge verringerten sich um 13,1% auf EUR 35,5 Millionen. Der FFO I nach Steuern sank im Vergleich zur Vorperiode um 19,7% auf EUR 15,5 Millionen.

Mit dem Kaufpreiseingang nach Übergabe unseres Logistikobjektes LogPark in Leipzig zum Ende des ersten Quartals 2024 erfolgte ein weiterer Mittelzufluss, der in unsere Liquiditätsreserve für die Refinanzierung der Anleihe 2019/24 einfließt. Im zweiten Quartal 2024 haben wir uns ganz auf die Refinanzierung unserer im Oktober 2024 auslaufenden Anleihe fokussiert. Im Juni 2024 konnten wir die Einigung über die Verlängerung der Anleihe bis Ende 2027 bekanntgeben. Zum Veröffentlichungszeitpunkt dieses Berichts lag zugleich die formelle Zustimmung von mehr als 90% der Anleihegläubiger nach dem Schuldverschreibungsgesetz Anfang September 2024 vor, sodass nun die technische Umsetzung der Anleiheverlängerung im vierten Quartal 2024 durchgeführt wird. Über das Ergebnis des komplexen Verhandlungsprozesses mit einer Vielzahl von Beteiligten sind wir sehr erfreut. Wir haben finanzielle Planungssicherheit zu guten Konditionen erhalten und können uns nun wieder ganz auf die operative Performance unseres Portfolios konzentrieren.

Zum September haben wir das Asset Management durch eine neue Leitung personell und organisatorisch gestärkt. Darin drückt sich die stärkere Fokussierung auf das Asset Management seit dem zweiten Quartal 2024 aus. Zusätzlich gelang es uns im ersten Halbjahr gut ein Drittel mehr Mietflächen als in der Vergleichsperiode des Vorjahrs zu vermieten. Wir wollen in den nächsten Quartalen mit voller Kraft die Potenziale unseres Portfolios heben und die Vermietungsleistung weiter steigern.

Im Juni veröffentlichten wir unseren dritten Nachhaltigkeitsbericht, der wie im Vorjahr extern validiert wurde. Unsere firmeneigenen Emissionen konnten wir seit dem Vorjahr um 39% senken. Die Einsparungen wurden durch verschiedene Einzelmaßnahmen erreicht, die in diesem Umfang nur durch die große Unterstützung des DEMIRE-Teams möglich geworden sind. Wir bekennen uns als DEMIRE zu den Zielen des Klimaabkommens von Paris und wollen den vorgegebenen Klimapfad langfristig als Teil unserer operativen Strategie umsetzen. Daher werden wir umgehend einen umfassenden Klimaplan für unsere Assets entwickeln.

Im ersten Halbjahr haben wir außerdem eine Wesentlichkeitsanalyse zur Ermittlung unserer Berichtspflichten im Zusammenhang mit der Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD) der EU durchgeführt und werden die Ergebnisse mit einem Projekt zur Datenerhebung umsetzen. Ab dem Berichtsjahr 2025 werden wir noch umfangreicher zu Nachhaltigkeitsthemen berichten und diese in unseren Geschäftsbericht integrieren.

Frankfurt am Main, 30. September 2024

Frank Nickel
(Vorstandsvorsitzender)

Tim Brückner
(Finanzvorstand)

Ralf Bongers
(Vorstand)



DEMIRE IM ÜBERBLICK

Konzernkennzahlen	4
Portfolio-Highlights	5
DEMIRE am Kapitalmarkt	6



BRIEF DES VORSTANDS 2

DEMIRE IM ÜBERBLICK 3

Konzernkennzahlen 4

Portfolio-Highlights 5

DEMIRE am Kapitalmarkt 6

KONZERNZWISCHEN-
LAGEBERICHT 10

KONZERNZWISCHEN-
ABSCHLUSS 22

WEITERE ANGABEN 42

KONZERNKENNZAHLEN

in TEUR	01.01.2024 – 30.06.2024	01.01.2023 – 30.06.2023
Ergebniskennzahlen		
Mieterträge	35.479	40.843
Ergebnis aus der Vermietung	23.540	30.166
EBIT	-14.076	-64.972
Finanzergebnis	-6.997	9.985
EBT	-21.073	-54.987
Periodenergebnis	-27.629	-46.688
Periodenergebnis der Anteilseigner des Mutterunternehmens	-28.054	-44.039
Periodenergebnis je Aktie (unverwässert/verwässert) (in EUR)	-0,27/-0,27	-0,42/-0,42
FFO I (nach Steuern, vor Minderheiten)	15.450	19.252
FFO I je Aktie (unverwässert/verwässert) (in EUR)	0,15/0,15	0,18/0,18

	30.06.2024	31.12.2023
Portfoliokennzahlen		
Immobilien (Anzahl)	58	59
Marktwert (in EUR Millionen) ¹	949,8	1.075,6
Annualisierte Vertragsmieten (in EUR Millionen)	66,9	76,7
Mietrendite (in %)	7,0	7,1
EPRA-Leerstandsquote ² (in %)	15,5	13,1
WALT (in Jahren)	4,3	4,6

¹ Der Marktwert (in EUR Millionen) stellt die Summe der Verkehrswerte des Immobilienportfolios der DEMIRE zum Berichtsstichtag dar. Abweichend zur Bilanzsumme "Bestandsportfolio gesamt" werden keine bilanzierten Erbbau-rechte sowie Betriebsvorrichtungen berücksichtigt.

² Exklusive als Projektentwicklung klassifizierte Immobilien

in TEUR	30.06.2024	31.12.2023
Bilanzkennzahlen		
Bilanzsumme	1.263.011	1.327.528
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	890.621	947.276
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	82.575	149.100
Bestandsportfolio gesamt	973.196	1.096.374
Finanz- und Leasingverbindlichkeiten	776.717	816.992
Zahlungsmittel	167.111	119.989
Nettofinanzverbindlichkeiten	609.606	697.003
Nettoverschuldungsgrad (Net-LTV) (in %)	55,6	57,7
Eigenkapital gemäß Konzernbilanz	303.250	333.285
Eigenkapitalquote (in %)	24,0	25,1
Nettovermögenswert (NAV)	277.017	303.589
NAV (unverwässert/verwässert)	319.094/319.604	341.504/342.014
Aktienanzahl (unverwässert/verwässert)	105.513/106.023	105.513/106.023
EPRA-NAV je Aktie (unverwässert/verwässert) (in EUR)	3,02/3,01	3,24/3,23



BRIEF DES VORSTANDS 2

DEMIRE IM ÜBERBLICK 3

Konzernkennzahlen 4

Portfolio-Highlights 5

DEMIRE am Kapitalmarkt 6

KONZERNZWISCHEN-
LAGEBERICHT 10

KONZERNZWISCHEN-
ABSCHLUSS 22

WEITERE ANGABEN 42

PORTFOLIO-HIGHLIGHTS

zum 30. Juni 2024

949,8

in EUR Millionen
**MARKTWERT DES
IMMOBILIENPORTFOLIOS**

10,20

in EUR/m²
DURCHSCHNITTMIETE
über den Gesamtbestand

58

Assets
an **48 STANDORTEN**
in 11 Bundesländern

15,5

in %
EPRA-LEERSTAND¹
über das Portfolio

66,9

in EUR Millionen
ANNUALISIERTE VERTRAGSMIETEN

7,0

in %
BRUTTOMIETRENDITE

-5,5

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

4,3

in Jahren
DURCHSCHNITTLICHE RESTLAUFZEIT
der Mietverträge (WALT)



¹ Exklusive als Projektentwicklung klassifizierte Immobilien



BRIEF DES VORSTANDS 2

DEMIRE IM ÜBERBLICK 3

Konzernkennzahlen 4

Portfolio-Highlights 5

DEMIRE am Kapitalmarkt 6

KONZERNZWISCHEN-
LAGEBERICHT 10

KONZERNZWISCHEN-
ABSCHLUSS 22

WEITERE ANGABEN 42

DEMIRE AM KAPITALMARKT

DEMIRE-Aktie im Überblick

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

Kennzahlen der DEMIRE-Aktie

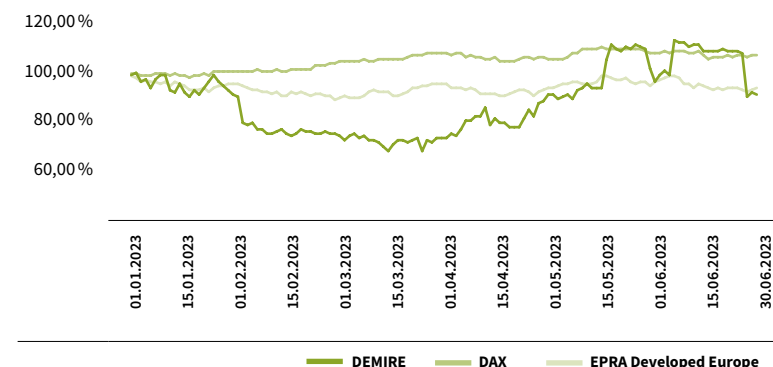
KENNZAHLEN DER DEMIRE-AKTIE

Aktie	30.06.2024	31.12.2023
ISIN	DE000A0XF5F0	DE000A0XF5F0
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	EUR 107.777	EUR 107.777
Anzahl Aktien	107.777.324	107.777.324
Schlusskurs (XETRA)	EUR 1,00	EUR 1,08
Ø-tgl. Handelsvolumen 1.1. – 31.12.	14.297	9.760
Marktkapitalisierung	EUR 108 Millionen	EUR 116 Millionen
Streubesitz < 3 % (in %)	7,15	7,15

Entwicklung des Aktienmarkts und der DEMIRE-Aktie

Die Entwicklung des bisherigen Börsenjahres 2024 war in Deutschland und Europa geprägt von den negativen geopolitischen Auswirkungen des Kriegs in der Ukraine, weiterhin hohen Zinsen und nicht so schnell wie ursprünglich erwarteten Zinssenkungen der EZB trotz einer sinkenden Inflationsrate und einem wirtschaftlichen Umfeld mit Rezessionsorgen sowie unsicheren Unternehmensaussichten. Dennoch verzeichnete der DAX einen Anstieg um 8,9%. Die Aktie der DEMIRE verlor seit Jahresbeginn hingegen 9,4%. Gleichzeitig fielen die Kurse europäischer Immobilienaktien, wie sie im EPRA Developed Europe Index zusammengefasst sind, um 6,3%.

KURSENTWICKLUNG ERSTES HALBJAHR 2023





BRIEF DES VORSTANDS	2
DEMIRE IM ÜBERBLICK	3
Konzernkennzahlen	4
Portfolio-Highlights	5
DEMIRE am Kapitalmarkt	6
KONZERNZWISCHEN- LAGEBERICHT	10
KONZERNZWISCHEN- ABSCHLUSS	22
WEITERE ANGABEN	42

Dividende

Für das Geschäftsjahr 2023 schüttete die DEMIRE keine Dividende aus (Vorjahr: keine Dividende). Im ersten Halbjahr 2024 lag der Schwerpunkt nach wie vor auf der Schaffung von zusätzlicher Liquidität zur Refinanzierung der im Oktober 2024 auslaufenden Anleihe 2019/24.

Entwicklung der DEMIRE-Anleihe

Der Anleihemarkt war im ersten Halbjahr 2024 geprägt von erwarteten Zinssenkungen der Zentralbanken, die die EZB in einem ersten Schritt im Juni vollzog. Die Umlaufrenditen entwickelten sich in Deutschland im ersten Halbjahr 2024 im Allgemeinen positiv. Die Anleihe der DEMIRE wurde am 1. Januar 2024 zu einem Kurs von 62,9 gehandelt. Zum 30. Juni 2024 notierte sie bei einem Kurs von 83,6. Der Kursanstieg geht insbesondere auf die zwischenzeitliche Einigung mit Anleihegläubigern zu einer Refinanzierung der im Oktober 2024 auslaufenden Anleihe zurück.

UNTERNEHMENSANLEIHE 2019/24

Name	DEMIRE Senior Notes 2019/24
Emittent	DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG
Rating	Caa3 (Moody's)
Börsenzulassung/-notierung	Freiverkehr der Luxemburger Wertpapierbörse (Euro MTF)
Angew. Recht	Deutsches Recht
ISIN	DE000A2YPAK1
WKN	A2YPA
Emissionsvolumen	600.000.000
Stückelung	100.000
Kupon	1,875 %
Zinszahlungen	jeweils am 15. April und 15. Oktober, erstmalig am 15. April 2020
Endfälligkeit	15.10.2024
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 28.06.2024	83,60 %

Rating

Mit der Ratingeinschätzung stärkt die DEMIRE die Transparenz und unterstützt die unabhängige Beurteilung ihrer Geschäftsaktivitäten.

Im ersten Halbjahr 2024 wurde die Ratingeinschätzungen durch Moody's nicht verändert. Seit November 2023 liegt das Unternehmensratings bei Caa2 mit einem negativen Ausblick. Die Anleihe erhielt ein Caa3-Rating. Die Einstufung wurde im Wesentlichen mit der Unsicherheit im Hinblick auf eine mögliche Rückzahlung der Anleihe begründet.

Die Rating-Berichte stehen auf der [Website](#) der DEMIRE zur Verfügung.

RATING DER DEMIRE – STAND 30. JUNI 2024

Ratingagentur	Unternehmen		Anleihen
	Rating	Ausblick	Rating
Moody's	Caa2	negative	Caa3

Hauptversammlung

Die letzte ordentliche Hauptversammlung der DEMIRE fand am 17. Mai 2023 virtuell statt. Alle von der Verwaltung vorgeschlagenen Tagesordnungspunkte wurden mit großer Mehrheit beschlossen.



BRIEF DES VORSTANDS 2

DEMIRE IM ÜBERBLICK 3

Konzernkennzahlen 4

Portfolio-Highlights 5

DEMIRE am Kapitalmarkt 6

KONZERNZWISCHEN-
LAGEBERICHT 10

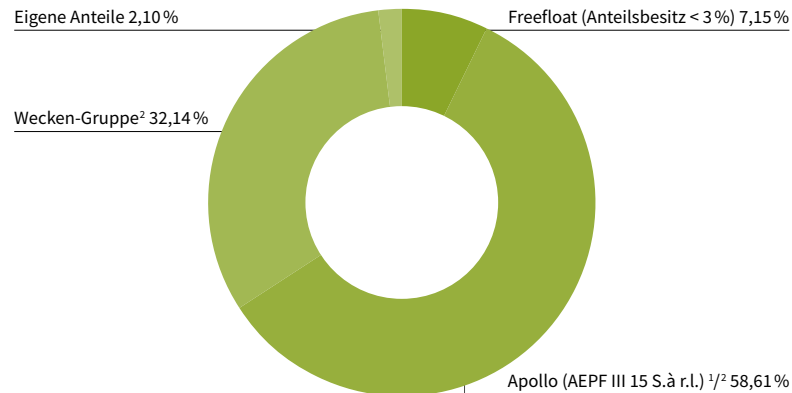
KONZERNZWISCHEN-
ABSCHLUSS 22

WEITERE ANGABEN 42

Aktionärsstruktur

Die Aktionärsstruktur der DEMIRE blieb im ersten Halbjahr 2024 im Wesentlichen unverändert. Die beiden Großaktionäre Apollo und die Wecken-Gruppe halten nach wie vor rund 90,7 % der Aktien.

