



ZWISCHENMITTEILUNG
1. JANUAR – 30. SEPTEMBER 2024



HIGHLIGHTS 9M 2024



ERTRAGSKENNZAHLEN

23,0

in EUR Millionen
FFO I (nach Steuern,
vor Minderheiten),
nach EUR 27,8 Millionen
nach 9M 2023

50,6

in EUR Millionen
MIETERTRÄGE,
nach EUR 59,9 Millionen
nach 9M 2023



FINANZKENNZAHLEN

52,3

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

1,89

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

2,98

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



PORTFOLIOENTWICKLUNG

0,8

in EUR Milliarden
PORTFOLIOWERT,
nach EUR 1,1 Milliarden
zum Jahresende 2023

57,6

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

- 3,2

in %
LIKE-FOR-LIKE-RÜCKGANG
der annualisierten Vertrags-
mieten, nach -1,1%
nach 9M 2023

4,4

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

14,7

in %
EPRA-LEERSTANDSQUOTE²,
nach 13,1%
zum Jahresende 2023

60.310

in m²
VERMIETUNGSLEISTUNG,
nach 27.240 m²
nach 9M 2023

¹ Gemäß der Definition der Anleihe 2019/2024

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



BRIEF DES VORSTANDS	2
DEMIRE IM ÜBERBLICK	3
KONZERNZWISCHEN- LAGEBERICHT	6
KONZERNZWISCHEN- ABSCHLUSS	19
IMPRESSUM	39

BRIEF DES VORSTANDS

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

das Jahr ist nach wie vor geprägt von einem herausfordernden wirtschaftlichen Umfeld mit negativen Auswirkungen auf den gewerblichen Immobilienmarkt. Zum einen blieb die Nachfrage nach Mietflächen verhalten, wobei die DEMIRE gegen den Trend jedoch mehr Flächen als im Vorjahr vermieten konnte. Auch blieb das Mietniveau für die von uns vermieteten Flächen überwiegend stabil oder konnte sogar leicht gesteigert werden. Zum anderen haben sich die Zinssenkungen der Europäischen Zentralbank bisher noch nicht in einem nennenswerten Anstieg der Umsätze auf den Transaktionsmärkten für gewerbliche Immobilieninvestments ausgewirkt. Während die Stimmung und Gesprächsbereitschaft, wie wir zuletzt auf der Expo Real feststellen konnten, gestiegen sind, wirkt die nach wie vor zögerliche Finanzierungsbereitschaft der Banken für Immobilientransaktionen häufig noch hinderlich. Dennoch ist es uns in den letzten Monaten gelungen, die Portfoliobereinigung von kleineren, nicht strategiekonformen Assets weiter fortzusetzen, sodass wir uns aktuell in fortgeschrittenen Verkaufsverhandlungen bei mehreren Objekte befinden.

Vor dem Hintergrund dieses Marktumfelds und unter Berücksichtigung der erfolgten Immobilienverkäufe erzielt die DEMIRE solide Ergebnisse. Die Mieteinnahmen sinken primär aufgrund der kleineren Portfoliobasis nach Verkäufen in den ersten neun Monaten 2024 um 15,4% auf EUR 50,6 Millionen. Gleichzeitig verringern sich die Funds from Operations I nach Steuern (FFO I) im Vergleich zum Vorjahr um 17,5% auf EUR 23,0 Millionen maßgeblich aufgrund eines gesunkenen Mietergebnisses infolge von Immobilienverkäufen.

Im dritten Quartal haben wir unser Asset-Management personell und organisatorisch gestärkt. Somit sehen wir uns gut aufgestellt, um in den nächsten Quartalen die Vermietungsleistung weiter zu steigern und den Leerstand sukzessive abzubauen. Darüber hinaus fokussieren wir uns auf die eingeleiteten Maßnahmen zur Verbesserung der Nachhaltigkeit unseres Unternehmens und Portfolios. Unter anderem werden wir einen Übergangsplan für den Klimaschutz für die DEMIRE entwickeln und darin die geplante Entwicklung zu einem nachhaltigen Immobilienunternehmen aufzeigen. Zusätzlich werden wir zahlreiche gezielte Einzelmaßnahmen aus diesem Plan in den Objekten durchführen, um unser Portfolio schrittweise in Richtung Nachhaltigkeit zu führen.

Nach Ablauf der ersten neun Monate 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) und die FFO I (nach Steuern, vor Minderheiten) werden deutlich niedriger als im Vorjahr (2023: EUR 36,7 Millionen) erwartet.

Wir wünschen Ihnen eine anregende Lektüre des vorliegenden Berichts und freuen uns auf den Austausch mit Ihnen.

Frankfurt am Main, 6. November 2024

Frank Nickel
(Vorstandsvorsitzender)

Tim Brückner
(Finanzvorstand)

Ralf Bongers
(Vorstand Transaktion)

BAD VIBEL



DEMIRE IM ÜBERBLICK

Konzernkennzahlen	4
Portfolio-Highlights	5



BRIEF DES VORSTANDS 2

DEMIRE IM ÜBERBLICK 3

Konzernkennzahlen 4

Portfolio-Highlights 5

KONZERNZWISCHEN-LAGEBERICHT 6

KONZERNZWISCHEN-ABSCHLUSS 19

IMPRESSUM 39

KONZERNKENNZAHLEN

in TEUR	01.01.2024 – 30.09.2024	01.01.2023 – 30.09.2023
Ergebniskennzahlen		
Mieterträge	50.637	59.885
Ergebnis aus der Vermietung	34.412	43.364
EBIT	-13.820	-64.574
Finanzergebnis	-9.085	7.095
EBT	-22.905	-57.479
Periodenergebnis	-21.637	-49.533
Periodenergebnis der Anteilseigner des Mutterunternehmens	-22.432	-47.030
Periodenergebnis je Aktie (unverwässert/verwässert) (in EUR)	-0,21/-0,21	-0,45/-0,44
FFO I (nach Steuern, vor Minderheiten)	22.962	27.835
FFO I je Aktie (unverwässert/verwässert) (in EUR)	0,22/0,22	0,26/0,26

	30.09.2024	31.12.2023
Portfoliokennzahlen		
Immobilien (Anzahl)	54	59
Marktwert (in EUR Millionen)	811,6	1.075,6
Annualisierte Vertragsmieten (in EUR Millionen)	57,6	76,7
Mietrendite (in %)	7,1%	7,1%
EPRA-Leerstandsquote ¹ (in %)	14,7%	13,1%
WALT (in Jahren)	4,4	4,6

¹ Exkl. als Projektentwicklung klassifizierte Immobilien

in TEUR	30.09.2024	31.12.2023
Bilanzkennzahlen		
Bilanzsumme	1.174.941	1.327.532
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	755.232	947.276
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	81.825	149.100
Bestandsportfolio gesamt	837.057	1.096.376
Finanz- und Leasingverbindlichkeiten	693.450	816.992
Zahlungsmittel	164.509	119.989
Nettofinanzverbindlichkeiten	528.941	697.003
Nettoverschuldungsgrad (Net-LTV) (in %)	52,3%	57,7%
Eigenkapital gemäß Konzernbilanz	308.131	333.285
Eigenkapitalquote (in %)	26,2%	25,1%
Nettovermögenswert (NAV)	282.478	303.589
NAV (unverwässert/verwässert)	314.523/315.033	341.504/342.014
Aktienanzahl (unverwässert/verwässert)	105.513/106.023	105.513/106.023
EPRA-NAV je Aktie (unverwässert/verwässert) (in EUR)	2,98/2,97	3,24/3,23



BRIEF DES VORSTANDS	2
DEMIRE IM ÜBERBLICK	3
Konzernkennzahlen	4
Portfolio-Highlights	5
KONZERNZWISCHEN-LAGEBERICHT	6
KONZERNZWISCHEN-ABSCHLUSS	19
IMPRESSUM	39

PORTFOLIO-HIGHLIGHTS

zum 30. September 2024

0,8

in EUR Milliarden
MARKTWERT DES IMMOBILIENPORTFOLIOS

9,64

in EUR/m²
DURCHSCHNITTSMIETE
 über den Gesamtbestand

54

Assets
 an **45 STANDORTEN**
 in 11 Bundesländern

14,7

in %
EPRA-LEERSTAND¹
 über das Portfolio

57,6

in EUR Millionen
ANNUALISIERTE VERTRAGSMIETEN

7,1

in %
BRUTTOMIETRENDITE

- 3,2

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

4,4

in Jahren
DURCHSCHNITTLICHE RESTLAUFZEIT
 der Mietverträge (WALT)



¹ Exkl. als Projektentwicklung klassifizierte Immobilien



KONZERN- ZWISCHEN- LAGEBERICHT

für den Berichtszeitraum

1. Januar bis 30. September 2024

Überblick	7
Wirtschaftsbericht	10
Chancen und Risiken	18
Nachtragsbericht und Geschäfte mit nahestehenden Personen	18



BRIEF DES VORSTANDS	2
DEMIRE IM ÜBERBLICK	3
KONZERNZWISCHEN- LAGEBERICHT	6
Überblick	7
Wirtschaftsbericht	10
Chancen und Risiken	18
Nachtragsbericht und Geschäfte mit nahestehenden Personen	18
KONZERNZWISCHEN- ABSCHLUSS	19
IMPRESSUM	39

ÜBERBLICK

GESCHÄFTSENTWICKLUNG

Die Geschäfte der DEMIRE entwickelten sich in den ersten neun Monaten 2024 solide. Im Berichtszeitraum hatten insbesondere die Insolvenz von Mein Real negative Auswirkungen auf die Leerstandsquote und die Like-for-Like-Entwicklung der annualisierten Vertragsmiete. Die Funds from Operations sanken unter anderem durch die erfolgten Immobilienverkäufe. Die Vermietungsleistung hat sich trotz nach wie vor schwacher Vermietungsmärkte im Vergleich zum Vorjahr mehr als verdoppelt. Auch zeigen sich die wesentlichen Kennzahlen des Konzerns unter Berücksichtigung der Objektverkäufe und vor dem Hintergrund des schwachen wirtschaftlichen Umfelds insgesamt solide und entsprechend der Planung und Erwartung der Gesellschaft. Die Entkonsolidierung der Limes-Gesellschaften im Juli 2024 verkleinerte den Immobilienbestand um die Objekte in Essen, Kassel, Aschheim und Köln (Max-Glomsda-Straße) und verringerte entsprechend die Mieterträge und mittelbar die FFO I.

Die Kennzahlen der DEMIRE entwickelten sich in den ersten neun Monaten 2024 im Einzelnen wie folgt:

- Die Mieterträge sanken auf EUR 50,6 Millionen, nach EUR 59,9 Millionen im Vorjahr.
- Das Ergebnis aus der Vermietung liegt bei EUR 34,4 Millionen, nach EUR 43,4 Millionen im Vergleichszeitraum.
- Die Funds from Operations (FFO I, nach Steuern, vor Minderheiten) sinken um 17,5 % auf EUR 23,0 Millionen.
- Die Vermietungsleistung steigt deutlich auf rund 60.310 m² gegenüber 27.240 m² im Vorjahreszeitraum.
- Die Like-for-Like-Entwicklung der annualisierten Vertragsmieten beträgt – 3,2 % im Vergleich zum 30. September 2023. Der leichte Rückgang ist insbesondere bedingt durch die gestiegenen Leerstände in Darmstadt und infolge der Insolvenz von Mein Real in Querfurt. Gegenläufig wirkten weiterhin Indexierungen bestehender Mietverträge.

- Die EPRA-Leerstandsquote¹ steigt auf 14,7 % (30. Juni 2024: 15,5 %; 31. Dezember 2023: 13,1 %), der WALT sinkt leicht auf 4,4 Jahre (31. Dezember 2023: 4,6 Jahre).
- Der NAV je Aktie (unverwässert) sinkt, maßgeblich nach der zur Jahresmitte erfolgten Bewertung eines Immobilienteilportfolios, auf EUR 2,98 nach EUR 3,24 zum Jahresende 2023.
- Der Nettoverschuldungsgrad² (Net-LTV) sinkt deutlich auf 52,3 % (31. Dezember 2023: 57,7 %), die Liquidität zum Stichtag steigt auf EUR 164,5 Millionen (31. Dezember 2023: EUR 120,0 Millionen).
- Die durchschnittlichen nominalen Finanzierungskosten liegen bei 1,89 % p. a. (31. Dezember 2023: 1,74 % p. a.).

BESTÄTIGUNG DER PROGNOSE FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2024

Vor dem Hintergrund der Entwicklung der ersten neun Monate 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, und für die FFO I (nach Steuern, vor Minderheiten) wird im Vergleich zum Jahr 2023 (2023: EUR 36,7 Millionen) ein deutlich sinkender Betrag erwartet.

¹ Exkl. als Projektentwicklung klassifizierte Immobilien

² Gemäß der Definition der Anleihe 2019/2024



BRIEF DES VORSTANDS	2
DEMIRE IM ÜBERBLICK	3
KONZERNZWISCHEN- LAGEBERICHT	6
Überblick	7
Wirtschaftsbericht	10
Chancen und Risiken	18
Nachtragsbericht und Geschäfte mit nahestehenden Personen	18
KONZERNZWISCHEN- ABSCHLUSS	19
IMPRESSUM	39

IMMOBILIENPORTFOLIO

Seit dem Ende des vergangenen Geschäftsjahres sank der Immobilienbestand bis zum Berichtsstichtag auf 54 Objekte (31. Dezember 2023: 59 Objekte). Die vermietbare Gebäudefläche des Portfolios beträgt rund 613.000 m² (31. Dezember 2023: 858.400 m²) und der Marktwert insgesamt rund EUR 0,8 Milliarden (31. Dezember 2023: rund EUR 1,1 Milliarden). Die letzte externe Immobilienbewertung eines Teilportfolios erfolgte zum 30. Juni 2024.

Die EPRA-Leerstandsquote¹ stieg zum Stichtag 30. September 2024 auf 14,7%, nach 13,1% zum 31. Dezember 2023. Der Anstieg geht maßgeblich auf den zusätzlichen Leerstand des Gewerbeobjekts in Darmstadt sowie der Fläche nach der Insolvenz von Mein Real in Querfurt zurück. Der WALT betrug zum 30. September 2024 4,4 Jahre, nach 4,6 Jahren zum Jahresende 2023. Im Berichtszeitraum erreichte die DEMIRE eine Vermietungsleistung von 60.310 m² (9M 2023: 27.240 m²). Von der Vermietungsleistung entfallen 68% auf Neuvermietungen und 32% auf Anschlussvermietungen. Die Vermietungsleistung wurde unter anderem getrieben von Neuvermietungen über 4.680 m² in Leipzig, über 4.060 m² in Essen und über 3.430 m² in Bad Vilbel sowie Verlängerungen über 23.260 m² in Bonn, über 6.020 m² in Schwerin und über 3.660 m² in Freiburg

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

Nr.	Mieter	Nutzungsart	Vertragsmieten p. a. ¹ in EUR Mio.	in % von Gesamt
1	GMG/Dt. Telekom	Büro	6,8	11,9
2	IMOTEX	Handel	5,4	9,4
3	Bima Bundesanstalt für Immobilien- aufgaben	Büro	3,2	5,6
4	Roomers	Hotel	2,1	3,7
5	Sparkasse Südholstein	Büro	1,8	3,2
6	GALERIA Karstadt Kaufhof	Handel	1,7	3,0
7	comdirect bank AG	Büro	1,4	2,4
8	BWI GmbH	Büro	1,3	2,2
9	CFH Penta Rostock GmbH	Hotel	1,2	2,1
10	Stadt Freiburg	Büro	1,2	2,0
Summe			26,2	45,5
Sonstige			31,4	54,5
Gesamt			57,6	100,0

¹ Auf Grundlage der annualisierten Vertragsmiete exkl. Nebenkosten

¹ Exkl. als Projektentwicklung klassifizierte Immobilien



BRIEF DES VORSTANDS 2

DEMIRE IM ÜBERBLICK 3

**KONZERNZWISCHEN-
 LAGEBERICHT** 6

Überblick 7

Wirtschaftsbericht 10

Chancen und Risiken 18

Nachtragsbericht und Geschäfte
 mit nahestehenden Personen 18

**KONZERNZWISCHEN-
 ABSCHLUSS** 19

IMPRESSUM 39

PORTFOLIO NACH ASSETKLASSEN

	Anzahl Immobilien	Marktwert in EUR Mio.	Anteil nach Marktwert in %	Mietfläche in Tsd. m ²	Marktwert pro m ²	Vertragsmiete in EUR Mio. p. a.	Vertragsmiete pro m ²	Mietrendite in %	EPRA- Leerstandsquote ¹ in %	WALT in Jahren
Büro	35	510,8	62,9	391,2	1.306	36,9	9,60	7,2	14,8	3,2
Einzelhandel	15	239,0	29,5	193,0	1.239	17,5	9,33	7,3	14,4	4,8
Sonstige	4	61,8	7,6	28,8	2.143	3,2	12,51	5,1	15,9	15,9
Gesamt 30.09.2024	54	811,6	100,0	613,0	1.324	57,6	9,64	7,1	14,7	4,4
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)	-5	-24,5%	0,0	-28,6%	5,7%	-24,9%	7,0%	0,0	1,6	-0,2

¹ Exkl. als Projektentwicklung klassifizierte Immobilien



BRIEF DES VORSTANDS	2
DEMIRE IM ÜBERBLICK	3
KONZERNZWISCHEN- LAGEBERICHT	6
Überblick	7
Wirtschaftsbericht	10
Chancen und Risiken	18
Nachtragsbericht und Geschäfte mit nahestehenden Personen	18
KONZERNZWISCHEN- ABSCHLUSS	19
IMPRESSUM	39

WIRTSCHAFTSBERICHT

Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage

ERTRAGSLAGE

In den ersten neun Monaten des Jahres 2024 erzielte der DEMIRE-Konzern Mieterträge von insgesamt EUR 50,6 Millionen (Vorjahr: EUR 59,9 Millionen). Die Mieterträge sanken im Wesentlichen aufgrund einer verkleinerten Portfoliobasis nach Verkäufen. Gegenläufig wirkten Mietindexierungen. Das Ergebnis aus der Vermietung von Immobilien reduzierte sich ebenfalls als Folge der in den vergangenen Quartalen erfolgten Immobilienverkäufe um 20,6% auf EUR 34,4 Millionen (Vorjahr: EUR 43,4 Millionen).