AKTIONÄRSSTRUKTUR ZUM 30. JUNI 2024



¹ Inklusive Tochterunternehmen

² Acting in Concert

Quelle: nach WpHG-Mitteilungen und eigenen Berechnungen

IR-Aktivitäten

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

Die DEMIRE hat im ersten Halbjahr 2024 aufgrund des laufenden Refinanzierungsprozesses der Anleihe 2019/24 an keinen nationalen und internationalen Eigen- und Fremdkapitalmarkt konferenzen teilgenommen. Dennoch präsentierte sie regelmäßig die aktuelle Unternehmensentwicklung bei bestehenden und neuen Aktien- wie auch Anleiheinvestoren und der Ratingagentur Moody's.

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

Am Kapitalmarkt setzt die DEMIRE auf einen aktiven und transparenten Dialog mit allen aktuellen und potenziellen Investoren. Mit dem Rückhalt bestehender Aktionäre und dem langfristig angestrebten weiteren Wachstum sollen zukünftig die Steigerung der Marktkapitalisierung und die Visibilität der DEMIRE am Kapitalmarkt weiter vorangetrieben werden.



BRIEF DES VORSTANDS	2
DEMIRE IM ÜBERBLICK	3
Konzernkennzahlen	4
Portfolio-Highlights	5
DEMIRE am Kapitalmarkt	6
KONZERNZWISCHEN- LAGEBERICHT	10
KONZERNZWISCHEN- ABSCHLUSS	22
WEITERE ANGABEN	42

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

Analystencoverage

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

RATING DER DEMIRE – STAND SEPTEMBER 2024

Bank/Broker	Analyst	Aktuelles Rating	Aktuelles Kursziel in EUR
Hauck & Aufhäuser	Philipp Sennewald	Halten	1,20
Baader Bank	Andre Remke	Reduce	1,25



KONZERN- ZWISCHEN- LAGEBERICHT

für den Berichtszeitraum

1. Januar bis 30. Juni 2024

Überblick	11
Wirtschaftsbericht	13
Chancen und Risiken	21
Nachtragsbericht und Geschäfte mit nahestehenden Personen	21



BRIEF DES VORSTANDS	2
DEMIRE IM ÜBERBLICK	3
KONZERNZWISCHEN- LAGEBERICHT	10
Überblick	11
Wirtschaftsbericht	13
Chancen und Risiken	21
Nachtragsbericht und Geschäfte mit nahestehenden Personen	21
KONZERNZWISCHEN- ABSCHLUSS	22
WEITERE ANGABEN	42

ÜBERBLICK

GESCHÄFTSENTWICKLUNG

Die Geschäfte der DEMIRE entwickelten sich im ersten Halbjahr 2024 aufgrund der schwachen wirtschaftlichen Lage in Deutschland und des schwierigen Marktumfelds insgesamt durchwachsen. Die wesentlichen Kennzahlen des Konzerns liegen, teilweise auch aufgrund einer verkleinerten Portfoliobasis nach Verkäufen, unterhalb des Niveaus des Vorjahreszeitraums. Damit entsprechen sie jedoch der Planung und Erwartung der Gesellschaft. Das schwache wirtschaftliche Umfeld im Berichtszeitraum ist bereits in den Prognosekennzahlen der DEMIRE reflektiert.

Die Kennzahlen der DEMIRE entwickelten sich im ersten Halbjahr 2024 in Anbetracht des Marktumfelds und der wirtschaftlichen Lage sowie der Immobilienverkäufe insgesamt somit erwartungsgemäß:

- Die Mieterträge belaufen sich auf EUR 35,5 Millionen, nach EUR 40,8 Millionen im Vorjahr.
- Das Ergebnis aus der Vermietung liegt bei EUR 23,5 Millionen, nach EUR 30,2 Millionen im Vergleichszeitraum.
- Die Funds from Operations (FFO I, nach Steuern, vor Minderheiten) sinken um 19,7 % auf EUR 15,5 Millionen.
- Die Vermietungsleistung bleibt weiterhin schwach, aber steigt im Vergleich zum Vorjahr um 37,4 % auf rund 25.000 m².
- Die Like-for-Like-Entwicklung der annualisierten Vertragsmieten beträgt – 5,5 % im Vergleich zum 30. Juni 2023 (Vorjahr: 5,6 %). Hier wirkt sich im Berichtszeitraum der gestiegene Leerstand negativ aus.
- Die EPRA-Leerstandsquote¹ steigt auf 15,5 % (31. Dezember 2023: 13,1 %), der WALT sinkt leicht auf 4,3 Jahre.

- Der NAV je Aktie (unverwässert) sinkt auf EUR 3,02, nach EUR 3,24 zum Jahresende 2023.
- Der Nettoverschuldungsgrad² (Net-LTV) verringert sich aufgrund des Verkaufs des LogParks in Leipzig auf 55,6 %, die Liquidität zum Stichtag beträgt EUR 167,1 Millionen.
- Die durchschnittlichen nominalen Finanzierungskosten liegen nahezu unverändert bei 1,78 % per annum; die Finanzierungskosten werden erst nach erfolgreicher Verlängerung der Anleihe 2019/24 signifikant ansteigen.

PROGNOSE FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2024

Vor dem Hintergrund der Entwicklung des ersten Halbjahres 2024 bestätigt der Vorstand die Prognose für das Geschäftsjahr 2024: Die Mieterträge werden zwischen EUR 64,0 und 66,0 Millionen (2023: EUR 78,5 Millionen) liegen. Aufgrund des noch nicht feststehenden Zeitpunkts der formellen Umsetzung der neuen Anleihebedingungen kann aktuell keine sinnvolle Intervallprognose zu den FFO I (nach Steuern, vor Minderheiten) gegeben werden. Für die FFO I (nach Steuern, vor Minderheiten) wird jedoch ein deutlich niedrigeres Niveau als im Vorjahr (2023: EUR 36,7 Millionen) erwartet.

¹ Exkl. als Projektentwicklung klassifizierte Immobilien

² Gemäß der Definition der Anleihe 2019/24



BRIEF DES VORSTANDS	2
DEMIRE IM ÜBERBLICK	3
KONZERNZWISCHEN- LAGEBERICHT	10
Überblick	11
Wirtschaftsbericht	13
Chancen und Risiken	21
Nachtragsbericht und Geschäfte mit nahestehenden Personen	21
KONZERNZWISCHEN- ABSCHLUSS	22
WEITERE ANGABEN	42

IMMOBILIENPORTFOLIO

Seit dem Ende des vergangenen Geschäftsjahres sank der Immobilienbestand bis zum Berichtsstichtag auf 58 Objekte (31. Dezember 2023: 59 Objekte). Die vermietbare Gebäudefläche des Portfolios beträgt 697,3 Tausend m² (31. Dezember 2023: 858,4 Tausend m²) und der Marktwert insgesamt rund EUR 949,8 Millionen (31. Dezember 2023: EUR 1.075,6 Millionen). Die letzte externe Immobilienbewertung des Portfolios ohne die zur Veräußerung gehaltenen Immobilien erfolgte zum 31. Dezember 2023.

Die EPRA-Leerstandsquote² lag zum Stichtag 30. Juni 2024 bei 15,5 %, nach 13,1 % zum 31. Dezember 2023. Der WALT betrug zum 30. Juni 2024 4,3 Jahre, nach 4,6 Jahren zum Jahresende 2023. Im Berichtszeitraum erreichte die DEMIRE eine Vermietungsleistung von 25.000 m² (H1 2023: 18.200 m²), sodass eine leichte Belegung bei der Vermietungsleistung festgestellt werden kann. Von der Vermietungsleistung entfallen 29 % auf Neuvermietungen und 71 % auf Anschlussvermietungen. Die Vermietungsleistung wurde unter anderem getrieben von einer Verlängerung über rund 6.000 m² in Schwerin und einer Verlängerung über rund 2.800 m² in Freiburg. Zusätzlich gab es in Essen eine Neuvermietung über rund 2.000 m².

TOP-10-MIETER (ZUM 30. JUNI 2024)

Nr.	Mieter	Nutzungsart	Vertragsmieten p. a. ¹ in EUR Mio.	in % von Gesamt
1	GMG/Dt. Telekom	Büro	7,3	11,0
2	IMOTEX	Handel	5,4	8,1
3	Bima Bundesanstalt für Immobilien- aufgaben	Büro	3,2	4,8
4	Roomers	Hotel	2,1	3,2
5	GALERIA Karstadt Kaufhof	Handel	2,1	3,1
6	Sparkasse Südholstein	Büro	1,8	2,8
7	comdirect bank AG	Büro	1,4	2,1
8	Die Autobahn GmbH des Bundes	Büro	1,3	1,9
9	BWI GmbH	Büro	1,2	1,8
10	CFH Penta Rostock GmbH	Hotel	1,2	1,8
Summe			27,1	40,5
Sonstige			39,9	59,5
Gesamt			66,9	100,0

PORTFOLIO NACH ASSETKLASSEN

	Anzahl Immobilien	Marktwert ¹ in EUR Mio.	Anteil nach Marktwert in %	Mietfläche in Tsd. m ²	Marktwert ¹ pro m ²	Vertragsmiete in EUR Mio. p.a.	Vertragsmiete pro m ²	Mietrendite in %	EPRA- Leerstandsquote ² in %	WALT in Jahren
Büro	38	609,0	64,1	453,9	1.342	43,3	10,08	7,1	14,1	3,2
Einzelhandel	16	278,9	29,4	214,5	1.301	20,5	10,18	7,3	17,7	5,0
Sonstige	4	61,8	6,5	28,8	2.143	3,2	12,51	5,1	15,9	16,1
Gesamt 30.06.2024	58	949,8	100,0	697,3	1.362	66,9	10,20	7,0	15,5	4,3
Gesamt 31.12.2023	59	1.075,6	100,0	858,4	1.253	76,7	9,00	7,1	13,1	4,6
Veränderung (in %/pp)	-1	-11,7 %	-	-18,8 %	8,7 %	-12,7 %	13,3 %	-0,1	2,4	-0,3

¹ Der Marktwert (in EUR Millionen) stellt die Summe der Verkehrswerte des Immobilienportfolios der DEMIRE zum Berichtsstichtag dar. Abweichend zur Bilanzsumme "Bestandsportfolio gesamt" werden keine bilanzierten Erbbaurechte sowie Betriebsvorrichtungen berücksichtigt.

² Exklusive als Projektentwicklung klassifizierte Immobilien



BRIEF DES VORSTANDS	2
DEMIRE IM ÜBERBLICK	3
KONZERNZWISCHEN- LAGEBERICHT	10
Überblick	11
Wirtschaftsbericht	13
Chancen und Risiken	21
Nachtragsbericht und Geschäfte mit nahestehenden Personen	21
KONZERNZWISCHEN- ABSCHLUSS	22
WEITERE ANGABEN	42

WIRTSCHAFTSBERICHT

Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage

ERTRAGSLAGE

Im ersten Halbjahr 2024 erzielte der DEMIRE-Konzern Mieterträge von insgesamt EUR 35,5 Millionen (Vorjahr: EUR 40,8 Millionen). Der Rückgang ist im Wesentlichen auf Objektverkäufe zwecks Aufbau einer Liquiditätsreserve für die Refinanzierung der Anleihe 2019/24 zurückzuführen. Das Ergebnis aus der Vermietung von Immobilien sank gleichfalls deutlich um 22,0% auf EUR 23,6 Millionen (Vorjahr: EUR 30,2 Millionen) bedingt im Wesentlichen durch oben genannte Immobilienverkäufe sowie in geringem Umfang höhere Aufwendungen in der Bewirtschaftung und gestiegenen Wertminderungen auf Forderungen. Das Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien liegt bei EUR –5,3 Millionen (Vorjahr: EUR –18,8 Millionen). Im ersten Halbjahr 2024 wurde die Logistikimmobilie LogPark in Leipzig verkauft. Im Zusammenhang mit der sich abzeichnenden Insolvenz des Limes-Portfolios wurden die vier Objekte in Essen, Kassel, Aschheim und Köln (Max-Glomsda-Straße) zum 30. Juni 2024 neu bewertet. Daraus ergibt sich eine Fair-Value-Anpassung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien von EUR –17,9 Millionen (Vorjahr: EUR -59,7 Millionen). Bei den zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten, den Immobilien im Verkaufsportfolio, betrug die Anpassung EUR –8,0 Millionen (Vorjahr: EUR -9,4 Millionen).

Die Wertminderungen auf Finanz- und sonstige Forderungen lagen bei EUR 0,7 Millionen (Vorjahr: EUR 0,5 Millionen). Die allgemeinen Verwaltungsaufwendungen stiegen im ersten Halbjahr 2024 geringfügig auf EUR 5,9 Millionen (Vorjahr: EUR 5,6 Millionen). Das Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) lag mit EUR –14,1 Millionen signifikant oberhalb des Vorjahreswertes von EUR –65,0 Millionen. Im Vorjahr hatte das negative Bewertungsergebnis das EBIT stärker belastet.

Das Finanzergebnis belief sich im ersten Halbjahr 2024 auf EUR -7,0 Millionen (Vorjahr: EUR 10,0 Millionen). Im Vorjahr hatten Finanzerträge, die aus dem Anleiherückkauf unter par im April generiert wurden, wesentlich zu einem positiven Ergebnis beigetragen. Die durchschnittliche nominale Fremdkapitalverzinsung liegt bei 1,78% per annum (Vorjahr: 1,74% per annum). Nach einem positiven Ergebnisanteil von Minderheitsgesellschaftern in Höhe von EUR 0,5 Millionen im Vorjahr, insbesondere aufgrund der Abwertung von Immobilien, kam es im ersten Halbjahr 2024 zu einem negativen Ergebnisanteil von Minderheitsgesellschaftern in Höhe von EUR 2,4 Millionen.

Die laufenden Ertragsteuern verringerten sich auf EUR 2,4 Millionen (Vorjahr: EUR 6,7 Millionen), was im Wesentlichen auf geringere steuerliche Verkaufserträge mit Immobilien zurückzuführen ist.

Die latenten Steuern betragen EUR –4,2 Millionen (Vorjahr: EUR 15,0 Millionen). Das ausgeprägt negative Ergebnis der Immobilienbewertung führte im Vorjahr noch zu einem positiven Beitrag.

Das Ergebnis vor Steuern (EBT) erhöhte sich im Berichtszeitraum auf EUR –21,1 Millionen, nach EUR –55,0 Millionen im Vorjahr. Im Vorjahr belastete das negative Ergebnis aus der Immobilienbewertung das Ergebnis. Das Periodenergebnis des ersten Halbjahres 2024 betrug EUR –27,6 Millionen, nach EUR –46,7 Millionen im Vorjahreszeitraum.