Das Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien lag in den ersten neun Monaten 2024 bei EUR –5,2 Millionen (Vorjahr: EUR –12,9 Millionen) und geht primär auf die Veräußerung des LogParks in Leipzig zurück. Das Ergebnis aus der Fair-Value-Anpassung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien belief sich maßgeblich aufgrund einer marktbedingten Abwertung des LIMES-Teilportfolios zur Jahresmitte auf EUR –17,9 Millionen (Vorjahr: EUR –59,7 Millionen). Bei den zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten betrug die Anpassung EUR –8,7 Millionen (Vorjahr: EUR –25,3 Millionen).

Die Wertminderungen auf Finanz- und sonstige Forderungen erhöhten sich deutlich und lagen in den ersten neun Monaten des Jahres 2024 bei EUR 1,5 Millionen (Vorjahr: EUR 0,5 Millionen). Dies liegt insbesondere an Abschreibungen von Zinsforderungen auf ausgereichte Darlehen an die nunmehr entkonsolidierten LIMES-Gesellschaften.

Die allgemeinen Verwaltungsaufwendungen stiegen in den ersten neun Monaten 2024 auf EUR 9,1 Millionen (Vorjahr: EUR 8,2 Millionen). Das Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) lag mit EUR –13,8 Millionen maßgeblich durch die Neubewertung

eines Teils des Immobilienportfolios zur Jahresmitte im negativen Bereich (Vorjahr: EUR –64,6 Millionen).

Das Finanzergebnis zeigt Finanzaufwendungen, die um –4,6% auf EUR –12,3 Millionen (Vorjahr: EUR –12,9 Millionen) zurückgehen. Die Finanzerträge sinken um EUR 13,5 Millionen gegenüber der Vergleichsperiode, in der der Rückkauf der Anleihe unter par einen substantiellen Beitrag leistete, auf EUR 6,4 Millionen. Die durchschnittliche nominale Fremdkapitalverzinsung liegt bei 1,89% p. a. (Vorjahr: 1,74% p. a.). Die Ergebnisanteile der Minderheitsgesellschafter stiegen auf EUR 3,3 Millionen (Vorjahr: EUR 0,9 Millionen) insbesondere aufgrund der niedrigeren Abwertungen von Immobilien und belasteten das Finanzergebnis in entsprechender Höhe. Insgesamt belief sich das Finanzergebnis in den ersten neun Monaten 2024 auf EUR –9,1 Millionen, nach EUR 7,1 Millionen in der Vorjahresperiode.

Das Ergebnis vor Steuern (EBT) stieg in dem Berichtszeitraum auf EUR –22,9 Millionen, nach EUR –57,5 Millionen im Vorjahr.

Die laufenden Ertragsteuern verringerten sich auf EUR 3,6 Millionen (Vorjahr: EUR 9,0 Millionen). Im Vorjahr entstand ein höherer Aufwand durch den Anleiherückkauf unter par mit einem entsprechend zu versteuernden Gewinn.

Das negative Ergebnis der Bewertung eines Teilportfolios führt zu einem positiven Beitrag der latenten Steuern von EUR 4,8 Millionen (Vorjahr: EUR 16,9 Millionen).

Das Periodenergebnis der ersten neun Monate 2024 betrug EUR –21,6 Millionen, nach EUR –49,5 Millionen im Vorjahreszeitraum.



BRIEF DES VORSTANDS 2

DEMIRE IM ÜBERBLICK 3

KONZERNZWISCHEN-
LAGEBERICHT 6

Überblick 7

Wirtschaftsbericht 10

Chancen und Risiken 18

Nachtragsbericht und Geschäfte
mit nahestehenden Personen 18

KONZERNZWISCHEN-
ABSCHLUSS 19

IMPRESSUM 39

KONZERNGEWINN- UND -VERLUSTRECHNUNG

(ausgewählte Angaben in TEUR)	01.01.2024 – 30.09.2024	01.01.2023 – 30.09.2023	Veränderung	in %
Mieterträge	50.637	59.885	-9.248	-15,4
Erträge aus Nebenkostenumlagen	13.925	17.979	-4.054	-22,5
Betriebliche Aufwendungen zur Erzielung von Mieterträgen ¹	-28.424	-33.423	4.999	-15,0
Wertminderungen von Forderungen aus Lieferungen und Leistungen ¹	-1.726	-1.077	-649	60,3
Ergebnis aus der Vermietung von Immobilien	34.412	43.364	-8.952	-20,6
Erträge aus der Veräußerung von Immobilien und Immobiliengesellschaften	100.197	69.100	31.097	45,0
Aufwendungen aus der Veräußerung von Immobilien und Immobiliengesellschaften	-105.418	-82.012	-23.406	28,5
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien und Immobiliengesellschaften	-5.221	-12.912	7.691	-59,6
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	-8.723	-25.273	16.550	-65,5
Wertminderungen von Forderungen	-1.528	-527	-1.001	>100
Sonstige betriebliche Erträge	514	932	-418	-44,8
Allgemeine Verwaltungsaufwendungen	-9.051	-8.639	-412	4,8
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-6.300	-1.836	-4.461	>100
Ergebnis vor Zinsen und Steuern	-13.820	-64.571	50.754	-78,6
Finanzergebnis	-9.085	7.095	-16.180	>100
Ergebnis vor Steuern	-22.905	-57.476	34.574	-60,2
Laufende Ertragsteuern	-3.577	-8.953	5.376	-60,0
Latente Steuern	4.845	16.899	-12.054	-71,3
Periodenergebnis	-21.637	-49.530	27.896	-56,3
davon entfallen auf Anteilseigner des Mutterunternehmens	-22.432	-47.030	24.598	-52,3
Unverwässertes Ergebnis je Aktie (in EUR)	-0,21	-0,45	0,23	-52,2
Gewichtete Anzahl der ausgegebenen Aktien (in Tsd.)	105.513	105.513	0	0,0
Verwässertes Ergebnis je Aktie (in EUR)	-0,21	-0,44	0,23	-52,0
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	6
Überblick	7
Wirtschaftsbericht	10
Chancen und Risiken	18
Nachtragsbericht und Geschäfte mit nahestehenden Personen	18
KONZERNZWISCHEN- ABSCHLUSS	19
IMPRESSUM	39

VERMÖGENSLAGE

Zum 30. September 2024 reduzierte sich die Bilanzsumme im Vergleich zum Jahresende 2023 um EUR 152,6 Millionen auf EUR 1.174,9 Millionen. Dies resultierte vor allem aus Immobilienverkäufen und der Entkonsolidierung des LIMES-Portfolios. Der Wert der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien betrug zum 30. September 2024 EUR 755,2 Millionen und sank somit im Vergleich zum 31. Dezember 2023 um EUR 192,0 Millionen. Der wesentliche Treiber der Reduzierung war die Entkonsolidierung der LIMES-Gesellschaften aufgrund der Insolvenzanträge und die Umgliederung von Immobilien in als zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte.

Das Konzerneigenkapital betrug zum 30. September 2024 EUR 308,1 Millionen, nach EUR 333,3 Millionen zum 31. Dezember 2023. Der Hauptgrund für den Rückgang war das negative Periodenergebnis. Die Eigenkapitalquote belief sich auf 26,2% (31. Dezember 2023: 25,1%). Dabei ist zu berücksichtigen, dass die im Konzern-Fremdkapital ausgewiesenen nicht beherrschenden Minderheitenanteile in Höhe von rund EUR 73,0 Millionen (31. Dezember 2023: EUR 72,0 Millionen) allein aufgrund der Rechtsform der Fondsbeteiligungen der Fair Value REIT als Personengesellschaften gemäß IFRS als langfristige Schulden und nicht als Eigenkapital ausgewiesen wurden. Das entsprechend angepasste Konzerneigenkapital summierte sich auf rund EUR 381,1 Millionen (31. Dezember 2023: EUR 405,3 Millionen).

Die gesamten Schulden betrugen zum 30. September 2024 EUR 866,8 Millionen. Sie reduzierten sich um EUR 127,4 Millionen im Vergleich zum 31. Dezember 2023. Maßgeblich dafür waren die Entkonsolidierung der LIMES-Gesellschaften inklusive ihrer Kredite sowie die Rückzahlung des Kredits für den LogPark Leipzig im Zusammenhang mit dem Objektverkauf.



BRIEF DES VORSTANDS 2

DEMIRE IM ÜBERBLICK 3

KONZERNZWISCHEN-
 LAGEBERICHT 6

Überblick 7

Wirtschaftsbericht 10

Chancen und Risiken 18

Nachtragsbericht und Geschäfte
 mit nahestehenden Personen 18

KONZERNZWISCHEN-
 ABSCHLUSS 19

IMPRESSUM 39

KONZERNBILANZ – AKTIVA

(ausgewählte Angaben in TEUR)	30.09.2024	31.12.2023	Veränderung	in %
Vermögenswerte				
Summe langfristige Vermögenswerte	909.501	1.029.555	- 120.054	- 11,7
Summe kurzfristige Vermögenswerte	183.615	148.876	34.739	23,3
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	81.825	149.100	- 67.275	- 0,5
Summe Vermögenswerte	1.174.941	1.327.531	- 152.590	- 11,5

KONZERNBILANZ – PASSIVA

(ausgewählte Angaben in TEUR)	30.09.2024	31.12.2023	Veränderung	in %
Eigenkapital und Schulden				
Eigenkapital				
Den Anteilseignern des Mutterunternehmens zurechenbares Eigenkapital	282.479	303.589	- 21.110	- 7,0
Anteile der nicht beherrschenden Anteilseigner	25.652	29.696	- 4.044	- 13,6
Summe Eigenkapital	308.131	333.285	- 25.154	- 7,5
Schulden				
Summe langfristige Schulden	272.800	279.982	- 7.182	- 2,6
Summe kurzfristige Schulden	594.010	714.264	- 120.254	- 16,8
Summe Schulden	866.810	994.246	- 127.436	- 12,8
Summe Eigenkapital und Schulden	1.174.941	1.327.531	- 152.590	- 11,5



BRIEF DES VORSTANDS	2
DEMIRE IM ÜBERBLICK	3
KONZERNZWISCHEN- LAGEBERICHT	6
Überblick	7
Wirtschaftsbericht	10
Chancen und Risiken	18
Nachtragsbericht und Geschäfte mit nahestehenden Personen	18
KONZERNZWISCHEN- ABSCHLUSS	19
IMPRESSUM	39

FINANZLAGE

Der Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit betrug in den ersten neun Monaten 2024 EUR 28,5 Millionen (Vorjahr: EUR 40,1 Millionen).

Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit belief sich in der Berichtsperiode auf EUR 84,3 Millionen, nach EUR 67,8 Millionen im Vorjahr. Die Differenz zur Vorperiode lässt sich überwiegend auf Einzahlungen aus der Veräußerung von Immobilien zurückführen.

Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit belief sich auf EUR –68,3 Millionen, nach EUR –32,9 Millionen in der Vorjahresperiode. Die Veränderung ist einerseits getrieben durch die Tilgung von Verbindlichkeiten und andererseits durch entstandene Kosten im Rahmen der Refinanzierung der Anleihe 2019/24.

Die Zahlungsmittel betragen am 30. September 2024 EUR 164,5 Millionen (31. Dezember 2023: EUR 120,0 Millionen).

KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG

(ausgewählte Angaben in TEUR)	01.01.2024 – 30.09.2024	01.01.2023 – 30.09.2023	Veränderung
Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit ¹	28.483	40.053	– 11.570
Cashflow aus Investitionstätigkeit	84.330	67.817	16.512
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit ¹	– 68.293	– 32.938	– 35.355
Nettoveränderung der Zahlungsmittel	44.520	74.932	– 30.412
Zahlungsmittel am Ende der Periode	164.509	132.347	32.162

¹ Die Vorjahresangaben wurden aufgrund einer Ausweisänderung der Berichtsperiode angepasst (für weitere Details, siehe Kapitel A.1, Abschnitt „Ausweisänderungen von Vorjahresangaben“).

Funds From Operations (FFO)

Die Funds from Operations I (nach Steuern, vor Minderheiten) als die wesentliche operative Leistungskennzahl sanken in den ersten neun Monaten 2024 um 17,5 % auf EUR 23,0 Millionen, nach EUR 27,8 Millionen im Vorjahreszeitraum. Auf verwässerter Basis betragen die FFO I (nach Steuern, vor Minderheiten) je Aktie EUR 0,22, nach EUR 0,26 in der Vorjahresperiode.



BRIEF DES VORSTANDS 2

DEMIRE IM ÜBERBLICK 3

KONZERNZWISCHEN-
LAGEBERICHT 6

Überblick 7

Wirtschaftsbericht 10

Chancen und Risiken 18

Nachtragsbericht und Geschäfte
mit nahestehenden Personen 18

KONZERNZWISCHEN-
ABSCHLUSS 19

IMPRESSUM 39

FFO-BERECHNUNG

(ausgewählte Angaben in TEUR)	01.01.2024 – 30.09.2024	01.01.2023 – 30.09.2023	Veränderung	in %
Ergebnis vor Steuern	-22.905	-57.477	34.572	-60,1
Ergebnisanteile von Minderheitsgesellschaftern	3.225	882	2.344	>100
Ergebnis vor Steuern (EBT)	-19.680	-56.595	36.915	-65,2
± Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	5.221	12.912	-7.691	-59,6
± Ergebnis aus der Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	26.645	84.953	-58.308	-68,6
± Sonstige Bereinigungen ¹	12.733	-9.718	22.451	>100
FFO I vor Steuern	24.919	31.552	-6.633	-21,0
± (Laufende) Ertragsteuern	-1.958	-3.717	1.760	-47,3
FFO I nach Steuern	22.962	27.835	-4.874	-17,5
davon Anteilseigner des Mutterunternehmens	18.837	23.235	-4.398	-18,9
davon nicht beherrschende Anteilseigner	4.125	4.601	-476	-10,3
± Ergebnis aus der Veräußerung von Immobiliengesellschaften/Immobilien (nach Steuern)	-5.221	-17.532	12.311	-70,2
FFO II nach Steuern	17.741	10.303	7.437	72,2
davon Anteilseigner des Mutterunternehmens	13.366	4.893	8.473	>100
davon nicht beherrschende Anteilseigner	4.375	5.411	-1.036	-19,1
FFO I nach Steuern und Minderheiten				
Unverwässertes Ergebnis je Aktie (in EUR)	0,18	0,22	-0,04	-18,9
Gewichtete Anzahl der ausgegebenen Aktien	105.513	105.513	0	0,0
Verwässertes Ergebnis je Aktie (in EUR)	0,18	0,22	-0,04	-18,9
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)	0,13	0,05	0,08	>100
Gewichtete Anzahl der ausgegebenen Aktien	105.513	105.513	0	0,0
Verwässertes Ergebnis je Aktie (in EUR)	0,13	0,05	0,08	>100
Gewichtete verwässerte Anzahl der ausgegebenen Aktien	106.023	106.023	0	0,0

¹ Sonstige Bereinigungen beinhalten:
– Einmalige Refinanzierungskosten und Effektivzinsen (EUR 3,6 Millionen, Vorjahr: EUR 2,0 Millionen)
– Einmalige Transaktions-, Rechts- und Beratungskosten (EUR 0,8 Millionen, Vorjahr: EUR 1,0 Millionen)
– Periodenfremde Aufwendungen/Erträge (EUR -2,0 Millionen, Vorjahr: EUR -13,0 Millionen)
– Wertminderungen und außerordentliche Abschreibungen (EUR 6,1 Millionen, Vorjahr: EUR 0 Millionen)



BRIEF DES VORSTANDS 2

DEMIRE IM ÜBERBLICK 3

KONZERNZWISCHEN-
LAGEBERICHT 6

Überblick 7

Wirtschaftsbericht 10

Chancen und Risiken 18

Nachtragsbericht und Geschäfte
mit nahestehenden Personen 18

KONZERNZWISCHEN-
ABSCHLUSS 19

IMPRESSUM 39

Nettovermögenswert (Net Asset Value [NAV])

Der unverwässerte Net Asset Value reduzierte sich insbesondere durch die marktbedingte Abwertung eines Immobilienteilportfolios von EUR 341,5 Millionen zum 31. Dezember 2023 auf EUR 314,5 Millionen zum 30. September 2024. Auf unverwässerter Basis belief sich der NAV zum Stichtag auf EUR 2,98 je Aktie (31. Dezember 2023: EUR 3,24 je Aktie).