BRIEF DES VORSTANDS 2

DEMIRE IM ÜBERBLICK 3

KONZERNZWISCHEN-
LAGEBERICHT 10

Überblick 11

Wirtschaftsbericht 13

Chancen und Risiken 21

Nachtragsbericht und Geschäfte
mit nahestehenden Personen 21

KONZERNZWISCHEN-
ABSCHLUSS 22

WEITERE ANGABEN 42

KONZERNGEWINN- UND -VERLUSTRECHNUNG

(ausgewählte Angaben in TEUR)	01.01.2024 – 30.06.2024	01.01.2023 – 30.06.2023	Veränderung	in %
Mieterträge	35.479	40.843	- 5.364	- 13,1
Erträge aus Nebenkostenumlagen	10.455	11.857	- 1.402	- 11,8
Betriebliche Aufwendungen zur Erzielung von Mieterträgen ¹	- 20.785	- 21.679	894	- 4,1
Wertminderungen von Forderungen aus Lieferungen und Leistungen ¹	- 1.609	- 855	- 754	88,3
Ergebnis aus der Vermietung von Immobilien	23.540	30.166	- 6.626	- 22,0
Erträge aus der Veräußerung von Immobilien und Immobiliengesellschaften	99.022	69.100	29.922	43,3
Aufwendungen aus der Veräußerung von Immobilien und Immobiliengesellschaften	- 104.293	- 87.887	- 16.406	18,7
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien und Immobiliengesellschaften	- 5.271	- 18.787	13.516	- 71,9
Ergebnis aus der Fair-Value-Anpassung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	- 17.923	- 59.680	41.757	- 70,0
Ergebnis aus der Fair Value Anpassung der zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerte ¹	- 7.973	- 9.448	1.475	- 15,6
Wertminderungen von Forderungen	- 726	- 519	- 207	39,8
Sonstige betriebliche Erträge	239	564	- 325	- 57,6
Allgemeine Verwaltungsaufwendungen	- 5.891	- 5.570	- 321	5,8
Sonstige betriebliche Aufwendungen	- 71	- 1.698	1.627	- 95,8
Ergebnis vor Zinsen und Steuern	- 14.076	- 64.972	50.896	- 78,3
Finanzergebnis	- 6.997	9.985	- 16.982	>100
Ergebnis vor Steuern	- 21.073	- 54.987	33.914	- 61,7
Laufende Ertragsteuern	- 2.395	- 6.709	4.314	- 64,3
Latente Steuern	- 4.161	15.008	- 19.169	>100
Periodenergebnis	- 27.629	- 46.688	19.059	- 40,8
davon entfallen auf Anteilseigner des Mutterunternehmens	- 28.054	- 44.039	15.985	- 36,3
Unverwässertes Ergebnis je Aktie (in EUR)	- 0,27	- 0,42	0,15	- 36,2
Gewichtete Anzahl der ausgegebenen Aktien (in Tsd.)	105.513	105.513	0	0,0
Verwässertes Ergebnis je Aktie (in EUR)	- 0,27	- 0,42	0,15	- 35,9
Gewichtete verwässerte Anzahl der ausgegebenen Aktien (in Tsd.)	106.023	106.023	0	0,0

¹ Die Vorjahresangaben wurden aufgrund einer Ausweisänderung der Berichtsperiode angepasst.



BRIEF DES VORSTANDS	2
DEMIRE IM ÜBERBLICK	3
KONZERNZWISCHEN- LAGEBERICHT	10
Überblick	11
Wirtschaftsbericht	13
Chancen und Risiken	21
Nachtragsbericht und Geschäfte mit nahestehenden Personen	21
KONZERNZWISCHEN- ABSCHLUSS	22
WEITERE ANGABEN	42

VERMÖGENSLAGE

Zum 30. Juni 2024 reduzierte sich die Bilanzsumme im Vergleich zum Jahresende 2023 um EUR 64,5 Millionen auf EUR 1.263,0 Millionen. Dies resultierte vor allem aus dem Verkauf des LogParks in Leipzig. Der Wert der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien betrug zum 30. Juni 2024 EUR 890,6 Millionen, nach EUR 947,3 Millionen zum 31. Dezember 2023. Zum Berichtsstichtag werden zudem EUR 82,6 Millionen an Vermögenswerten zur Veräußerung gehalten (31. Dezember 2023: EUR 149,1 Millionen).

Das Konzerneigenkapital betrug zum 30. Juni 2024 EUR 303,3 Millionen, nach EUR 333,3 Millionen zum 31. Dezember 2023. Die Hauptgründe für den Rückgang waren die Veräußerung des LogParks zu einem Abschlag auf die Ende 2023 vorgenommene Immobilienbewertung und die Neubewertung des Limes-Portfolios zum 30. Juni 2024. Die Eigenkapitalquote belief sich auf 24,0% (31. Dezember 2023: 25,1%). Dabei ist zu berücksichtigen, dass die im Konzern-Fremdkapital ausgewiesenen nicht beherrschenden Minderheitenanteile in Höhe von rund EUR 72,2 Millionen (31. Dezember 2023: EUR 72,2 Millionen) allein aufgrund der Rechtsform der Fondsbeteiligungen der Fair Value REIT-AG als Personengesellschaften gemäß IFRS als langfristige Schulden und nicht als Eigenkapital ausgewiesen wurden. Das entsprechend angepasste Konzerneigenkapital summierte sich auf rund EUR 375,5 Millionen (31. Dezember 2023: EUR 405,3 Millionen).

Die gesamten Finanzschulden betragen zum 30. Juni 2024 EUR 750,9 Millionen. Sie reduzierten sich um EUR 40,1 Millionen im Vergleich zum 31. Dezember 2023. Maßgeblich dafür war die Rückzahlung des Darlehens für den LogPark in Leipzig im Rahmen des Verkaufs des Objekts.



BRIEF DES VORSTANDS 2

DEMIRE IM ÜBERBLICK 3

KONZERNZWISCHEN-
LAGEBERICHT 10

Überblick 11

Wirtschaftsbericht 13

Chancen und Risiken 21

Nachtragsbericht und Geschäfte
mit nahestehenden Personen 21

KONZERNZWISCHEN-
ABSCHLUSS 22

WEITERE ANGABEN 42

KONZERNBILANZ – AKTIVA

(ausgewählte Angaben in TEUR)	30.06.2024	31.12.2023	Veränderung	in %
Vermögenswerte				
Summe langfristige Vermögenswerte	977.007	1.026.550	- 49.543	- 4,8
Summe kurzfristige Vermögenswerte	203.429	151.881	51.548	33,9
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	82.575	149.100	- 66.525	- 0,4
Summe Vermögenswerte	1.263.011	1.327.531	- 64.520	- 4,9

KONZERNBILANZ – PASSIVA

(ausgewählte Angaben in TEUR)	30.06.2024	31.12.2023	Veränderung	in %
Eigenkapital und Schulden				
Eigenkapital				
Den Anteilseignern des Mutterunternehmens zurechenbares Eigenkapital	277.018	303.589	- 26.571	- 8,8
Anteile der nicht beherrschenden Anteilseigner	26.232	29.696	- 3.464	- 11,7
Summe Eigenkapital	303.250	333.285	- 30.035	- 9,0
Schulden				
Summe langfristige Schulden	289.333	279.982	9.351	3,3
Summe kurzfristige Schulden	670.428	714.264	- 43.836	- 6,1
Summe Schulden	959.761	994.246	- 34.485	- 3,5
Summe Eigenkapital und Schulden	1.263.011	1.327.531	- 64.520	- 4,9



BRIEF DES VORSTANDS	2
DEMIRE IM ÜBERBLICK	3
KONZERNZWISCHEN- LAGEBERICHT	10
Überblick	11
Wirtschaftsbericht	13
Chancen und Risiken	21
Nachtragsbericht und Geschäfte mit nahestehenden Personen	21
KONZERNZWISCHEN- ABSCHLUSS	22
WEITERE ANGABEN	42

FINANZLAGE

Der Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit betrug in den ersten sechs Monaten 2024 EUR 19,1 Millionen (Vorjahr: EUR 24,6 Millionen).

Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit belief sich in der Berichtsperiode auf EUR 90,3 Millionen, nach EUR 70,7 Millionen im Vorjahr. Der Großteil des positiven Cashflows ging auf Einzahlungen aus der Veräußerung von Immobilien zurück. Zugleich gab es in der Vorperiode höhere Auszahlungen für Modernisierungsmaßnahmen.

Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit belief sich auf EUR –62,3 Millionen, nach EUR –29,4 Millionen in der Vorjahresperiode. Die Veränderung ist im Wesentlichen getrieben durch die Tilgung von Finanzschulden im Zusammenhang mit dem Verkauf des LogParks in Leipzig.

Die Zahlungsmittel betragen am 30. Juni 2024 EUR 167,1 Millionen (31. Dezember 2023: EUR 120,0 Millionen; 30. Juni 2023: EUR 123,4 Millionen).

Funds from Operations (FFO)

Die Funds from Operations I (nach Steuern, vor Minderheiten) als die wesentliche operative Leistungskennzahl sanken in den ersten sechs Monaten 2024 um 19,7 % auf EUR 15,5 Millionen, nach EUR 19,3 Millionen im Vorjahreszeitraum. Auf verwässerter Basis betragen die FFO I je Aktie EUR 0,15, nach EUR 0,18 in der Vorjahresperiode.

KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG

(ausgewählte Angaben in TEUR)	01.01.2024 – 30.06.2024	01.01.2023 – 30.06.2023	Veränderung
Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit	19.063	24.642	– 5.579
Cashflow aus Investitionstätigkeit	90.318	70.726	19.592
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	– 62.259	– 29.406	– 32.853
Nettoveränderung der Zahlungsmittel	47.122	65.962	– 18.840
Zahlungsmittel am Ende der Periode	167.111	123.377	43.734



BRIEF DES VORSTANDS 2

DEMIRE IM ÜBERBLICK 3

KONZERNZWISCHEN-
LAGEBERICHT 10

Überblick 11

Wirtschaftsbericht 13

Chancen und Risiken 21

Nachtragsbericht und Geschäfte
mit nahestehenden Personen 21

KONZERNZWISCHEN-
ABSCHLUSS 22

WEITERE ANGABEN 42

FFO-BERECHNUNG

(ausgewählte Angaben in TEUR)	01.01.2024 – 30.06.2024	01.01.2023 – 30.06.2023	Veränderung	in %
Ergebnis vor Steuern	-21.073	-54.987	33.915	-61,7
Ergebnisanteile von Minderheitsgesellschaftern	2.381	-461	2.842	>100
Ergebnis vor Steuern (EBT)	-18.692	-55.448	36.757	-66,3
± Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	5.271	18.787	-13.516	-71,9
± Ergebnis aus der Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	25.895	69.128	-43.233	-62,5
± Sonstige Bereinigungen ¹	4.281	-10.923	15.203	>100
FFO I vor Steuern	16.755	21.544	-4.789	-22,2
± (Laufende) Ertragsteuern	-1.305	-2.292	987	-43,1
FFO I nach Steuern	15.450	19.252	-3.802	-19,7
davon Anteilseigner des Mutterunternehmens	12.538	16.543	-4.005	-24,2
davon nicht beherrschende Anteilseigner	2.912	2.709	204	7,5
± Ergebnis aus der Veräußerung von Immobiliengesellschaften/Immobilien (nach Steuern)	-5.271	-23.407	18.136	-77,5
FFO II nach Steuern	10.179	-4.155	14.334	>100
davon Anteilseigner des Mutterunternehmens	7.010	-7.979	14.989	>100
davon nicht beherrschende Anteilseigner	3.169	3.823	-655	-17,1
FFO I nach Steuern und Minderheiten				
Unverwässertes Ergebnis je Aktie (in EUR)	0,12	0,16	-0,04	-24,2
Gewichtete Anzahl der ausgegebenen Aktien	105.513	105.513	0	0,0
Verwässertes Ergebnis je Aktie (in EUR)	0,12	0,16	-0,04	-24,2
Gewichtete verwässerte Anzahl der ausgegebenen Aktien	106.023	106.023	0	0,0
FFO II nach Steuern und Minderheiten				
Unverwässertes Ergebnis je Aktie (in EUR)	0,07	-0,08	0,14	>100
Gewichtete Anzahl der ausgegebenen Aktien	105.513	105.513	0	0,0
Verwässertes Ergebnis je Aktie (in EUR)	0,07	-0,08	0,14	>100
Gewichtete verwässerte Anzahl der ausgegebenen Aktien	106.023	106.023	0	0,0

¹ Sonstige Bereinigungen beinhalten:
– Einmalige Refinanzierungskosten und Effektivzinsen (EUR 2,5 Millionen, Vorjahr: EUR 1,0 Millionen)
– Einmalige Transaktions-, Rechts- und Beratungskosten (EUR 0,3 Millionen, Vorjahr: EUR 0,5 Millionen)
– Periodenfremde Aufwendungen/Erträge (EUR 1,5 Millionen, Vorjahr: EUR -12,0 Millionen)



BRIEF DES VORSTANDS 2

DEMIRE IM ÜBERBLICK 3

KONZERNZWISCHEN-
LAGEBERICHT 10

Überblick 11

Wirtschaftsbericht 13

Chancen und Risiken 21

Nachtragsbericht und Geschäfte
mit nahestehenden Personen 21

KONZERNZWISCHEN-
ABSCHLUSS 22

WEITERE ANGABEN 42

Nettovermögenswert (Net Asset Value [NAV])

Der unverwässerte Net Asset Value reduzierte sich durch den Verkauf des LogParks in Leipzig und die marktbedingte Abwertung des Limes-Portfolios von EUR 341,5 Millionen zum 31. Dezember 2023 auf EUR 319,1 Millionen zum 30. Juni 2024. Auf unverwässerter Basis belief sich der NAV zum Stichtag auf EUR 3,02 je Aktie (31. Dezember 2023: EUR 3,24 je Aktie).

NET ASSET VALUE (NAV)

in TEUR	30.06.2024	31.12.2023	Veränderung	in %
Nettovermögenswert (NAV)	277.017	303.589	- 26.572	- 8,8
Latente Steuern	42.076	37.915	4.161	11,0
Firmenwert aus latenten Steuern	0	0	0	0,0
NAV (unverwässert)	319.094	341.504	- 22.410	- 6,6
Anzahl der ausgegebenen Aktien (unverwässert) (in Tsd.)	105.513	105.513	0	0,0
NAV je Aktie (unverwässert) (in EUR)	3,02	3,24	- 0,21	- 6,6
Effekt aus der Ausübung von Wandelschuldverschreibungen und weiteren Eigenkapitalinstrumenten	510	510	0	0,0
NAV (verwässert)	319.604	342.014	- 22.410	- 6,6
Anzahl der ausgegebenen Aktien (verwässert) (in Tsd.)	106.023	106.023	0	0,0
NAV je Aktie (verwässert) (in EUR)	3,01	3,23	- 0,21	- 6,6



BRIEF DES VORSTANDS 2

DEMIRE IM ÜBERBLICK 3

**KONZERNZWISCHEN-
LAGEBERICHT** 10

Überblick 11

Wirtschaftsbericht 13

Chancen und Risiken 21

Nachtragsbericht und Geschäfte
mit nahestehenden Personen 21

**KONZERNZWISCHEN-
ABSCHLUSS** 22

WEITERE ANGABEN 42

NETTOVERSCHULDUNGSGRAD

Der Nettoverschuldungsgrad des DEMIRE-Konzerns (Net-Loan-to-Value) ist im Prospekt der Anleihe 2019/24 definiert als Verhältnis der Nettofinanzschulden zur Summe aller Vermögenswerte abzüglich immaterieller Vermögenswerte und Zahlungsmittel. Der Nettoverschuldungsgrad (Net-Loan-to-Value) sank gegenüber dem Jahresende 2023 (57,7 %) auf 55,6 %. Zum Rückgang führte maßgeblich der Immobilienverkauf des LogParks in Leipzig.

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

in TEUR	30.06.2024	31.12.2023
Finanzschulden und Leasingverbindlichkeiten	776.717	816.992
Zahlungsmittel	167.111	119.989
Nettoverschuldung	609.606	697.003
Summe Vermögenswerte	1.263.011	1.327.531
Immaterielle Vermögenswerte	0	0
Zahlungsmittel	-167.111	-119.989
Summe Vermögenswerte abzgl. immaterieller Vermögenswerte und Zahlungsmittel	1.095.900	1.207.542
Net-LTV (in %)	55,6	57,7

Covenants der Unternehmensanleihe 2019/24

Im Zuge der Emission der Unternehmensanleihe 2019/24 hat sich die DEMIRE verpflichtet, verschiedene Covenants einzuhalten und regelmäßig darüber zu berichten. Die Definition der zu berichtenden Covenants ist im Emissionsprospekt der Anleihe 2019/24 aufgeführt.