NET ASSET VALUE (NAV)

in TEUR	30.09.2024	31.12.2023	Veränderung	in %
Nettovermögenswert (NAV)	282.478	303.589	-21.110	-7,0
Latente Steuern	32.045	37.915	-5.870	-15,5
Firmenwert aus latenten Steuern	0	0	0	0,0
NAV (unverwässert)	314.523	341.504	-26.981	-7,9
Anzahl der ausgegebenen Aktien (unverwässert) (in Tsd.)	105.513	105.513	0	0,0
NAV je Aktie (unverwässert) (in EUR)	2,98	3,24	-0,26	-7,9
Effekt aus der Ausübung von Wandelschuldverschreibungen und weiteren Eigenkapitalinstrumenten	510	510	0	0,0
NAV (verwässert)	315.033	342.014	-26.981	-7,9
Anzahl der ausgegebenen Aktien (verwässert) (in Tsd.)	106.023	106.023	0	0,0
NAV je Aktie (verwässert) (in EUR)	2,97	3,23	-0,25	-7,9

NETTOVERSCHULDUNGSGRAD

Der Nettoverschuldungsgrad des DEMIRE-Konzerns (Net-Loan-to-Value) ist im Prospekt der Anleihe 2019/2024 definiert als Verhältnis der Nettofinanzschulden zur Summe aller Vermögenswerte abzüglich immaterieller Vermögenswerte und Zahlungsmittel. Der Nettoverschuldungsgrad (Net-Loan-to-Value) sank gegenüber dem Jahresende 2023 (57,7%) deutlich auf 52,3%. Zum Rückgang führten maßgeblich Immobilienverkäufe.



BRIEF DES VORSTANDS 2

DEMIRE IM ÜBERBLICK 3

**KONZERNZWISCHEN-
LAGEBERICHT** 6

Überblick 7

Wirtschaftsbericht 10

Chancen und Risiken 18

Nachtragsbericht und Geschäfte
mit nahestehenden Personen 18

**KONZERNZWISCHEN-
ABSCHLUSS** 19

IMPRESSUM 39

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

in TEUR	30.09.2024	31.12.2023
Finanzschulden und Leasingverbindlichkeiten	693.450	816.992
Zahlungsmittel	164.509	119.989
Nettoverschuldung	528.941	697.003
Summe Vermögenswerte	1.174.941	1.327.531
Immaterielle Vermögenswerte	0	0
Zahlungsmittel	- 164.509	- 119.989
Summe Vermögenswerte abzgl. immaterieller Vermögenswerte und Zahlungsmittel	1.010.432	1.207.542
Net-LTV (in %)	52,3	57,7

Covenants der Unternehmensanleihe 2019/2024

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

ANLEIHE-COVENANTS 30.09.2024

	NET-LTV	NET- SECURED LTV	ICR
Covenant	max. 60 %	max. 40 %	min. 2,00
Wert	52,3 %	0,0 %	5,55

Zum 30. September 2024 hat die DEMIRE alle Covenants der Anleihe 2019/2024 eingehalten. Die Anleihebedingungen nach Verlängerung sehen als neue Covenants einen Net-LTV (Loan-to-Value) von maximal 70 % und eine ICR (Interest Coverage Ratio) von mindestens 1,50 vor. Die Planungen für das Jahr 2024 und darüber hinaus gehen davon aus, dass die Covenants der verlängerten Anleihe zukünftig jederzeit eingehalten werden können.



BRIEF DES VORSTANDS	2
DEMIRE IM ÜBERBLICK	3
KONZERNZWISCHEN- LAGEBERICHT	6
Überblick	7
Wirtschaftsbericht	10
Chancen und Risiken	18
Nachtragsbericht und Geschäfte mit nahestehenden Personen	18
KONZERNZWISCHEN- ABSCHLUSS	19
IMPRESSUM	39

Chancen und Risiken

Hinsichtlich der Chancen und Risiken der künftigen Geschäftsentwicklung wird auf die in der Chancen- und Risikoberichterstattung im [☺ Konzernabschluss](#) zum 31. Dezember 2023 erfolgten Angaben verwiesen.

Die im Oktober 2024 fällige Anleihe 2019/2024 befindet sich zum Veröffentlichungszeitpunkt des Berichts in der abschließenden Phase zur Verlängerung bis Ende 2027. Die aus der Anleihe und der Verlängerung resultierenden Risiken haben sich daher größtenteils bereits deutlich reduziert. Neu hinzugekommen ist ein potenzielles Risiko aus der bisher nicht abgeschlossenen Verlängerung einer zum 30. November 2024 auslaufenden Finanzierung über rund EUR 35 Millionen trotz derzeit vielversprechender Gespräche mit der finanzierenden Bank.

Die Chancen und 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, 6. November 2024

DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG

Frank Nickel
(Vorstandsvorsitzender)

Tim Brückner
(Finanzvorstand)

Ralf Bongers
(Vorstand Transaktion)



KONZERN- ZWISCHEN- ABSCHLUSS

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



BRIEF DES VORSTANDS 2

DEMIRE IM ÜBERBLICK 3

KONZERNZWISCHEN-
LAGEBERICHT 6

KONZERNZWISCHEN-
ABSCHLUSS 19

Konzerngewinn- und
-Verlustrechnung 20

Konzern-
gesamtergebnisrechnung 21

Konzernbilanz 22

Konzernkapitalflussrechnung 24

Konzerneigenkapital-
veränderungsrechnung 26

Konzernanhang 27

IMPRESSUM 39

KONZERNGEWINN- UND -VERLUSTRECHNUNG

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

in TEUR	TZ.	01.01.2024 – 30.09.2024	01.01.2023 – 30.09.2023	01.07.2024 – 30.09.2024	01.07.2023 – 30.09.2023
Mieterträge		50.637	59.885	15.158	19.042
Erträge aus Nebenkostenumlagen		13.925	17.979	3.470	6.122
Betriebliche Aufwendungen zur Erzielung von Mieterträgen ¹		-28.424	-33.423	-7.639	-11.743
Wertminderungen von Forderungen aus Lieferung und Leistung ¹		-1.726	-1.077	-117	-222
Ergebnis aus der Vermietung von Immobilien		34.412	43.364	10.872	13.198
Erträge aus der Veräußerung von Immobilien und Immobiliengesellschaften		100.197	69.100	1.175	0
Aufwendungen aus der Veräußerung von Immobilien und Immobiliengesellschaften		-105.418	-82.012	-1.125	5.875
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien und Immobiliengesellschaften		-5.221	-12.912	50	5.875
Ergebnis aus der Fair-Value-Anpassung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien		-17.923	-59.680	0	0
Ergebnis aus der Fair-Value-Anpassung der zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerte		-8.723	-25.273	-750	-15.825
Wertminderungen von Finanz- und sonstigen Forderungen ¹		-1.528	-527	-802	-8
Sonstige betriebliche Erträge		514	932	275	368
Allgemeine Verwaltungsaufwendungen ¹		-9.051	-8.639	-3.160	-3.070
Sonstige betriebliche Aufwendungen		-6.300	-1.836	-6.230	-137
Ergebnis vor Zinsen und Steuern	D 1	-13.820	-64.571	255	402
Finanzerträge		6.427	19.914	2.648	1.802
Finanzaufwendungen		-12.287	-12.875	-3.892	-4.287
Ergebnis aus den at-equity bilanzierten Unternehmen		0	938	0	938
Ergebnisanteile von Minderheitsgesellschaftern		-3.225	-882	-844	-1.343
Finanzergebnis	D 2	-9.085	7.095	-2.088	-2.890
Ergebnis vor Steuern		-22.905	-57.476	-1.833	-2.488
Laufende Ertragsteuern		-3.577	-8.953	-1.182	-2.244
Latente Steuern		4.845	16.899	9.006	1.891
Periodenergebnis		-21.637	-49.530	5.991	-2.841
Davon entfallen auf:					
Nicht beherrschende Anteilseigner		795	-2.500	370	149
Anteilseigner des Mutterunternehmens		-22.432	-47.030	5.622	-2.991
Unverwässertes/Verwässertes Ergebnis je Aktie (in EUR)	D 3	-0,21	-0,45	0,05	-0,03

¹ Die Vorjahrangaben wurden aufgrund einer Ausweisänderung in der Berichtsperiode angepasst.