ANLEIHE-COVENANTS 30.06.2024

	NET-LTV	NET- SECURED LTV	ICR
Covenant	max. 60 %	max. 40 %	min. 2,00
Wert	55,6 %	7,6 %	4,29

Zum 30. Juni 2024 hat die DEMIRE alle Covenants der Anleihe 2019/24 eingehalten. Zudem gehen die Planungen für die Restlaufzeit der Anleihe 2019/24 bis Mitte Oktober 2024 davon aus, dass die Covenants jederzeit eingehalten werden können.

☰

BRIEF DES VORSTANDS	2
DEMIRE IM ÜBERBLICK	3
KONZERNZWISCHEN- LAGEBERICHT	10
Überblick	11
Wirtschaftsbericht	13
Chancen und Risiken	21
Nachtragsbericht und Geschäfte mit nahestehenden Personen	21
KONZERNZWISCHEN- ABSCHLUSS	22
WEITERE ANGABEN	42

Chancen und Risiken

Hinsichtlich der Chancen und Risiken der künftigen Geschäftsentwicklung wird auf die in der Chancen- und Risikoberichterstattung im [☞ Konzernabschluss](#) zum 31. Dezember 2023 erfolgten Angaben verwiesen. Neben den zum 31. Dezember 2023 erfassten Chancen und Risiken wurde das erste Halbjahr 2024 maßgeblich von den gestiegenen Zinsen und einer gesunkenen Finanzierungsbereitschaft sowohl im Banken- als auch Kapitalmarkt geprägt. Die Transaktionsmärkte verzeichnen weiterhin geringe Transaktionsvolumina sowie fallende Preise. Alle diese Faktoren sorgen weiterhin für ein hohes Maß an Unsicherheit im Immobilienmarkt und ein schwaches wirtschaftliches Umfeld, was sich negativ auf operative Kennzahlen der DEMIRE wie Leerstandquote und Mietentwicklung auswirkt. Allerdings liegen sowohl die Mietzahlungen als auch die Funds from Operations (nach Steuern, vor Minderheiten) im Rahmen unserer Erwartungen.

Zum Ende des ersten Halbjahrs hat sich das Insolvenzrisiko des Limes-Portfolios mit vier Objektgesellschaften der Assets in Essen, Kassel, Aschheim und Köln, Max-Glomsda-Str. materialisiert und ist in der Bilanz bereits vollständig erfasst.

Nichtsdestotrotz beobachtet der Vorstand der DEMIRE genau, ob und wie sich das wirtschaftliche Umfeld verändert und sich möglicherweise weiter negativ auf die Wertentwicklung des Portfolios auswirkt. Die Risiken werden fortlaufend und in einem strukturierten Prozess überprüft. Unternehmensgefährdende Risiken sind aus heutiger Sicht nicht zu erkennen.

Nachtragsbericht und Geschäfte mit nahestehenden Personen

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

Frankfurt am Main, 30. September 2024

DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG

Frank Nickel
(Vorstandsvorsitzender)

Tim Brückner
(Finanzvorstand)

Ralf Bongers
(Vorstand)



KONZERN- ZWISCHEN- ABSCHLUSS

Konzerngewinn- und -verlustrechnung	23
Konzerngesamtergebnisrechnung	24
Konzernbilanz	25
Konzernkapitalflussrechnung	27
Konzerneigenkapital- veränderungsrechnung	29
Konzernanhang	30



BRIEF DES VORSTANDS 2

DEMIRE IM ÜBERBLICK 3

KONZERNZWISCHEN-
LAGEBERICHT 10

KONZERNZWISCHEN-
ABSCHLUSS 22

Konzerngewinn- und
-verlustrechnung 23

Konzerngesamt-
ergebnisrechnung 24

Konzernbilanz 25

Konzernkapitalflussrechnung 27

Konzerneigenkapital-
veränderungsrechnung 29

Konzernanhang 30

WEITERE ANGABEN 42

KONZERNGEWINN- UND -VERLUSTRECHNUNG

für den Berichtszeitraum vom 1. Januar bis 30. Juni 2024

in TEUR	TZ.	01.01.2024 – 30.06.2024	01.01.2023 – 30.06.2023	01.04.2024 – 30.06.2024	01.04.2023 – 30.06.2023
Mieterträge		35.479	40.843	16.863	20.078
Erträge aus Nebenkostenumlagen		10.455	11.857	3.133	3.518
Betriebliche Aufwendungen zur Erzielung von Mieterträgen ¹		-20.785	-21.679	-7.706	-8.051
Wertminderungen von Forderungen aus Lieferung und Leistung ¹		-1.609	-855	-911	-297
Ergebnis aus der Vermietung von Immobilien		23.540	30.166	11.379	15.248
Erträge aus der Veräußerung von Immobilien und Immobiliengesellschaften		99.022	69.100	0	69.100
Aufwendungen aus der Veräußerung von Immobilien und Immobiliengesellschaften		-104.293	-87.887	-765	-87.790
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien und Immobiliengesellschaften		-5.271	-18.787	-765	-18.690
Ergebnis aus der Fair-Value-Anpassung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien		-17.923	-59.680	-17.923	-59.680
Ergebnis aus der Fair-Value-Anpassung der zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerte		-7.973	-9.448	-7.973	16.052
Wertminderungen von Finanz- und sonstigen Forderungen ¹		-726	-519	-381	-509
Sonstige betriebliche Erträge		239	564	169	265
Allgemeine Verwaltungsaufwendungen ¹		-5.891	-5.570	-3.267	-3.022
Sonstige betriebliche Aufwendungen		-71	-1.698	-66	301
Ergebnis vor Zinsen und Steuern	D 1	-14.076	-64.972	-18.827	-50.035
Finanzerträge		3.779	18.112	2.234	16.907
Finanzaufwendungen		-8.395	-8.588	-4.149	-4.289
Ergebnisanteile von Minderheitsgesellschaftern		-2.381	461	-1.218	1.855
Finanzergebnis	D 2	-6.997	9.985	-3.133	14.473
Ergebnis vor Steuern		-21.073	-54.987	-21.960	-35.562
Laufende Ertragsteuern		-2.395	-6.709	-1.246	-5.601
Latente Steuern		-4.161	15.008	-58	13.609
Periodenergebnis		-27.629	-46.688	-23.264	-27.554
Davon entfallen auf:					
Nicht beherrschende Anteilseigner		425	-2.649	153	-1.807
Anteilseigner des Mutterunternehmens		-28.054	-44.039	-23.417	-25.748
Unverwässertes/Verwässertes Ergebnis je Aktie (in EUR)	D 3	-0,27	-0,42	-0,22	-0,24

¹ Die Vorjahrangaben wurden aufgrund einer Ausweisänderung in der Berichtsperiode angepasst



BRIEF DES VORSTANDS 2

DEMIRE IM ÜBERBLICK 3

KONZERNZWISCHEN-
LAGEBERICHT 10

KONZERNZWISCHEN-
ABSCHLUSS 22

Konzerngewinn- und
-verlustrechnung 23

Konzerngesamt-
ergebnisrechnung 24

Konzernbilanz 25

Konzernkapitalflussrechnung 27

Konzerneigenkapital-
veränderungsrechnung 29

Konzernanhang 30

WEITERE ANGABEN 42

KONZERNGESAMTERGEBNISRECHNUNG

für den Berichtszeitraum vom 1. Januar bis 30. Juni 2024

in TEUR	01.01.2024 – 30.06.2024	01.01.2023 – 30.06.2023	01.04.2024 – 30.06.2024	01.04.2023 – 30.06.2023
Periodenergebnis	- 27.629	- 46.688	- 23.264	- 27.554
Sonstiges Ergebnis	0	0	0	0
Gesamtergebnis	- 27.629	- 46.688	- 23.264	- 27.554
Davon entfallen auf:				
Nicht beherrschende Anteilseigner	425	- 2.649	153	- 1.807
Anteilseigner des Mutterunternehmens	- 28.054	- 44.039	- 23.417	- 25.748



BRIEF DES VORSTANDS 2

DEMIRE IM ÜBERBLICK 3

KONZERNZWISCHEN-
LAGEBERICHT 10

KONZERNZWISCHEN-
ABSCHLUSS 22

Konzerngewinn- und
-verlustrechnung 23

Konzerngesamt-
ergebnisrechnung 24

Konzernbilanz 25

Konzernkapitalflussrechnung 27

Konzerneigenkapital-
veränderungsrechnung 29

Konzernanhang 30

WEITERE ANGABEN 42

KONZERNBILANZ

zum 30. Juni 2024

AKTIVA

in TEUR	TZ.	30.06.2024	31.12.2023
Vermögenswerte			
Langfristige Vermögenswerte			
Sachanlagen		128	153
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien ¹	E 1	890.621	947.276
Anteile an at-equity bilanzierten Unternehmen		351	351
Ausleihungen an at-equity bilanzierte Unternehmen		25.150	25.150
Ausleihungen und finanzielle Vermögenswerte		46.953	48.365
Sonstige Vermögenswerte		16.809	8.260
Summe langfristige Vermögenswerte		980.012	1.029.555
Kurzfristige Vermögenswerte			
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		13.402	14.176
Finanzielle Vermögenswerte		10.262	9.735
Sonstige Vermögenswerte		8.684	3.920
Steuererstattungsansprüche		965	1.057
Zahlungsmittel		167.111	119.989
Summe kurzfristige Vermögenswerte		200.424	148.877
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte		82.575	149.100
Summe Vermögenswerte		1.263.011	1.327.532

	
BRIEF DES VORSTANDS	2
DEMIRE IM ÜBERBLICK	3
KONZERNZWISCHEN- LAGEBERICHT	10
KONZERNZWISCHEN- ABSCHLUSS	22
Konzerngewinn- und -verlustrechnung	23
Konzerngesamt- ergebnisrechnung	24
Konzernbilanz	25
Konzernkapitalflussrechnung	27
Konzerneigenkapital- veränderungsrechnung	29
Konzernanhang	30
WEITERE ANGABEN	42

KONZERNBILANZ

zum 30. Juni 2024

PASSIVA

in TEUR	TZ.	30.06.2024	31.12.2023
Eigenkapital und Schulden			
Eigenkapital			
Gezeichnetes Kapital		105.513	105.513
Rücklagen	E 2	171.505	198.076
Den Anteilseignern des Mutterunternehmens zurechenbares Eigenkapital		277.018	303.589
Anteile der nicht beherrschenden Anteilseigner		26.232	29.696
Summe Eigenkapital		303.250	333.285
Schulden			
Langfristige Schulden			
Latente Steuerschulden		42.076	37.915
Anteile von Minderheitsgesellschaftern		72.175	72.021
Finanzschulden	E 3	125.540	120.341
Leasingverbindlichkeiten		25.442	25.605
Marktwerte von Optionen langfristig		24.100	24.100
Summe langfristige Schulden		289.333	279.982
Kurzfristige Schulden			
Rückstellungen		2.816	2.639
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		10.683	10.016
Sonstige Verbindlichkeiten		7.076	6.312
Steuerschulden		24.118	24.252
Finanzschulden	E 3	625.404	670.729
Leasingverbindlichkeiten		331	317
Summe kurzfristige Schulden		670.428	714.265
Summe Schulden		959.761	994.247
Summe Schulden und Eigenkapital		1.263.011	1.327.532

	
BRIEF DES VORSTANDS	2
DEMIRE IM ÜBERBLICK	3
KONZERNZWISCHEN- LAGEBERICHT	10
KONZERNZWISCHEN- ABSCHLUSS	22
Konzerngewinn- und -verlustrechnung	23
Konzerngesamt- ergebnisrechnung	24
Konzernbilanz	25
Konzernkapitalflussrechnung	27
Konzerneigenkapital- veränderungsrechnung	29
Konzernanhang	30
WEITERE ANGABEN	42

KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG

für den Berichtszeitraum vom 1. Januar bis 30. Juni 2024

in TEUR	01.01.2024 – 30.06.2024	01.01.2023 – 30.06.2023
Ergebnis vor Steuern	- 21.073	- 54.987
Finanzaufwendungen	8.395	8.588
Finanzerträge	- 3.779	- 18.112
Ergebnisanteile von Minderheitsgesellschaftern	2.381	- 461
Veränderung der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	- 835	- 1.493
Veränderung von sonstigen Forderungen und sonstigen Vermögenswerten	- 1.114	- 1.448
Veränderung der Rückstellungen	297	- 1.505
Veränderung der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	1.341	1.191
Ergebnis aus der Fair Value Anpassung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien und der zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerte	25.895	69.128
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien und Immobiliengesellschaften	5.271	18.787
Zinseinzahlungen aus Ausleihungen und Forderungen	1.239	0
Zinseinzahlungen aus Ausleihungen an at-equity bilanzierte Unternehmen	694	524
Ertragsteuerzahlungen	- 2.438	2.032
Abschreibungen und Wertminderungen	2.705	1.984
Sonstige zahlungsunwirksame Posten	84	415
Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit	19.063	24.642



BRIEF DES VORSTANDS 2

DEMIRE IM ÜBERBLICK 3

KONZERNZWISCHEN-
LAGEBERICHT 10

KONZERNZWISCHEN-
ABSCHLUSS 22

Konzerngewinn- und
-verlustrechnung 23

Konzerngesamt-
ergebnisrechnung 24

Konzernbilanz 25

Konzernkapitalflussrechnung 27

Konzerneigenkapital-
veränderungsrechnung 29

Konzernanhang 30

WEITERE ANGABEN 42

KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG

für den Berichtszeitraum vom 1. Januar bis 30. Juni 2024

in TEUR		01.01.2024 – 30.06.2024	01.01.2023 – 30.06.2023
	Auszahlungen für Erwerb von/Investitionen in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien inkl. Anzahlungen und Modernisierungsmaßnahmen sowie Auszahlungen für Sachanlagen	- 7.666	- 5.631
	Auszahlungen für Investitionen in/Ausleihungen an at equity bilanzierte Unternehmen	0	- 5.570
	Einzahlungen aus Ausleihungen an at-equity bilanzierte Unternehmen	0	5.602
	Einzahlungen aus der Veräußerung von Immobilien	97.984	76.326
	Cashflow aus der Investitionstätigkeit	90.318	70.726
	Einzahlungen aus der Aufnahme von Finanzschulden	0	23.300
	Auszahlungen für Kosten der Fremdkapitalbeschaffung	- 6.908	0
	Ausschüttungen an Minderheitsgesellschafter/Dividenden	- 5.737	- 3.445
	Gezahlte Zinsen auf Finanzschulden	- 7.508	- 7.733
	Erwerb weiterer Anteile an einem Tochterunternehmen	- 658	0
	Auszahlungen für die Tilgung von Finanzschulden	- 41.299	- 41.341
	Auszahlung für die Tilgung von Leasingverbindlichkeiten	- 149	- 187
	Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	- 62.259	- 29.406
	Nettoveränderung der Zahlungsmittel	47.122	65.962
	Zahlungsmittel am Anfang der Periode	119.989	57.415
	Zahlungsmittel am Ende der Periode	167.111	123.377