	
BRIEF DES VORSTANDS	2
DEMIRE IM ÜBERBLICK	3
KONZERNZWISCHEN- LAGEBERICHT	6
KONZERNZWISCHEN- ABSCHLUSS	19
Konzerngewinn- und -Verlustrechnung	20
Konzern- gesamtergebnisrechnung	21
Konzernbilanz	22
Konzernkapitalflussrechnung	24
Konzerneigenkapital- veränderungsrechnung	26
Konzernanhang	27
IMPRESSUM	39

KONZERNGESAMTERGEBNISRECHNUNG

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

in TEUR	01.01.2024 – 30.09.2024	01.01.2023 – 30.09.2023	01.07.2024 – 30.09.2024	01.07.2023 – 30.09.2023
Periodenergebnis	- 21.637	- 49.530	5.991	- 2.841
Sonstiges Ergebnis	0	0	0	0
Gesamtergebnis	- 21.637	- 49.530	5.991	- 2.841
Davon entfallen auf:				
Nicht beherrschende Anteilseigner	795	- 2.500	370	149
Anteilseigner des Mutterunternehmens	- 22.432	- 47.030	5.622	- 2.991



BRIEF DES VORSTANDS 2

DEMIRE IM ÜBERBLICK 3

**KONZERNZWISCHEN-
LAGEBERICHT** 6

**KONZERNZWISCHEN-
ABSCHLUSS** 19

Konzerngewinn- und
-Verlustrechnung 20

Konzern-
gesamtergebnisrechnung 21

Konzernbilanz 22

Konzernkapitalflussrechnung 24

Konzerneigenkapital-
veränderungsrechnung 26

Konzernanhang 27

IMPRESSUM 39

KONZERNBILANZ

zum 30. September 2024

AKTIVA

in TEUR	TZ.	30.09.2024	31.12.2023
Vermögenswerte			
Langfristige Vermögenswerte			
Sachanlagen		117	153
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	E 1	755.232	947.276
Anteile an at-equity bilanzierten Unternehmen		9.479	351
Ausleihungen an at-equity bilanzierte Unternehmen		78.581	25.150
Ausleihungen und finanzielle Vermögenswerte		47.001	48.365
Sonstige Vermögenswerte		19.091	8.260
Summe langfristige Vermögenswerte		909.501	1.029.555
Kurzfristige Vermögenswerte			
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		12.360	14.176
Finanzielle Vermögenswerte		1.211	9.735
Sonstige Vermögenswerte		4.041	3.920
Steuererstattungsansprüche		1.494	1.057
Zahlungsmittel		164.509	119.989
Summe kurzfristige Vermögenswerte		183.615	148.877
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte		81.825	149.100
Summe Vermögenswerte		1.174.941	1.327.532

	
BRIEF DES VORSTANDS	2
DEMIRE IM ÜBERBLICK	3
KONZERNZWISCHEN- LAGEBERICHT	6
KONZERNZWISCHEN- ABSCHLUSS	19
Konzerngewinn- und -Verlustrechnung	20
Konzern- gesamtergebnisrechnung	21
Konzernbilanz	22
Konzernkapitalflussrechnung	24
Konzerneigenkapital- veränderungsrechnung	26
Konzernanhang	27
IMPRESSUM	39

KONZERNBILANZ

zum 30. September 2024

PASSIVA

in TEUR	TZ.	30.09.2024	31.12.2023
Eigenkapital und Schulden			
Eigenkapital			
Gezeichnetes Kapital		105.513	105.513
Rücklagen	E 2	176.966	198.076
Den Anteilseignern des Mutterunternehmens zurechenbares Eigenkapital		282.479	303.589
Anteile der nicht beherrschenden Anteilseigner		25.652	29.696
Summe Eigenkapital		308.131	333.285
Schulden			
Langfristige Schulden			
Latente Steuerschulden		32.045	37.915
Anteile von Minderheitsgesellschaftern		73.015	72.021
Finanzschulden	E 3	118.281	120.341
Leasingverbindlichkeiten		25.359	25.605
Marktwerte von Optionen (langfristig)		24.100	24.100
Summe langfristige Schulden		272.800	279.982
Kurzfristige Schulden			
Rückstellungen		2.311	2.639
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		9.558	10.016
Sonstige Verbindlichkeiten		7.560	6.312
Steuerschulden		24.771	24.252
Finanzschulden	E 3	549.471	670.729
Leasingverbindlichkeiten		339	317
Summe kurzfristige Schulden		594.010	714.265
Summe Schulden		866.810	994.247
Summe Schulden und Eigenkapital		1.174.941	1.327.532

	
BRIEF DES VORSTANDS	2
DEMIRE IM ÜBERBLICK	3
KONZERNZWISCHEN- LAGEBERICHT	6
KONZERNZWISCHEN- ABSCHLUSS	19
Konzerngewinn- und -Verlustrechnung	20
Konzern- gesamtergebnisrechnung	21
Konzernbilanz	22
Konzernkapitalflussrechnung	24
Konzerneigenkapital- veränderungsrechnung	26
Konzernanhang	27
IMPRESSUM	39

KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG

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

in TEUR	01.01.2024 – 30.09.2024	01.01.2023 – 30.09.2023
Ergebnis vor Steuern	- 22.905	- 57.476
Finanzaufwendungen	12.287	12.875
Finanzerträge	- 6.427	- 20.852
Ergebnisanteile von Minderheitsgesellschaftern	3.225	882
Veränderung der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	- 2.163	- 2.856
Veränderung von sonstigen Forderungen und sonstigen Vermögenswerten	1.581	1.616
Veränderung der Rückstellungen	351	- 791
Veränderung der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	5.616	- 171
Ergebnis aus der Fair-Value-Anpassung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien und der zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerte	26.645	84.953
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien und Immobiliengesellschaften	5.221	12.912
Zinseinzahlungen aus Ausleihungen und Forderungen	2.539	0
Zinseinzahlungen aus Ausleihungen an at-equity bilanzierte Unternehmen	873	871
Ertragsteuerzahlungen	- 3.748	4.301
Abschreibungen und Wertminderungen	5.479	2.365
Ausschüttungen von at-equity bilanzierten Unternehmen	0	691
Sonstige zahlungsunwirksame Posten	- 90	735



BRIEF DES VORSTANDS 2

DEMIRE IM ÜBERBLICK 3

KONZERNZWISCHEN-
 LAGEBERICHT 6

KONZERNZWISCHEN-
 ABSCHLUSS 19

Konzerngewinn- und
 -Verlustrechnung 20

Konzern-
 gesamtergebnisrechnung 21

Konzernbilanz 22

Konzernkapitalflussrechnung 24

Konzerneigenkapital-
 veränderungsrechnung 26

Konzernanhang 27

IMPRESSUM 39

KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG

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

in TEUR		01.01.2024 – 30.09.2024	01.01.2023 – 30.09.2023
Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit		28.483	40.053
Auszahlungen für Erwerb von/Investitionen in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien inkl. Anzahlungen und Modernisierungsmaßnahmen sowie Auszahlungen für Sachanlagen		- 10.329	- 9.136
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		94.659	76.921
Cashflow aus der Investitionstätigkeit		84.330	67.817
Einzahlungen aus der Aufnahme von Finanzschulden		0	23.300
Auszahlungen für Kosten der Fremdkapitalbeschaffung		- 11.795	0
Auschüttungen an Minderheitsgesellschafter/Dividenden		- 2.779	- 3.445
Gezahlte Zinsen auf Finanzschulden		- 8.564	- 8.705
Erwerb weiterer Anteile an einem Tochterunternehmen		- 658	0
Auszahlungen für die Tilgung von Finanzschulden		- 44.273	- 43.822
Auszahlung für die Tilgung von Leasingverbindlichkeiten		- 224	- 266
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit		- 68.293	- 32.938
Nettoveränderung der Zahlungsmittel		44.520	74.932
Zahlungsmittel am Anfang der Periode		119.989	57.415
Zahlungsmittel am Ende der Periode		164.509	132.347