BRIEF DES VORSTANDS 2

DEMIRE IM ÜBERBLICK 3

KONZERNZWISCHEN-
LAGEBERICHT 10

KONZERNZWISCHEN-
ABSCHLUSS 22

Konzerngewinn- und
-verlustrechnung 23

Konzerngesamt-
ergebnisrechnung 24

Konzernbilanz 25

Konzernkapitalflussrechnung 27

Konzerneigenkapital-
veränderungsrechnung 29

Konzernanhang 30

WEITERE ANGABEN 42

KONZERNEIGENKAPITAL- VERÄNDERUNGSRECHNUNG

für den Berichtszeitraum vom 1. Januar bis 30. Juni 2024

in TEUR	Gesellschaftskapital		Rücklagen			Summe Eigenkapital
	Gezeichnetes Kapital	Kapital- rücklage	Gewinnrücklagen inkl. Konzernergebnis	Den Anteilseignern des Mutterunternehmens zurechenbares Eigenkapital	Anteile der nicht beherrschenden Anteilseigner	
01.01.2024	105.513	89.767	108.309	303.589	29.696	333.285
Periodenergebnis	0	0	- 28.054	- 28.054	425	- 27.629
Sonstiges Ergebnis	0	0	0	0	191	191
Gesamtergebnis	0	0	- 28.054	- 28.054	616	- 27.438
Dividendenzahlungen/Ausschüttungen	0	0	0	0	0	0
Erwerb eigener Anteile	0	1.483	0	1.483	0	1.483
Sonstige Veränderungen	0	0	0	0	- 4.080	- 4.080
30.06.2024	105.513	91.250	80.255	277.018	26.232	303.250

in TEUR	Gesellschaftskapital		Rücklagen			Summe Eigenkapital
	Gezeichnetes Kapital	Kapital- rücklage	Gewinnrücklagen inkl. Konzernergebnis	Den Anteilseignern des Mutterunternehmens zurechenbares Eigenkapital	Anteile der nicht beherrschenden Anteilseigner	
01.01.2023	105.513	88.366	256.347	450.226	36.465	486.691
Periodenergebnis	0	0	- 44.039	- 44.039	- 2.649	- 46.688
Sonstiges Ergebnis	0	0	0	0	0	0
Gesamtergebnis	0	0	- 44.039	- 44.039	- 2.649	- 46.688
Dividendenzahlungen/Ausschüttungen	0	0	0	0	- 798	- 798
Sonstige Veränderungen	0	0	- 12	- 12	1	- 11
30.06.2023	105.513	88.366	212.296	406.175	33.019	439.194



BRIEF DES VORSTANDS	2
DEMIRE IM ÜBERBLICK	3
KONZERNZWISCHEN- LAGEBERICHT	10
KONZERNZWISCHEN- ABSCHLUSS	22
Konzerngewinn- und -verlustrechnung	23
Konzerngesamt- ergebnisrechnung	24
Konzernbilanz	25
Konzernkapitalflussrechnung	27
Konzerneigenkapital- veränderungsrechnung	29
Konzernanhang	30
WEITERE ANGABEN	42

KONZERNANHANG

für den Berichtszeitraum vom 1. Januar bis 30. Juni 2024

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 die 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 2024 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 2024 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 2023 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 2024 ist somit stets in Verbindung mit dem zum 31. Dezember 2023 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.



BRIEF DES VORSTANDS	2
DEMIRE IM ÜBERBLICK	3
KONZERNZWISCHEN- LAGEBERICHT	10
KONZERNZWISCHEN- ABSCHLUSS	22
Konzerngewinn- und -verlustrechnung	23
Konzerngesamt- ergebnisrechnung	24
Konzernbilanz	25
Konzernkapitalflussrechnung	27
Konzerneigenkapital- veränderungsrechnung	29
Konzernanhang	30
WEITERE ANGABEN	42

Ausweisänderung von Vorjahresangaben

In der Konzerngewinn- und Verlustrechnung wurde der Posten „Wertminderungen von Forderungen aus Lieferung und Leistung“ im „Ergebnis aus der Vermietung von Immobilien“ sowie „Wertminderungen von Finanz- und sonstigen Forderungen“ im Posten „Ergebnis vor Zinsen und Steuern“ aufgenommen.

Die Darstellung des Vorjahres im GuV Posten „Allgemeine Verwaltungsaufwendungen“ wurde um Rechts- und Beratungskosten in Höhe von TEUR – 243 und Allgemeine Verwaltungskosten im Zusammenhang mit Beratungsleistungen im Bereich Assetmanagement um TEUR – 466 reduziert, da diese nun im Posten „Betriebliche Aufwendungen zur Erzielung von Mieterträgen“ dargestellt werden.

Des Weiteren wurde der Vorjahresausweis des Postens „Wertminderungen von Forderungen aus Lieferungen und Leistungen“ in Höhe von TEUR – 855 reduziert. Der Vorjahresausweis des Postens „Wertminderungen von Finanz- und sonstigen Forderungen“ beinhaltet nur Wertminderungen für Ausleihungen in Höhe von TEUR – 519.

Der vorliegende verkürzte Konzern-Zwischenabschluss der DEMIRE AG wurde mit Beschluss des Vorstands vom 30. September 2024 zur Veröffentlichung freigegeben.

B. Konsolidierungskreis und -grundsätze

In der Berichtsperiode 2024 gab es keine Veränderungen des Konsolidierungskreises.

C. Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Die in dem vorliegenden Konzern-Zwischenabschluss angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden entsprechen denen des Konzernabschlusses zum 31. Dezember 2023. Im Vergleich zum [⌚ Konzernabschluss](#) 31. Dezember 2023 ergaben sich keine materiellen Schätzungsänderungen.

Die erstmalig anzuwendenden Änderungen an IAS 1 und 7, IFRS 7 und 16 haben keine Auswirkungen auf den Konzernabschluss der DEMIRE.



BRIEF DES VORSTANDS 2

DEMIRE IM ÜBERBLICK 3

KONZERNZWISCHEN-
LAGEBERICHT 10

KONZERNZWISCHEN-
ABSCHLUSS 22

Konzerngewinn- und
-verlustrechnung 23

Konzerngesamt-
ergebnisrechnung 24

Konzernbilanz 25

Konzernkapitalflussrechnung 27

Konzern Eigenkapital-
veränderungsrechnung 29

Konzernanhang 30

WEITERE ANGABEN 42

D. Erläuterungen zur Konzerngewinn- und -verlustrechnung

1. Ergebnis vor Zinsen und Steuern

in TEUR	01.01.2024 – 30.06.2024	01.01.2023 – 30.06.2023
Nettomieten	35.479	40.843
Erträge aus Nebenkostenumlagen	10.455	11.857
Erträge aus der Vermietung von Immobilien	45.934	52.700
Umlagefähige betriebliche Aufwendungen zur Erzielung von Mieterträgen	– 15.860	– 16.327
Nicht umlagefähige betriebliche Aufwendungen zur Erzielung von Mieterträgen ¹	– 4.925	– 5.352
Wertminderungen von Forderungen aus Lieferungen und Leistungen ¹	– 1.609	– 855
Betriebliche Aufwendungen zur Erzielung von Mieterträgen	– 22.394	– 22.534
Ergebnis aus der Vermietung von Immobilien	23.540	30.166

¹ Die Vorjahrsangaben wurden aufgrund einer Ausweisänderung in der Berichtsperiode angepasst

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

Das Ergebnis aus der Vermietung von Immobilien in Höhe von TEUR 23.540 (1. Halbjahr 2023: TEUR 30.166) ist insbesondere aufgrund des Abgangs der in der Vorperiode veräußerten Immobilien Ulm, Apolda und Bad Oeynhausen sowie des Abgangs der im ersten Quartal des aktuellen Geschäftsjahres veräußerten Immobilie Leipzig, am alten Flughafen gesunken. Dies zeigt sich auch in geringeren Mieterträgen in Höhe von TEUR 35.479 (1. Halbjahr 2023: TEUR 40.843). Eine weitere Ursache für die gesunkenen Mieterträge ist ein im Vergleich zur Vorperiode gestiegener Leerstand, beispielsweise bedingt durch die Schließung des Warenhauses Galeria Karstadt Kaufhof in Celle.

Von den betrieblichen Aufwendungen ist ein Betrag in Höhe von TEUR – 15.860 (1. Halbjahr 2023: TEUR – 16.327) grundsätzlich umlagefähig und kann an Mieter weiterbelastet werden. Der Rückgang resultiert insbesondere aus dem Abgang von in der Vorperiode veräußerten Immobilien. Die gesunkenen umlagefähigen Aufwendungen äußern sich auch in den gesunkenen Erträgen aus Nebenkostenumlagen.

Die nicht umlagefähigen betrieblichen Aufwendungen sind trotz eines Anstiegs der Instandhaltungsaufwendungen in Höhe von TEUR – 427 auf TEUR – 4.925 (1. Halbjahr 2023: TEUR – 5.352) gesunken. Dies ist neben dem Abgang von in der Vorperiode veräußerten Immobilien auch auf eine in der Vorperiode vorgenommene Rückstellungsbildung in Höhe von TEUR – 550 infolge eines Rechtsstreits mit einem Dienstleister zurückzuführen.

Das Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien und Immobiliengesellschaften beträgt zum 30. Juni 2024 TEUR – 5.271 (1. Halbjahr 2023: TEUR – 18.787) und beinhaltet diverse Kosten im Zusammenhang mit den veräußerten und zur Veräußerung gehaltenen Immobilien.

Zum Stichtag 30. Juni 2024 erfolgte eine Neubewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien. Aus der Neubewertung der Bestandsimmobilien ergab sich ein Bewertungsverlust von insgesamt TEUR – 17.923 (1. Halbjahr 2023: TEUR – 59.680). Mehrere Immobilien, die sich zum Bilanzstichtag in einem fortgeschrittenen Stadium eines Veräußerungsprozesses befanden, wurden gemäß IFRS 5 als zur Veräußerung gehalten reklassifiziert und neu bewertet. Hierbei ergab sich ein Bewertungsverlust auf das Verkaufsportfolio von TEUR 7.973 (1. Halbjahr 2023: TEUR 9.448).

Die Wertminderungen von Forderungen betragen in der Berichtsperiode TEUR – 1.609 (1. Halbjahr 2023: TEUR – 855). Die höheren Wertminderungen in der Berichtsperiode resultieren aus Wertminderungen auf Forderungen gegenüber unterschiedlichen Mietern. Ein größerer Anteil der Wertminderungen in der Berichtsperiode entfällt auf den Mieter Galeria Karstadt Kaufhof in Höhe von TEUR – 305, der sich in einem Insolvenzverfahren befand. Zudem entfallen Wertminderungen in Höhe von TEUR – 121 auf den Mieter des Foodcourt in Rostock, der



BRIEF DES VORSTANDS	2
DEMIRE IM ÜBERBLICK	3
KONZERNZWISCHEN- LAGEBERICHT	10
KONZERNZWISCHEN- ABSCHLUSS	22
Konzerngewinn- und -verlustrechnung	23
Konzerngesamt- ergebnisrechnung	24
Konzernbilanz	25
Konzernkapitalflussrechnung	27
Konzerneigenkapital- veränderungsrechnung	29
Konzernanhang	30
WEITERE ANGABEN	42

sich ebenfalls in einem Insolvenzverfahren befindet sowie einem Gastronomiemiet-
ter in Kassel in Höhe von TEUR –115. Auch dieser Mieter befindet sich in einem
Insolvenzverfahren. Die verbleibenden Wertminderungen auf Forderungen in Höhe
von TEUR –1.068 verteilen sich auf unterschiedliche Mieter im gesamten Immobili-
enbestand der DEMIRE und resultieren überwiegend aus den vorgenommenen
pauschalierten Einzelwertberichtigungen auf Grundlage der Altersstruktur der
Forderungen.

Die Wertminderung von Finanz- und sonstigen Forderungen betragen in der
Berichtsperiode TEUR –726 (1. Halbjahr: TEUR –519) und beinhalten Wertminde-
rungen für Ausleihungen.

2. Finanzergebnis

in TEUR	01.01.2024 – 30.06.2024	01.01.2023 – 30.06.2023
Finanzerträge	3.779	18.112
Finanzaufwendungen	–8.395	–8.588
Ergebnisanteil von Minderheitsgesellschaftern	–2.381	461
Finanzergebnis	–6.997	9.985

Wesentliche Bestandteile der Finanzerträge ergeben sich aus der Gewährung von
Ausleihungen an das Gemeinschaftsunternehmen JV Theodor-Heuss-Allee GmbH
in Höhe von TEUR 526 (1. Halbjahr 2023: TEUR 516) sowie deren Gesellschafter der
RFR 5 Immobilien GmbH in Höhe von TEUR 1.604 (1. Halbjahr 2023: TEUR 1.609)
sowie Zinsen aus Festgeldkonten in Höhe von TEUR 1.533 (1. Halbjahr 2023: TEUR 179)
und ein Gewinn aus dem Rückkauf der Unternehmensanleihe zu einem unter dem
Nominalwert liegenden Preis in Höhe von TEUR 62 (1. Halbjahr 2023: TEUR 15.683).

Die Finanzaufwendungen verzeichneten im Vergleich zum Vorjahr einen Rückgang
von TEUR 193, was im Wesentlichen auf die vorzeitige Tilgung eines Darlehens im
Zuge der Veräußerung des Logistikparks in Leipzig zurückzuführen ist.

Die Ergebnisanteile von Minderheitsgesellschaftern in Höhe von TEUR –2.381
(1. Halbjahr 2023: TEUR 461) betreffen die Gewinnanteile der Minderheitsgesell-
schafter der Tochtergesellschaften der Fair Value REIT-AG, die gemäß IAS 32 als
Fremdkapital ausgewiesen sind. Der Rückgang der Ergebnisanteile von Minder-
heitsgesellschaftern gegenüber der Vergleichsperiode resultiert im Wesentlichen
aus anteiligen Bewertungsverlusten der Immobilien im 1. Halbjahr 2023.

3. Ergebnis je Aktie

in TEUR	01.01.2024 – 30.06.2024	01.01.2023 – 30.06.2023
Periodenergebnis (in TEUR)	–27.629	–46.688
Periodenergebnis abzüglich nicht beherrschender Anteile	–28.054	–44.039
Anzahl der Aktien (in Tsd.)		
Ausgegebene Aktien zum Bilanzstichtag	105.513	105.513
Gewichtete Anzahl ausgegebener Aktien	105.513	105.513
Auswirkungen der Wandlungen von Wandel- schuldverschreibungen sowie dem Bezug aus dem Aktienoptionsprogramm 2015	510	510
Gewichtete Anzahl der Aktien (verwässert)	106.023	106.023
Ergebnis je Aktie (in EUR)		
Unverwässertes Ergebnis je Aktie	–0,27	–0,42
Verwässertes Ergebnis je Aktie	–0,27	–0,42

Zum 30. Juni 2024 hat die Gesellschaft potenzielle Stammaktien aus dem
Aktienoptionsprogramm 2015 ausstehend, die die Inhaber zum Bezug von
510.000 Aktien berechtigen.



BRIEF DES VORSTANDS 2

DEMIRE IM ÜBERBLICK 3

KONZERNZWISCHEN-
LAGEBERICHT 10

KONZERNZWISCHEN-
ABSCHLUSS 22

Konzerngewinn- und
-verlustrechnung 23

Konzerngesamt-
ergebnisrechnung 24

Konzernbilanz 25

Konzernkapitalflussrechnung 27

Konzerneigenkapital-
veränderungsrechnung 29

Konzernanhang 30

WEITERE ANGABEN 42

E. Erläuterungen zur Konzernbilanz

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

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

in TEUR	Büro	Handel	Sonstiges	Gesamt
Zeitwert per Geschäfts- jahresbeginn 2024	592.816	292.640	61.820	947.276
Zugänge Immobilien	5.340	559	66	5.965
Umgliederungen in zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögens- werte	- 40.685	- 4.013	0	- 44.698
Unrealisierte Verluste aus der Bewertung zum bei- zulegenden Zeitwert	- 15.712	- 2.211	0	- 17.923
Zeitwert per 30.06.2024	557.472	289.186	61.886	890.621

Die Zugänge in die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien mit insgesamt TEUR 5.965 setzen sich aus Aktivierungen für laufende Investitionen zusammen.