BRIEF DES VORSTANDS 2

DEMIRE IM ÜBERBLICK 3

KONZERNZWISCHEN-
LAGEBERICHT 6

KONZERNZWISCHEN-
ABSCHLUSS 19

Konzerngewinn- und
-Verlustrechnung 20

Konzern-
gesamtergebnisrechnung 21

Konzernbilanz 22

Konzernkapitalflussrechnung 24

Konzerneigenkapital-
veränderungsrechnung 26

Konzernanhang 27

IMPRESSUM 39

KONZERNEIGENKAPITAL- VERÄNDERUNGSRECHNUNG

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

in TEUR	Gesellschaftskapital		Rücklagen		Den Anteilseignern des Mutterunternehmens zurechenbares Eigenkapital	Anteile der nicht beherrschenden Anteilseigner	Summe Eigenkapital
	Gezeichnetes Kapital	Kapital- rücklage	Gewinnrücklagen inkl. Konzernergebnis				
01.01.2024	105.513	89.767	108.309		303.589	29.696	333.285
Periodenergebnis	0	0	- 22.432		- 22.432	795	- 21.637
Sonstiges Ergebnis	0	0	0		0	191	191
Gesamtergebnis	0	0	- 22.432		- 22.432	986	- 21.446
Dividendenzahlungen/Ausschüttungen	0	0	0		0	- 552	- 552
Erwerb eigener Anteile	0	1.483	0		1.483	0	1.483
Sonstige Veränderungen	0	0	- 161		- 161	- 4.478	- 4.639
30.09.2024	105.513	91.250	85.716		282.479	25.652	308.131

in TEUR	Gesellschaftskapital		Rücklagen		Den Anteilseignern des Mutterunternehmens zurechenbares Eigenkapital	Anteile der nicht beherrschenden Anteilseigner	Summe Eigenkapital
	Gezeichnetes Kapital	Kapital- rücklage	Gewinnrücklagen inkl. Konzernergebnis				
01.01.2023	105.513	88.366	256.347		450.226	36.465	486.691
Periodenergebnis	0	0	- 47.030		- 47.030	- 2.500	- 49.530
Sonstiges Ergebnis	0	0	0		0	0	0
Gesamtergebnis	0	0	- 47.030		- 47.030	- 2.500	- 49.530
Dividendenzahlungen/Ausschüttungen	0	0	0		0	- 798	- 798
Sonstige Veränderungen	0	0	- 511		- 511	500	- 11
30.09.2023	105.513	88.366	208.806		402.685	33.667	436.352



BRIEF DES VORSTANDS	2
DEMIRE IM ÜBERBLICK	3
KONZERNZWISCHEN- LAGEBERICHT	6
KONZERNZWISCHEN- ABSCHLUSS	19
Konzerngewinn- und -Verlustrechnung	20
Konzern- gesamtergebnisrechnung	21
Konzernbilanz	22
Konzernkapitalflussrechnung	24
Konzerneigenkapital- veränderungsrechnung	26
Konzernanhang	27
IMPRESSUM	39

KONZERNANHANG

für den Berichtszeitraum vom 1. Januar bis 30. September 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. September 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. September 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 2024 verpflichtend anzuwendenden International Financial Reporting Standards (IFRS), International Accounting Standards (IAS) und Auslegungen des IFRS Interpretations Committee (IFRS IC) – vormals International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC) bzw. Standing Interpretations Committee (SIC) – wurden berücksichtigt. Überdies wurden alle über die Regelungen des IASB hinausgehenden deutschen gesetzlichen Angabe- und Erläuterungspflichten erfüllt.

Der verkürzte Konzern-Zwischenabschluss soll gemäß IAS 34 eine Aktualisierung des letzten Abschlusses eines Geschäftsjahres darstellen. Er enthält daher nicht alle für einen Konzernabschluss erforderlichen Informationen und Angaben, sondern konzentriert sich auf neue Tätigkeiten, Ereignisse und Umstände. Bereits berichtete Informationen werden nicht wiederholt. Der verkürzte Konzern-Zwischenabschluss der DEMIRE AG zum 30. September 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	6
KONZERNZWISCHEN- ABSCHLUSS	19
Konzerngewinn- und -Verlustrechnung	20
Konzern- gesamtergebnisrechnung	21
Konzernbilanz	22
Konzernkapitalflussrechnung	24
Konzerneigenkapital- veränderungsrechnung	26
Konzernanhang	27
IMPRESSUM	39

Ausweisänderung von Vorjahresangaben

In der Konzerngewinn- und -Verlustrechnung wurde der Posten „Wertminderungen von Forderungen aus Lieferungen und Leistungen“ im Posten „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 331 (9M 2024: TEUR 292) und Allgemeine Verwaltungskosten im Zusammenhang mit Beratungsleistungen im Bereich Assetmanagement um TEUR 571 (9M 2024: TEUR 578) 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 1.077 (9M 2024: TEUR 1.725) reduziert. Der Vorjahresausweis des Postens „Wertminderungen von Finanz- und sonstigen Forderungen“ beinhaltet nur Wertminderungen für Ausleihungen in Höhe von TEUR 527 (9M 2024: TEUR 1.528). Die Wertminderungen von Forderungen aus Lieferungen und Leistungen werden fortan als Teil des Ergebnisses aus der Vermietung von Immobilien ausgewiesen.

Der vorliegende verkürzte Konzern-Zwischenabschluss der DEMIRE AG wurde mit Beschluss des Vorstands vom 6. November 2024 zur Veröffentlichung freigegeben.

B. Konsolidierungskreis und -grundsätze

In der Berichtsperiode 2024 gab es eine Veränderung des Konsolidierungskreises.

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 weiterer erfolgloser Verhandlung sah sich die Geschäftsführung gezwungen am 22. Juli 2024 Insolvenzanträge für diese vier Gesellschaften zu stellen. Seitdem befinden sich diese Gesellschaften in Eigenverwaltung. Da hierdurch gem. 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 TEUR 6.137, der unter den sonstigen betrieblichen Aufwendungen ausgewiesen ist. Die verbleibenden Beteiligungen in Höhe von TEUR 9.128 an den vier Tochtergesellschaften sowie die an diese vergebenen Darlehen wurden zum beizulegenden Zeitwert in Höhe von TEUR 53.431 neu bewertet.

Daneben wurde zum 25. September 2024 die DEMIRE GP 15 S.à r.l. mit einem Anteil der DEMIRE von 100% gegründet und in den Konsolidierungskreis aufgenommen.

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 6

KONZERNZWISCHEN-
ABSCHLUSS 19

Konzerngewinn- und
-Verlustrechnung 20

Konzern-
gesamtergebnisrechnung 21

Konzernbilanz 22

Konzernkapitalflussrechnung 24

Konzerneigenkapital-
veränderungsrechnung 26

Konzernanhang 27

IMPRESSUM 39

D. Erläuterungen zur Konzerngewinn- und -Verlustrechnung

1. Ergebnis vor Zinsen und Steuern

in TEUR	01.01.2024 – 30.09.2024	01.01.2023 – 30.09.2023
Nettomieten	50.637	59.885
Erträge aus Nebenkostenumlagen	13.925	17.979
Erträge aus der Vermietung von Immobilien	64.562	77.864
Umlagefähige betriebliche Aufwendungen zur Erzielung von Mieterträgen	–20.848	–25.236
Nicht umlagefähige betriebliche Aufwendungen zur Erzielung von Mieterträgen ¹	–7.576	–8.187
Wertminderungen von Forderungen aus Lieferungen und Leistungen ¹	–1.726	–1.077
Betriebliche Aufwendungen zur Erzielung von Mieterträgen	–30.150	–34.500
Ergebnis aus der Vermietung von Immobilien	34.412	43.364

¹ Die Vorjahrangaben 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 liegt mit TEUR 34.412 (9M 2023: TEUR 43.364) 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 LogPark Leipzig, Am alten Flughafen, aufgrund eines gestiegenen Leerstands (insbesondere in den Liegenschaften Celle, Bergstraße und Querfurt) sowie der Entkonsolidierung des sogenannten „Limes-Portfolios“ (bestehend aus den Liegenschaften Essen, Theodor-Althoff-Str. 39–47, Kassel, Kölnische Str. 6/Mauerstr. 11/Spohrstr. 2/4, Köln, Max-Glomsda-Str. 4, und Aschheim, Max-Planck-Str. 3) unter dem Vorjahresniveau. Die Mieterträge sind aufgrund der vorgenannten Effekte um TEUR 9.248

zurückgegangen und liegen nun bei TEUR 50.637 (9M 2023: TEUR 59.885). Die nicht umlagefähigen betrieblichen Aufwendungen in Höhe von TEUR –7.576 (9M 2023: TEUR –8.187) sind, insbesondere aufgrund der Abgänge der genannten Immobilien, trotz höherer Instandhaltungsaufwendungen in Höhe von TEUR –3.885 (9M 2023: TEUR –3.619) im Vergleich zur Vorperiode zurückgegangen.

Von den betrieblichen Aufwendungen ist ein Betrag in Höhe von TEUR –20.848 (9M 2023: TEUR –25.236) 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 Wertminderungen von Forderungen betragen in der Berichtsperiode TEUR –1.726 (9M 2023: TEUR –1.077). 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 346, der sich erneut in einem Insolvenzverfahren befand. Zudem entfallen Wertminderungen in Höhe von rund TEUR –236 auf zwei Mieter in Rostock, die sich ebenfalls in einem Insolvenzverfahren befinden. Die verbleibenden Wertminderungen auf Forderungen in Höhe von TEUR –1.144 verteilen sich auf unterschiedliche Mieter im gesamten Immobilienbestand der DEMIRE und resultieren überwiegend aus den vorgenommenen pauschalierten Einzelwertberichtigungen auf Grundlage der Altersstruktur der Forderungen.