Die Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum beizulegenden Zeitwert ist der Stufe 2 der Bewertungshierarchie gemäß IFRS 13 zuzuordnen. Die DEMIRE ermittelt die beizulegenden Zeitwerte im Rahmen der IAS-40-Bilanzierung. Zum Stichtag 30. Juni 2024 erfolgte eine teilweise Neubewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien und ergab einen Abwertungsbedarf in Höhe von TEUR -17.923 (1. Halbjahr 2023 TEUR -59.680). Die Neubewertung umfasste die vier Liegenschaften; Aschheim (Max-Planckstraße), Essen (Hatzper Str.

Theodor-Althoff-Str.), Kassel (Kölnische Str. Mauerstr. Spohrstr.) und Köln (Max-Glomsda-Straße 4).

Bei der Umgliederung der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien handelt es sich um mehrere Immobilien, bei denen (gemäß IFRS 5) davon ausgegangen wird, dass eine Veräußerung innerhalb von einem Jahr vollzogen wird.

2. Eigenkapital

Das gezeichnete Kapital beträgt TEUR 107.777 (31. Dezember 2023: TEUR 107.777) nach Abzug eigener Anteile TEUR 105.513 (31. Dezember 2023: TEUR 105.513).



BRIEF DES VORSTANDS 2

DEMIRE IM ÜBERBLICK 3

KONZERNZWISCHEN-
LAGEBERICHT 10

KONZERNZWISCHEN-
ABSCHLUSS 22

Konzerngewinn- und
-verlustrechnung 23

Konzerngesamt-
ergebnisrechnung 24

Konzernbilanz 25

Konzernkapitalflussrechnung 27

Konzerneigenkapital-
veränderungsrechnung 29

Konzernanhang 30

WEITERE ANGABEN 42

3. Finanzschulden

Die Finanzschulden setzen sich wie folgt zusammen:

FINANZSCHULDEN

in TEUR	30.06.2024	31.12.2023
Unternehmensanleihe 2019/24	498.200	497.564
Sonstige Finanzschulden	252.744	293.505
Gesamt	750.944	791.069

Die folgende Übersicht zeigt den Nominalwert der Finanzschulden:

FINANZSCHULDEN

in TEUR	30.06.2024	31.12.2023
Unternehmensanleihe 2019/24	498.800	499.000
Sonstige Finanzschulden	251.976	290.853
Gesamt	750.776	789.853

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 fest verzinst. Der Nominalzins der Unternehmensanleihe 2019/24 beträgt 1,875 % p. a. Die sonstigen Finanzschulden beinhalten im Wesentlichen Finanzschulden gegenüber Kreditinstituten zu einem gewichteten durchschnittlichen Nominalzins von 1,58 % p. a. zum 30. Juni 2024 (31. Dezember 2023: 1,51 % p. a.). Die durchschnittliche nominale Fremdkapitalverzinsung über alle Finanzschulden betrug zum 30. Juni 2024 1,78 % p. a. (31. Dezember 2023: 1,74 % p. a.).

Die Veränderung der sonstigen Finanzschulden in der Zwischenberichtsperiode ist auf die laufende Tilgung und die Rückzahlung der Finanzierung des LogPark zurückzuführen.



BRIEF DES VORSTANDS 2

DEMIRE IM ÜBERBLICK 3

KONZERNZWISCHEN-
LAGEBERICHT 10

KONZERNZWISCHEN-
ABSCHLUSS 22

Konzerngewinn- und
-verlustrechnung 23

Konzerngesamt-
ergebnisrechnung 24

Konzernbilanz 25

Konzernkapitalflussrechnung 27

Konzern Eigenkapital-
veränderungsrechnung 29

Konzernanhang 30

WEITERE ANGABEN 42

F. Verkürzte Konzern- Segmentberichterstattung

01.01.2024 – 30.06.2024

in TEUR	Bestands- portfolio	Fair Value REIT	Zentral- bereich/ Sonstiges	Konzern
Umsatzerlöse gesamt	132.563	12.393	0	144.956
Segmenterlöse	114.731	12.458	83	127.272
Segmentaufwendungen	-129.993	-5.430	-5.925	-141.349
EBIT	-15.261	7.028	-5.842	-14.076
Periodenergebnis	-19.017	4.278	-12.889	-27.629
Segmentvermögen zum 30.06.2024	761.127	292.682	209.202	1.263.011
Davon Steueransprüche	850	115	0	965
Davon Zugänge zu als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	5.501	464	0	5.965
Davon zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	78.780	3.795	0	82.575
Segmentschulden zum 30.06.2024	774.046	161.231	24.484	959.761
Davon langfristige Finanzschulden	59.796	65.744	0	125.540
Davon Leasingverbindlichkeiten	25.723	0	51	25.773
Davon kurzfristige Finanzschulden	622.841	2.563	0	625.404
Davon Steuerschulden	5.093	5	19.020	24.118

01.01.2023 – 30.06.2023

in TEUR	Bestands- portfolio	Fair Value REIT	Zentral- bereich/ Sonstiges	Konzern
Umsatzerlöse gesamt	109.396	12.404	0	121.801
Segmenterlöse	50.337	2.841	58	53.237
Segmentaufwendungen	-109.541	-4.806	-3.861	-118.209
EBIT	-59.204	-1.965	-3.803	-64.972
Periodenergebnis	-50.769	-1.988	6.069	-46.688
Segmentvermögen zum 30.06.2023	1.029.294	306.803	107.652	1.443.748
Davon Steueransprüche	579	64	3.616	4.258
Davon Zugänge zu als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	4.140	279	0	4.419
Davon zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	281.628	0	0	281.628
Segmentschulden zum 30.06.2023	321.681	172.684	510.190	1.004.554
Davon langfristige Finanzschulden	133.402	61.071	494.851	689.324
Davon Leasingverbindlichkeiten	25.541	0	89	25.630
Davon kurzfristige Finanzschulden	95.956	11.035	0	106.991
Davon Steuerschulden	6.829	0	12.742	19.571



BRIEF DES VORSTANDS 2

DEMIRE IM ÜBERBLICK 3

**KONZERNZWISCHEN-
LAGEBERICHT** 10

**KONZERNZWISCHEN-
ABSCHLUSS** 22

Konzerngewinn- und
-verlustrechnung 23

Konzerngesamt-
ergebnisrechnung 24

Konzernbilanz 25

Konzernkapitalflussrechnung 27

Konzerneigenkapital-
veränderungsrechnung 29

Konzernanhang 30

WEITERE ANGABEN 42

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

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

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.

In der Berichtsperiode wurde mit keinem Kunden ein Umsatz Erlöst, der 10 % oder mehr an den Gesamtumsätzen ausmachte.





BRIEF DES VORSTANDS	2
DEMIRE IM ÜBERBLICK	3
KONZERNZWISCHEN- LAGEBERICHT	10
KONZERNZWISCHEN- ABSCHLUSS	22
Konzerngewinn- und -verlustrechnung	23
Konzerngesamt- ergebnisrechnung	24
Konzernbilanz	25
Konzernkapitalflussrechnung	27
Konzerneigenkapital- veränderungsrechnung	29
Konzernanhang	30
WEITERE ANGABEN	42

G. Sonstige Angaben

1. Angaben über Beziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen


Die DEMIRE AG hat eine Darlehensforderung in Höhe von TEUR 25.150 gegen das Joint Venture JV Theodor-Heuss-Allee GmbH. Der Zinsertrag aus diesem Darlehen beträgt zum 30. Juni 2024 TEUR 526. Zudem bestehen zwischen der DEMIRE AG und der JV Theodor-Heuss-Allee GmbH ein Asset-Management-Vertrag und ein Geschäftsbesorgungsvertrag, aus denen zum 30. Juni 2024 Erträge in Höhe von TEUR 38 resultieren. Darüber hinaus haben mit Ausnahme der in [Abschnitt G. 5](#) genannten Vergütung an den Vorstand im Berichtszeitraum keine Geschäftsvorfälle mit Mitgliedern in Schlüsselpositionen des Unternehmens stattgefunden.

2. Finanzinstrumente

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

in TEUR	30.06.2024		31.12.2023	
	Buchwert nach IFRS 9	Fair Value	Buchwert nach IFRS 9	Fair Value
Ausleihungen an at-equity bilanzierte Unternehmen	25.150	19.209	25.150	23.531
Ausleihungen und finanzielle Vermögenswerte	57.216	39.518	58.100	53.291

in TEUR	30.06.2024		31.12.2023	
	Buchwert nach IFRS 9	Fair Value	Buchwert nach IFRS 9	Fair Value
Anleihen	498.200	417.012	497.564	303.093
Sonstige Finanzschulden	252.744	221.528	293.505	269.799



BRIEF DES VORSTANDS	2
DEMIRE IM ÜBERBLICK	3
KONZERNZWISCHEN- LAGEBERICHT	10
KONZERNZWISCHEN- ABSCHLUSS	22
Konzerngewinn- und -verlustrechnung	23
Konzerngesamt- ergebnisrechnung	24
Konzernbilanz	25
Konzernkapitalflussrechnung	27
Konzerneigenkapital- veränderungsrechnung	29
Konzernanhang	30
WEITERE ANGABEN	42

3. Risikobericht

Hinsichtlich der Risiken der künftigen Geschäftsentwicklung wird auf die in der Risikoberichterstattung im [☞ Geschäftsbericht](#) zum 31. Dezember 2023 erfolgten Angaben verwiesen. Neben den zum 31. Dezember 2023 erfassten Chancen und Risiken wurde das erste Halbjahr 2024 maßgeblich von den gestiegenen Zinsen und einer gesunkenen Finanzierungsbereitschaft sowohl im Banken- als auch Kapitalmarkt geprägt. Die Transaktionsmärkte verzeichnen weiterhin geringe Transaktionsvolumina sowie fallende Preise. Alle diese Faktoren sorgen weiterhin für ein hohes Maß an Unsicherheit im Immobilienmarkt und ein schwaches wirtschaftliches Umfeld, was sich negativ auf operative Kennzahlen der DEMIRE wie Leerstandsquote und Mietentwicklung auswirkt. Allerdings liegen sowohl die Mietzahlungen als auch die Funds from Operations (nach Steuern, vor Minderheiten) im Rahmen unserer Erwartungen.

Nichtsdestotrotz beobachtet der Vorstand der DEMIRE genau, ob und wie sich das wirtschaftliche Umfeld verändert und sich möglicherweise weiter negativ auf die Wertentwicklung des Portfolios auswirkt. Die Risiken werden fortlaufend und in einem strukturierten Prozess überprüft. Unternehmensgefährdende Risiken sind aus heutiger Sicht nicht zu erkennen.

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

4. Sonstige Erläuterungen

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

Vertragliche Verpflichtungen für Um- und Ausbaumaßnahmen sowie Verpflichtungen für Instandhaltungen und Modernisierungsmaßnahmen an den Immobilienobjekten bestehen zum 30. Juni 2024 insgesamt in Höhe von TEUR 137.547 € (1. Halbjahr 2023: TEUR 137.832).

Das Bestellobligo aus in Auftrag gegebenen Instandhaltungen und Modernisierungsmaßnahmen sowie Um- und Ausbaumaßnahmen beläuft sich zum Zwischenberichtsstichtag auf TEUR 9.368 (1. Halbjahr 2023: TEUR 9.309).

Zum 30. Juni 2024 stehen nicht ausgenutzte Kreditlinien in Höhe von TEUR 8.500 (31. Dezember 2023: TEUR 6.000) 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:

Herr Prof. Dr. Alexander Goepfert (Vorstandsvorsitzender seit 1. Januar 2023 bis 3. April 2024)

Herr Frank Nickel (Vorstandsvorsitzender seit 3. April 2024)

Herr Tim Brückner (Finanzvorstand seit 1. Februar 2019)

Herr Ralf Bongers (Vorstand seit 1. April 2023)

Für die Zwischenberichtsperiode wurden für den Vorstand der DEMIRE AG erfolgsabhängige Vergütungen in Höhe von TEUR 215 (1. Halbjahr 2023: TEUR 278) und erfolgsunabhängige Bezüge in Höhe von TEUR 453 (1. Halbjahr 2023: TEUR 400) erfasst. Anteilsbasierte Vergütungen wurden in Höhe von TEUR 17 zugeführt (1. Halbjahr 2023: TEUR – 7).

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



BRIEF DES VORSTANDS	2
DEMIRE IM ÜBERBLICK	3
KONZERNZWISCHEN- LAGEBERICHT	10
KONZERNZWISCHEN- ABSCHLUSS	22
Konzerngewinn- und -verlustrechnung	23
Konzerngesamt- ergebnisrechnung	24
Konzernbilanz	25
Konzernkapitalflussrechnung	27
Konzerneigenkapital- veränderungsrechnung	29
Konzernanhang	30
WEITERE ANGABEN	42

6. Ereignisse nach dem Zwischenberichtsstichtag 30. Juni 2024

Vorstandswechsel

In der Sitzung vom 3. April 2024 hat der Aufsichtsrat Herrn Prof. Dr. Goepfert mit sofortiger Wirkung als Mitglied des Vorstands abberufen und Herrn Frank Nickel in den Vorstand berufen und zum Vorstandsvorsitzenden ernannt. Am 10. April 2024 hat Frau Prof. Dr. Hennig den Aufsichtsrat und den Vorstand darüber informiert, dass sie ihr Aufsichtsratsmandat mit Wirkung zum 15. Mai 2024 niederlegt und aus dem Gremium ausscheidet. Nach Verkürzung der Niederlegungsfrist schied Frau Prof. Dr. Hennig daraufhin mit Ablauf des 1. Mai 2024 aus dem Aufsichtsrat aus. Die entstehende Vakanz im Aufsichtsrat wurde mit Wirkung zum 7. Mai 2024 durch eine gerichtliche Ersatzbestellung von Herrn Ernö Theuer geschlossen.

Refinanzierung der Unternehmensanleihe 2019/24

Die DEMIRE plant als Teil einer umfassenden Transaktion ihre Unternehmensanleihe 2019/24 mit einem ausstehenden Gesamtnennbetrag von EUR 499 Millionen bis Ende 2027 zu angepassten Konditionen zu verlängern. Die Anleiherestrukturierung wurde mit einer Zustimmung der Gläubiger von über 90 % bei einer Abstimmung ohne Versammlung gemäß § 18 des deutschen Schuldverschreibungsgesetzes (SchVG) Anfang September 2024 durch die Anleihegläubiger beschlossen. Anschließend begann die Veröffentlichung des nachfolgend beschriebenen Tenderangebots. Das voraussichtliche Ende der Andienung im Rahmen des Tenderangebots ist für den 25. Oktober 2024 vorgesehen. Dann wird zuerst die teilweise vorzeitige Rückzahlung der Anleihe (siehe unten) durchgeführt und im Anschluss das Settlement des Tenderangebots. Die technische Umsetzung der Änderung der Anleihebedingungen erfolgt voraussichtlich Ende Oktober/Anfang November 2024. Einzelne Bestimmungen aus den neuen Anleihebedingungen, insbesondere die neuen Covenants (LTV <70 % und Zinsdeckungsgrad (ICR) >1,5), wirken durch das Erfordernis entsprechender Vorab-Bestätigungen der DEMIRE, die Voraussetzung für den Vollzug der Änderung der Anleihebedingungen sind, faktisch vor auf den Tag der Veröffentlichung der Einberufung zur Gläubigerversammlung. Aus der technischen zwischenzeitlichen Fälligkeit der Anleihe ab dem 15. Oktober 2024 bis zum

erwarteten Inkrafttreten der neuen Anleihebedingungen droht keine Insolvenz, da Anleihegläubiger mit einem Volumen von mehr als 90 % des Gesamtnennbetrags der Anleihe ein sog. Nicht-ernsthaftes-Einfordern erklärt haben. Darüber hinaus haben Anleihegläubiger mit einem Volumen von mehr als 90 % des Gesamtnennbetrags der Anleihe einen Beschluss nach dem Schuldverschreibungsgesetz (SchVG) gefasst, wonach ein gemeinsamer Vertreter ein Nicht-ernsthaftes-Einfordern auch für sämtliche Anleihegläubiger ab dem 15. Oktober 2024 erklären kann.

Die Transaktion umfasst neben der Verlängerung der Anleihe 2019/24 weitere Elemente. Hierzu gehört unter anderem eine teilweise vorzeitige Rückzahlung der Anleihe 2019/24 zum Nennwert in Höhe von insgesamt EUR 49,9 Millionen.

Anschließend bietet die DEMIRE an, Anleihen zu einem maximalen Preis von 76,25% im Rahmen eines Tenderangebots zurückzukaufen. Für den Rückkauf steht Liquidität im Umfang von bis zu EUR 159,6 Millionen zur Verfügung. Vor diesem Hintergrund hat sich der größte Aktionär der Gesellschaft bereit erklärt, der DEMIRE ein Gesellschafterdarlehen von bis zu EUR 100 Millionen zu gewähren. Das Gesellschafterdarlehen wird voraussichtlich mit 22 % per annum verzinst. Die Zinszahlung kann sowohl endfällig, das heißt zum 31. Dezember 2028 unter Berücksichtigung zwischenzeitlich aufgelaufener Zinseszinsen, als auch während der Laufzeit erfolgen. Die Laufzeit des Gesellschafterdarlehens ist bis Ende 2028 vorgesehen. Bis zu einer vollständigen Rückzahlung der verlängerten Unternehmensanleihe darf es keine Dividendenzahlungen geben. Der Anleiherückkauf ist durch eine Backstop-Vereinbarung bzw. Zusage der größten Anleihegläubiger zum oben genannten Preis bereits zu einem Nominalwert von EUR 194 Millionen abgesichert. Die Teilnahme am Backstop wird von der DEMIRE mit einer Gebühr von 5 % auf den zugewiesenen Backstop-Betrag vergütet. Bei vollständigem Ausschöpfen des für Erwerbe zur Verfügung stehenden Betrags würde bei einem angenommenen Preis von 76,25 %, und unter Berücksichtigung der vorab vorgenommenen teilweisen Rückzahlung der Anleihe zu par, der noch verbleibende, ausstehende Betrag der Anleihe bei voraussichtlich rund EUR 240 Millionen liegen.

Die umfassenden Anpassungen der Anleihebedingungen sehen unter anderem eine Verlängerung der Laufzeit bis zum 31. Dezember 2027, eine 5,00%

☰

BRIEF DES VORSTANDS	2
DEMIRE IM ÜBERBLICK	3
KONZERNZWISCHEN- LAGEBERICHT	10
KONZERNZWISCHEN- ABSCHLUSS	22
Konzerngewinn- und -verlustrechnung	23
Konzerngesamt- ergebnisrechnung	24
Konzernbilanz	25
Konzernkapitalflussrechnung	27
Konzerneigenkapital- veränderungsrechnung	29
Konzernanhang	30
WEITERE ANGABEN	42

Barverzinsung und einen aktualisierten Katalog von Kreditverpflichtungen, insbesondere die Besicherung der Anleihe mit den wesentlichen Vermögenswerten der DEMIRE, vor. Für diese Besicherung wird ein Großteil der Immobiliengesellschaften der DEMIRE in eine LuxCo-Struktur überführt. Des Weiteren ist die Zahlung einer zusätzlichen Gebühr in Höhe von 3% durch die Gesellschaft an die Anleihegläubiger für den Fall vorgesehen, dass es der Gesellschaft nicht gelingt, den ausstehenden Kapitalbetrag der Anleihe bis zum Ende des Jahres 2025 um EUR 50 Millionen des Nominalbetrags zu reduzieren; eine weitere zusätzliche Gebühr von 2% ist für den Fall vorgesehen, dass es der Gesellschaft nicht gelingt den ausstehenden Kapitalbetrag der Anleihe bis zu Ende des Jahres 2026 um weitere EUR 50 Millionen des Nominalbetrags zu reduzieren. Zusätzlich wird ab dem Jahr 2027 ein Payment-in-Kind-Zins (PIK) von 3% auf den dann noch ausstehenden Anleihebetrag erhoben. Alle zusätzlichen Zinszahlungen sind endfällig, das heißt spätestens Ende 2028 unter Berücksichtigung zwischenzeitlich aufgelaufener Zinseszinsen zu zahlen. Sollte die Refinanzierung nicht wie geplant durchgeführt werden können, ist die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit gefährdet.

Entwicklungen der Limes-Tochtergesellschaften

Der Vorstand und die Geschäftsführung der Limes-Tochtergesellschaften befanden sich lange Zeit in sehr aussichtsreichen Verhandlungen über die Verlängerung des zum 30. Juni 2024 ausgelaufenen Darlehensvertrags zwischen den vier Limes-Tochtergesellschaften (DEMIRE Aschheim Max-Planckstraße GmbH, DEMIRE Essen Hatzper Str. Theodor-Althoff-Str. GmbH, DEMIRE Kassel Kölnische Str. Mauerstr. Spohrstr. GmbH und DEMIRE Köln Max-Glomsda-Straße 4 GmbH) und der DZ HYP AG über einen ausstehenden Darlehensbetrag in Höhe von ca. EUR 83 Mio. Die in der Vergangenheit ausgetauschten Angebote konnten jedoch aufgrund des Verhandlungsergebnisses mit den Anleihegläubigern nicht angenommen werden, womit die Limes-Tochtergesellschaften mit Ablauf des 30. Juni 2024 zahlungsunfähig wurden. Nach weiteren erfolglosen Verhandlungen sah sich die Geschäftsführung gezwungen, am 22. Juli 2024 Insolvenzanträge für diese vier Gesellschaften zu stellen. Seitdem befinden sich diese Gesellschaften in Eigenverwaltung. Die Eröffnung der Insolvenzverfahren wird für Anfang Oktober 2024 erwartet. Da hierdurch gemäß

IAS 10.21 eine Beherrschung dieser Gesellschaften nicht mehr vorliegt, wurden diese im dritten Quartal 2024 entkonsolidiert. Hieraus ergab sich ein Entkonsolidierungsverlust in Höhe von EUR 5,1 Millionen. Daneben wurde aufgrund unterjähriger Entwicklungen in der Vermietungs- bzw. Vertragssituation der betroffenen Objekte eine Neubewertung der LIMES Immobilien zum 30. Juni 2024 durchgeführt und eine Abwertung in Höhe von EUR 18 Millionen vorgenommen.

Frankfurt am Main, 30. September 2024

DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG

Frank Nickel
(Vorstandsvorsitzender)

Tim Brückner
(Finanzvorstand)

Ralf Bongers
(Vorstand)

WEITERE ANGABEN

Erklärung der gesetzlichen Vertreter	43
Angaben nach EPRA	44
Impressum	57





BRIEF DES VORSTANDS	2
DEMIRE IM ÜBERBLICK	3
KONZERNZWISCHEN- LAGEBERICHT	10
KONZERNZWISCHEN- ABSCHLUSS	22
WEITERE ANGABEN	42
Erklärung der gesetzlichen Vertreter	43
Angaben nach EPRA	44
Impressum	57

ERKLÄRUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER

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

Frankfurt am Main, 30. September 2024

DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG

Frank Nickel
(Vorstandsvorsitzender)

Tim Brückner
(Finanzvorstand)

Ralf Bongers
(Vorstand)

	
BRIEF DES VORSTANDS	2
DEMIRE IM ÜBERBLICK	3
KONZERNZWISCHEN- LAGEBERICHT	10
KONZERNZWISCHEN- ABSCHLUSS	22
WEITERE ANGABEN	42
Erklärung der gesetzlichen Vertreter	43
Angaben nach EPRA	44
Impressum	57

ANGABEN NACH EPRA

Gesamtübersicht

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

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

GESAMTÜBERSICHT EPRA-KENNZAHLEN

in TEUR	30.06.2024	31.12.2023
EPRA-Net Asset Value (EPRA-NAV)	319.604	342.014
EPRA-Triple Net Asset Value (EPRA-NNNAV)	335.349	442.601
EPRA-Net Reinstatement Value (EPRA-NRV)	418.177	443.561
EPRA-Net Tangible Assets (EPRA-NTA)	305.431	331.409
EPRA-Net Disposal Value (EPRA-NDV)	334.839	442.091
EPRA-Nettoanfangsrendite (in %)	5,7	5,9
EPRA-„Topped up“-Nettoanfangsrendite (in %)	5,8	5,9
EPRA-Leerstandsquote ¹ (in %)	15,5	13,1
EPRA-Loan-to-Value (EPRA-LTV) (in %)	69,8	70,7
	H1 2024	H1 2023
EPRA-Ergebnis	7.043	18.902
EPRA-Kostenquote inkl. direkter Leerstandskosten (in %)	42,5	37,7
EPRA-Kostenquote exkl. direkter Leerstandskosten (in %)	33,1	32,8

¹ Exkl. zur Veräußerung gehaltener Immobilien und Projektentwicklungen



BRIEF DES VORSTANDS	2
DEMIRE IM ÜBERBLICK	3
KONZERNZWISCHEN- LAGEBERICHT	10
KONZERNZWISCHEN- ABSCHLUSS	22
WEITERE ANGABEN	42
Erklärung der gesetzlichen Vertreter	43
Angaben nach EPRA	44
Impressum	57

EPRA-NAV und EPRA-NNAV

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

EPRA NET ASSET VALUE (EPRA-NAV)

in TEUR	30.06.2024	Abzgl. eigener Aktien		Veränderung	in %
		31.12.2023			
Nettovermögenswert (NAV) für den Berichtszeitraum	277.017	303.589		-26.572	-8,8
Marktwert derivate Finanzinstrumente	0	0		0	0,0
Latente Steuern	42.076	37.915		4.161	11,0
Firmenwert aus latenten Steuern	0	0		0	0,0
Unverwässerter EPRA-NAV	319.094	341.504		-22.410	-6,6
Anzahl der ausgegebenen Aktien (unverwässert) (in Tsd.)	105.513	105.513		0	0,0
Unverwässerter EPRA-NAV je Aktie	3,02	3,24		-0,21	-6,6
Effekt aus der Ausübung von Wandschuldverschreibungen und weiteren Eigenkapitalinstrumenten	510	510		0	0,0
Verwässerter EPRA-NAV	319.604	342.014		-22.410	-6,6
Anzahl der ausgegebenen Aktien (verwässert) (in Tsd.)	106.023	106.023		0	0,0
Verwässerter EPRA-NAV je Aktie	3,01	3,23		-0,21	-6,6

EPRA NET ASSET VALUE (NAV/EPRA-NNAV)

in TEUR	30.06.2024	31.12.2023	Veränderung	in %
Nettovermögenswert (NAV)	277.017	303.589	-26.572	-8,8
Marktwert derivativer Finanzinstrumente	0	0	0	0,0
Latente Steuern	42.076	37.915	4.161	11,0
Firmenwert aus latenten Steuern	0	0	0	0,0
EPRA-NAV (unverwässert)	319.094	341.504	-22.410	-6,6
Anzahl der ausgegebenen Aktien (unverwässert) (in Tsd.)	105.513	105.513	0	0,0
EPRA-NAV je Aktie (unverwässert) (in EUR)	3,02	3,24	-0,21	-6,6
Effekt aus der Ausübung von Wandschuldverschreibungen und weiteren Eigenkapitalinstrumenten	510	510	0	0,0
EPRA-NAV (verwässert)	319.604	342.014	-22.410	-6,6
Anzahl der ausgegebenen Aktien (verwässert) (in Tsd.)	106.023	106.023	0	0,0
EPRA-NAV je Aktie (verwässert) (in EUR)	3,01	3,23	-0,21	-6,6
Marktwertanpassung Verbindlichkeiten (Anleihe)	81.188	194.471	-113.283	>100%
Latente Steuern	-65.442	-93.884	28.442	-30,3
EPRA-NNAV (verwässert)	335.349	442.601	-107.252	-24,2
EPRA-NNAV je Aktie (verwässert) (in EUR)	3,16	4,17	-1,01	-24,2



BRIEF DES VORSTANDS 2

DEMIRE IM ÜBERBLICK 3

KONZERNZWISCHEN-
LAGEBERICHT 10

KONZERNZWISCHEN-
ABSCHLUSS 22

WEITERE ANGABEN 42

Erklärung der
gesetzlichen Vertreter 43

Angaben nach EPRA 44

Impressum 57

EPRA-NRV, EPRA-NTA, EPRA-NDV

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

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

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

NEUER BERICHTSSTANDARD (EPRA-NAV)

in TEUR	30.06.2024			31.12.2023		
	EPRA- NRV	EPRA- NTA	EPRA- NDV	EPRA- NRV	EPRA- NTA	EPRA- NDV
IFRS Eigenkapital der Aktionäre	277.017	277.017	277.017	303.589	303.589	303.589
Zuzüglich:						
I. Hybride Finanzinstrumente	0	0	0	0	0	0
Verwässerter NAV	277.017	277.017	277.017	303.589	303.589	303.589
Zuzüglich:¹						
II. a) Neubewertung von IP (bei Anwendung der IAS 40 Costoption)	0	0	0	0	0	0
II. b) Neubewertung IPUC (bei Anwendung der IAS 40 Costoption)	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



BRIEF DES VORSTANDS 2

DEMIRE IM ÜBERBLICK 3

KONZERNZWISCHEN-
LAGEBERICHT 10

KONZERNZWISCHEN-
ABSCHLUSS 22

WEITERE ANGABEN 42

Erklärung der
gesetzlichen Vertreter 43

Angaben nach EPRA 44

Impressum 57

NEUER BERICHTSSTANDARD (EPRA-NAV)

in TEUR	30.06.2024			31.12.2023		
	EPRA- NRV	EPRA- NTA	EPRA- NDV	EPRA- NRV	EPRA- NTA	EPRA- NDV
Verwässerter NAV zum Marktwert	277.017	277.017	277.017	303.589	303.589	303.589
Abzüglich:¹						
V. Latente Steuern auf Bewertungsgewinne von Investment Properties	56.828	28.414	x	55.640	27.820	x
VI. Marktwert von derivativen Finanzinstrumenten	0	0	x	0	0	x
VII. Goodwill als Ergebnis der latenten Steuern	0	0	0	0	0	0
VIII. a) Goodwill gemäß der IFRS-Bilanz	x	0	0	x	0	0
VIII. b) Immaterielle Vermögenswerte gemäß der IFRS-Bilanz	x	-0	x	x	-0	x
Zuzüglich:²						
IX. Marktwert der festverzinslichen Schulden (Anleihe)	x	x	57.822	x	x	138.502
X. Neubewertung von immateriellen Gütern zum fairen Wert (Optional)	0	x	x	0	x	x
XI. Grunderwerbssteuer/Akquisitionskosten	84.332	0	x	84.332	0	x
NAV	418.177	305.431	334.839	443.561	331.409	442.091
Anzahl der Aktien (voll verwässert)	106.023	106.023	106.023	106.023	106.023	106.023
NAV je Aktie	3,94	2,88	3,16	4,18	3,13	4,17

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

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



BRIEF DES VORSTANDS	2
DEMIRE IM ÜBERBLICK	3
KONZERNZWISCHEN- LAGEBERICHT	10
KONZERNZWISCHEN- ABSCHLUSS	22
WEITERE ANGABEN	42
Erklärung der gesetzlichen Vertreter	43
Angaben nach EPRA	44
Impressum	57

EPRA-Nettoanfangsrendite

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

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

EPRA NETTOANFANGSRENDITE/TOPPED UP (EPRA NIY)

in TEUR	30.06.2024	31.12.2023	Veränderung	in %
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	890.621	947.276	-56.655	-6,0
Anteile an at-equity bewerteten Unternehmen	351	351	0	0,0
Zur Veräußerung gehaltene Immobilien	82.575	149.100	-66.525	-
Immobilienbestand (netto)	973.547	1.096.727	-123.180	-11,2
Geschätzte Erwerbsnebenkosten	48.677	54.836	-6.159	-11,2
Immobilienbestand (brutto)	1.022.224	1.151.563	-129.339	-11,2
Annualisierte Cash-Mieteinnahmen	66.374	76.142	-9.768	-12,8
Nicht umlagefähige Immobilienbetriebskosten	-7.846	-8.342	495	-5,9
Annualisierte Netto-Cash-Mieteinnahmen	58.528	67.800	-9.272	-13,7
Mietfreie Zeiten	562	567	-5	-0,9
Annualisierte „Topped up“-Nettomieteinnahmen	59.090	68.367	-9.277	-13,6
EPRA-Nettoanfangsrendite (in %)	5,7	5,9	20 bp	-3,4
EPRA-„Topped up“-Nettoanfangsrendite (in %)	5,8	5,9	10 bp	-1,7



BRIEF DES VORSTANDS	2
DEMIRE IM ÜBERBLICK	3
KONZERNZWISCHEN- LAGEBERICHT	10
KONZERNZWISCHEN- ABSCHLUSS	22
WEITERE ANGABEN	42
Erklärung der gesetzlichen Vertreter	43
Angaben nach EPRA	44
Impressum	57

EPRA-Ergebnis

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

EPRA-ERGEBNIS

in TEUR	H1 2024	H1 2023	Veränderung	in %
Konzernperiodenergebnis	-27.629	-46.688	19.059	<100
Ergebnis aus der Fair-Value-Anpassung der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	25.896	69.128	-43.232	<100
Ergebnis aus der Veräußerung von Im- mobilien und Immobiliengesellschaften	5.271	18.787	-13.516	<100
Ergebnis aus at-equity bewerteten Unternehmen	0	0	0	<100
Ergebnis aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien	0	0	0	0,0
Steuern auf das Verkaufsergebnis	0	-4.620	4.620	<100
Wertminderung Goodwill	0	0	0	0,0
Bewertungsergebnis von Finanzinstrumenten	0	0	0	0,0
Akquisitionskosten für Share Deals und für Anteile an nicht beherrschenden Joint Ventures	0	0	0	0,0
Latente Steuern auf EPRA-Anpassungen	4.161	-15.008	19.169	<100
Nicht beherrschende Anteile	-656	-2.696	2.040	<100
EPRA-Ergebnis	7.043	18.902	-11.860	-62,7
Anzahl der ausgegebenen Aktien (unverwässert)	105.513	105.513	-0	0,0
EPRA-Ergebnis je Aktie (EPS unverwässert)	0,07	0,18	-0,11	-62,7
Anzahl der ausgegebenen Aktien (verwässert)	106.023	106.023	-0	0,0
EPRA-Ergebnis je Aktie (EPS verwässert)	0,07	0,18	-0,11	-62,7



BRIEF DES VORSTANDS	2
DEMIRE IM ÜBERBLICK	3
KONZERNZWISCHEN- LAGEBERICHT	10
KONZERNZWISCHEN- ABSCHLUSS	22
WEITERE ANGABEN	42
Erklärung der gesetzlichen Vertreter	43
Angaben nach EPRA	44
Impressum	57

EPRA-Kostenquote

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

EPRA-KOSTENQUOTE

in TEUR	H1 2024	H1 2023	Veränderung	in %
Administrative und operative Kosten nach IFRS	16.224	15.285	939	6,1
Allgemeine Verwaltungsaufwendungen	5.873	6.259	-386	-6,2
Sonstige betriebliche Aufwendungen	62	-140	202	>100
Betriebliche Aufwendungen zur Erzielung von Mieterträgen	21.571	21.760	-189	-0,9
Erträge aus Nebenkostenumlagen	-11.283	-12.594	1.311	-10,4
Planmäßige Abschreibungen	27	36	-9	-25,6
EPRA-Kosten (inklusive Leerstandskosten)	16.250	15.320	930	6,1
Direkte Leerstandskosten	-3.600	-2.363	-1.237	52,4
EPRA-Kosten (exklusive Leerstandskosten)	12.651	12.958	-307	-2,4
Mieterträge	38.228	43.526	-5.298	-12,2
EPRA-Kostenquote (inklusive Leerstandskosten) (in %)	42,5	35,2	7,3	20,7
EPRA-Kostenquote (exklusive Leerstandskosten) (in %)	33,1	29,8	3,3	11,1



BRIEF DES VORSTANDS	2
DEMIRE IM ÜBERBLICK	3
KONZERNZWISCHEN- LAGEBERICHT	10
KONZERNZWISCHEN- ABSCHLUSS	22
WEITERE ANGABEN	42
Erklärung der gesetzlichen Vertreter	43
Angaben nach EPRA	44
Impressum	57

EPRA-Capital Expenditures

Es gab weder im ersten Halbjahr 2022 noch im ersten Halbjahr 2023 Akquisitionen in das Bestandsportfolio oder das Joint Venture.

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

EPRA CAPITAL EXPENDITURE ANALYSE

H1 2024			
in TEUR	DEMIRE Portfolio	Joint Venture	Gesamt
Akquisitionen	0	0	0
Entwicklungsportfolio ¹	0	0	0
Bestandsportfolio ²	5.965	0	5.965
Zusätzlich vermietbare Fläche	3.285	0	3.285
Ohne zusätzlich vermietbare Fläche	2.680	0	2.680
Baumietanreize / Baukostenzuschüsse	968	0	968
H1 2023			
in TEUR	DEMIRE Portfolio	Joint Venture	Gesamt
Akquisitionen	0	0	0
Entwicklungsportfolio ¹	0	0	0
Bestandsportfolio ²	5.307	0	5.307
Zusätzlich vermietbare Fläche	1.032	0	1.032
Ohne zusätzlich vermietbare Fläche	4.275	0	4.275
Baumietanreize / Baukostenzuschüsse	1.325	0	1.325

¹ Die DEMIRE AG betreibt keine Immobilienentwicklung.

² Es wurden keine Zinsen aktiviert.

EPRA-Leerstandsquote

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

EPRA-LEERSTANDSQQUOTE¹

in TEUR	30.06.2024	31.12.2023	Veränderung	in %
Geschätzte Marktmiete Leerstand	11.239	10.470	769	7,3
Geschätzte Marktmiete Gesamtportfolio	72.440	79.697	-7.257	-9,1
EPRA Leerstandsquote (in %)	15,5	13,1	2,4	18,3

¹ Exkl. zur Veräußerung gehaltene Immobilien und Projektentwicklungen



BRIEF DES VORSTANDS	2
DEMIRE IM ÜBERBLICK	3
KONZERNZWISCHEN- LAGEBERICHT	10
KONZERNZWISCHEN- ABSCHLUSS	22
WEITERE ANGABEN	42
Erklärung der gesetzlichen Vertreter	43
Angaben nach EPRA	44
Impressum	57

EPRA-Like-for-Like-Mietentwicklung

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

ENTWICKLUNG „LIKE-FOR-LIKE“ 30.06.2024

	Gesamtportfolio				Like-for-Like-Portfolio			
	30.06.2024		30.06.2023		in EUR Mio.		in %	
in TEUR	Marktwert	Annual. Vertragsm.	Marktwert	Annual. Vertragsm.	Annual. Vertragsm.	L-f-L-Entwicklung	L-f-L-Entwicklung	
Büro	609,0	43,3	609,0	43,3	44,6	- 1,3	- 2,9	
Handel	278,9	20,5	278,9	20,5	23,3	- 2,8	- 12,2	
Hotel & Sonstiges	61,8	3,2	61,8	3,2	2,9	0,2	7,4	
Gesamt	949,8	66,9	949,8	66,9	70,9	- 3,9	- 5,5	

ENTWICKLUNG „LIKE-FOR-LIKE“ 30.06.2023

	Gesamtportfolio				Like-for-Like-Portfolio			
	30.06.2021		30.06.2023		in EUR Mio.		in %	
in TEUR	Marktwert	Annual. Vertragsm.	Marktwert	Annual. Vertragsm.	Annual. Vertragsm.	L-f-L-Entwicklung	L-f-L-Entwicklung	
Büro	682,1	44,8	682,1	44,8	43,2	1,6	3,7%	
Handel	307,7	23,3	307,7	23,3	23,4	- 0,1	- 0,4%	
Logistik & Sonstiges	186,5	10,9	186,5	10,9	8,2	2,7	32,6%	
Gesamt	1.176,2	79,0	1.176,2	79,0	74,8	4,2	5,6%	



BRIEF DES VORSTANDS	2
DEMIRE IM ÜBERBLICK	3
KONZERNZWISCHEN- LAGEBERICHT	10
KONZERNZWISCHEN- ABSCHLUSS	22
WEITERE ANGABEN	42
Erklärung der gesetzlichen Vertreter	43
Angaben nach EPRA	44
Impressum	57

EPRA-Loan-to-Value

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

EPRA-LOAN-TO-VALUE (EPRA-LTV) 30.06.2024

in TEUR	Anteilige Konsolidierung				Gesamt
	Konzern-EPRA-LTV vor anteiliger Konsolidierung	Anteil an Gemeinschafts- unternehmen	Anteil der wesent- lichen assoziierten Unternehmen	Nicht beherrschende Anteile (NCI)	
Nettoverschuldung					
Einschließlich:					
Darlehen von Kreditinstituten	252.744	34.245	0	- 11.485	275.504
Commercial Paper	0	0	0	0	0
Hybride Instrumente (einschließlich Wandelanleihen, Vorzugsaktien, Schuldverschreibungen, Optionen, unbefristete Anleihen)	0	0	0	0	0
Anleihen	498.200	0	0	0	498.200
Fremdwährungsderivate (Futures, Swaps, Optionen und Forwards)	0	0	0	0	0
Nettoverschuldlichkeiten	83.515	77.504	0	0	161.019
Eigengenutzte Immobilien	0	0	0	0	0
Current Accounts (Equity Characteristics)	0	0	0	0	0
Ausgenommen:					
Zahlungsmittel	- 167.111	- 3.765	0	3.606	- 167.270
Nettoverschuldung (a)	667.348	107.984	0	- 7.879	767.453



BRIEF DES VORSTANDS	2
DEMIRE IM ÜBERBLICK	3
KONZERNZWISCHEN- LAGEBERICHT	10
KONZERNZWISCHEN- ABSCHLUSS	22
WEITERE ANGABEN	42
Erklärung der gesetzlichen Vertreter	43
Angaben nach EPRA	44
Impressum	57

Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien und sonstige Vermögenswerte					
Eigengenutzte Immobilien	0	0	0	0	0
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien zum beizulegenden Zeitwert	890.621	102.861	0	- 45.036	948.446
Zur Veräußerung gehaltene Immobilien	82.575	0	0	0	82.575
Immobilien in der Entwicklung	0	0	0	0	0
Immaterielle Vermögenswerte	0	0	0	0	0
Nettoforderungen	0	0	0	- 54	- 54
Finanzielle Vermögenswerte	69.098	0	0	0	69.098
Ausleihungen an at-equity bilanzierte Unternehmen	25.150	0	0	0	0
Ausleihungen und finanzielle Vermögenswerte	43.948	0	0	0	0
Gesamter Immobilienbestand und sonstige Vermögenswerte (b)	1.042.294	102.861	0	- 45.090	1.100.065
LTV (a/b) (in %)	64,0	105,0	0,0	17,5	69,8



BRIEF DES VORSTANDS 2

DEMIRE IM ÜBERBLICK 3

KONZERNZWISCHEN-
LAGEBERICHT 10

KONZERNZWISCHEN-
ABSCHLUSS 22

WEITERE ANGABEN 42

Erklärung der
gesetzlichen Vertreter 43

Angaben nach EPRA 44

Impressum 57

EPRA-LOAN-TO-VALUE (EPRA-LTV) 31.12.2023

in TEUR	Anteilige Konsolidierung				Gesamt
	Konzern-EPRA-LTV vor anteiliger Konsolidierung	Anteil an Gemeinschafts- unternehmen	Anteil der wesent- lichen assoziierten Unternehmen	Nicht beherrschende Anteile (NCI)	
Nettoverschuldung					
Einschließlich:					
Darlehen von Kreditinstituten	293.506	78.971	0	0	372.477
Commercial Paper	0	0	0	0	0
Hybride Instrumente (einschließlich Wandelanleihen, Vorzugsaktien, Schuldverschreibungen, Optionen, unbefristete Anleihen)	0	0	0	0	0
Anleihen	497.564	0	0	0	497.564
Fremdwährungsderivate (Futures, Swaps, Optionen und Forwards)	0	0	0	0	0
Nettoverbindlichkeiten	91.003	59.298	0	0	150.301
Eigengenutzte Immobilien	0	0	0	0	0
Current Accounts (Equity Characteristic)	0	0	0	0	0
Ausgenommen:					
Zahlungsmittel	-119.989	-2.419	0	0	-122.408
Nettoverschuldung (a)	762.084	135.850	0	0	897.934



BRIEF DES VORSTANDS	2
DEMIRE IM ÜBERBLICK	3
KONZERNZWISCHEN- LAGEBERICHT	10
KONZERNZWISCHEN- ABSCHLUSS	22
WEITERE ANGABEN	42
Erklärung der gesetzlichen Vertreter	43
Angaben nach EPRA	44
Impressum	57

Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien und sonstige Vermögenswerte

Eigengenutzte Immobilien	0	0	0	0	0
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien zum beizulegenden Zeitwert	947.276	102.861	0	0	1.050.137
Zur Veräußerung gehaltene Immobilien	149.100	0	0	0	149.100
Immobilien in der Entwicklung	0	0	0	0	0
Immaterielle Vermögenswerte	0	0	0	0	0
Nettoforderungen	0	0	0	-54	-54
Finanzielle Vermögenswerte	70.510	0	0	0	70.510
Ausleihungen an at-equity bilanzierte Unternehmen	25.150	0	0	0	0
Ausleihungen und finanzielle Vermögenswerte	45.360	0	0	0	0
Gesamter Immobilienbestand und sonstige Vermögenswerte (b)	1.166.886	102.861	0	0	1.269.747
LTV (a/b) (in %)	65,3	132,1	0,0	0,0	70,7



BRIEF DES VORSTANDS	2
DEMIRE IM ÜBERBLICK	3
KONZERNZWISCHEN- LAGEBERICHT	10
KONZERNZWISCHEN- ABSCHLUSS	22
WEITERE ANGABEN	42
Erklärung der gesetzlichen Vertreter	43
Angaben nach EPRA	44
Impressum	57

IMPRESSUM

UNTERNEHMENSKONTAKT

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



HERAUSGEBER

Der Vorstand der
DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG

KONZEPTION UND LAYOUT

Berichtsmanufaktur GmbH, Hamburg

DATUM DER HERAUSGABE

30. September 2024