Die Wertminderungen von Forderungen in der Vorperiode resultierten zu einem größeren Teil gegenüber dem ehemaligen Mieter HC Bowling in Stralsund in Höhe von TEUR –244, der sich in einem Insolvenzverfahren befindet. Die verbleibenden Wertminderungen auf Forderungen in Höhe von TEUR –833 verteilen sich auf unterschiedliche Mieter im gesamten Immobilienbestand der DEMIRE und resultierten aus den vorgenommenen pauschalierten Einzelwertberichtigungen auf Grundlage der Altersstruktur der Forderungen.



BRIEF DES VORSTANDS	2
DEMIRE IM ÜBERBLICK	3
KONZERNZWISCHEN- LAGEBERICHT	6
KONZERNZWISCHEN- ABSCHLUSS	19
Konzerngewinn- und -Verlustrechnung	20
Konzern- gesamtergebnisrechnung	21
Konzernbilanz	22
Konzernkapitalflussrechnung	24
Konzernerigenkapital- veränderungsrechnung	26
Konzernanhang	27
IMPRESSUM	39

Das Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien und Immobiliengesellschaften beträgt zum 30. September 2024 TEUR –5.221 (9M 2023: TEUR –12.912) und beinhaltet diverse Nebenkosten im Rahmen von Veräußerungen.

Zum Stichtag 30. September 2024 erfolgte keine Neubewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien.

Die Verluste aus der Neubewertung in Höhe von TEUR -17.923 entstanden im Rahmen einer Bewertung des Limes-portfolios zum 30. Juni 2024, welche im dritten Quartal 2024 entkonsolidiert wurde.

Daneben wurden mehrere Immobilien, die sich zum Bilanzstichtag in einem fortgeschrittenen Stadium eines Veräußerungsprozesses befanden, gemäß IFRS 5 als zur Veräußerung gehalten klassifiziert und neu bewertet. Hierbei ergab sich ein Bewertungsverlust von TEUR –8.723 (9M 2023: TEUR –25.273).

2. Finanzergebnis

in TEUR	01.01.2024 – 30.09.2024	01.01.2023 – 30.09.2023
Finanzerträge	6.427	19.914
Finanzaufwendungen	– 12.287	– 12.875
Ergebnisanteil von Minderheitsgesellschaftern	– 3.225	– 882
Finanzergebnis	– 9.085	7.095

Wesentliche Bestandteile der Finanzerträge ergeben sich aus der Gewährung von Ausleihungen an das Gemeinschaftsunternehmen JV Theodor-Heuss-Allee GmbH in Höhe von TEUR 792 (9M 2023: TEUR 782) sowie deren Gesellschafter der RFR 5 Immobilien GmbH in Höhe von TEUR 2.306 (9M 2023: TEUR 2.417) sowie Zinsen aus Festgeldkonten in Höhe von TEUR 2.768 (9M 2023: TEUR 923) und ein Gewinn aus dem Rückkauf der Unternehmensanleihe zu einem unter dem Nominalwert liegenden Preis in Höhe von TEUR 62 (9M 2023: TEUR 15.683).

Die Finanzaufwendungen verzeichneten im Vergleich zum Vorjahr einen Rückgang von TEUR 588, 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 –3.225 (9M 2023: TEUR –882) betreffen die Gewinnanteile der Minderheitsgesellschafter der Tochtergesellschaften der Fair Value REIT-AG, die gemäß IAS 32 als Fremdkapital ausgewiesen sind. Der Rückgang des Postens Ergebnisanteile von Minderheitsgesellschaftern gegenüber der Vergleichsperiode resultiert im Wesentlichen aus anteiligen Bewertungsverlusten der Immobilien im 1. Halbjahr 2023.

3. Ergebnis je Aktie

in TEUR	01.01.2024 – 30.09.2024	01.01.2023 – 30.09.2023
Periodenergebnis (in TEUR)	– 21.637	– 49.530
Periodenergebnis abzüglich nicht beherrschender Anteile	– 22.432	– 47.030
Anzahl der Aktien (in Tsd.)		
Ausgegebene Aktien zum Bilanzstichtag	105.513	105.513
Gewichtete Anzahl ausgegebener Aktien	105.513	105.513
Auswirkungen der Wandlungen von Wandschuldverschreibungen sowie dem Bezug aus dem Aktienoptionsprogramm 2015	510	510
Gewichtete Anzahl der Aktien (verwässert)	106.023	106.023
Ergebnis je Aktie (in EUR)		
Unverwässertes Ergebnis je Aktie	– 0,21	– 0,45
Verwässertes Ergebnis je Aktie	– 0,21	– 0,44

Zum 30. September 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	6
KONZERNZWISCHEN- ABSCHLUSS	19
Konzerngewinn- und -Verlustrechnung	20
Konzern- gesamtergebnisrechnung	21
Konzernbilanz	22
Konzernkapitalflussrechnung	24
Konzerneigenkapital- veränderungsrechnung	26
Konzernanhang	27
IMPRESSUM	39

E. Erläuterungen zur Konzernbilanz

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

Die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien werden zum beizulegenden Zeitwert 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	8.289	677	74	9.041
Abgang Ent- konsolidierung	-99.223	-39.242	0	-138.465
Umgliederungen in zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögens- werte	-40.685	-4.013	0	-44.698
Unrealisierte Verluste aus der Bewertung zum beizulegenden Zeitwert	-15.712	-2.211	0	-17.923
Zeitwert per 30.09.2024	445.486	247.852	61.894	755.232

Die Zugänge in die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien mit insgesamt TEUR 9.041 setzen sich in Gänze 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. September 2024 erfolgte keine Neubewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien. Der Bewertungsverlust in der Berichtsperiode in Höhe von TEUR – 17.923 (9M 2023: TEUR – 59.680) resultiert aus der Neubewertung des sogenannten LIMES-Portfolios zum 30. Juni 2024.

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.

Der Rückgang des Postens der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien in Höhe von TEUR 67.275 resultiert im Wesentlichen aus dem Verkauf des Logistikparks Leipzig.

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).

3. Finanzschulden

Die Finanzschulden setzen sich wie folgt zusammen:

FINANZSCHULDEN

in TEUR	30.09.2024	31.12.2023
Unternehmensanleihe 2019/2024	498.664	497.564
Sonstige Finanzschulden	169.087	293.505
Gesamt	667.751	791.069



BRIEF DES VORSTANDS 2

DEMIRE IM ÜBERBLICK 3

**KONZERNZWISCHEN-
LAGEBERICHT** 6

**KONZERNZWISCHEN-
ABSCHLUSS** 19

Konzerngewinn- und
-Verlustrechnung 20

Konzern-
gesamtergebnisrechnung 21

Konzernbilanz 22

Konzernkapitalflussrechnung 24

Konzerneigenkapital-
veränderungsrechnung 26

Konzernanhang 27

IMPRESSUM 39

Die folgende Übersicht zeigt den Nominalwert der Finanzschulden:

FINANZSCHULDEN

in TEUR	30.09.2024	31.12.2023
Unternehmensanleihe 2019/2024	498.800	499.000
Sonstige Finanzschulden	252.061	290.853
Gesamt	750.861	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.

Der Nominalzins der Unternehmensanleihe 2019/2024 beträgt 1,875 % p. a. Die sonstigen Finanzschulden beinhalten Finanzschulden gegenüber Kreditinstituten zu einem gewichteten durchschnittlichen Nominalzins von 1,68 % p. a. zum 30. September 2024 (31. Dezember 2023: 1,51 % p. a.). Die durchschnittliche nominale Fremdkapitalverzinsung über alle Finanzschulden betrug zum 30. September 2024 1,89 % p. a. (31. Dezember 2023: 1,74 % p. a.).



BRIEF DES VORSTANDS 2

DEMIRE IM ÜBERBLICK 3

KONZERNZWISCHEN-
LAGEBERICHT 6

KONZERNZWISCHEN-
ABSCHLUSS 19

Konzerngewinn- und
-Verlustrechnung 20

Konzern-
gesamtergebnisrechnung 21

Konzernbilanz 22

Konzernkapitalflussrechnung 24

Konzerneigenkapital-
veränderungsrechnung 26

Konzernanhang 27

IMPRESSUM 39

F. Verkürzte Konzern- Segmentberichterstattung

01.01.2024 – 30.09.2024

in TEUR	Bestands- portfolio	Fair Value REIT	Zentral- bereich/ Sonstiges	Konzern
Umsatzerlöse gesamt	146.649	18.110	0	164.759
Segmenterlöse	128.978	18.197	175	147.350
Segmentaufwendungen	-137.261	-8.418	-15.490	-161.170
EBIT	-8.284	9.779	-15.316	-13.820
Periodenergebnis	-11.575	5.958	-16.020	-21.637
Segmentvermögen zum 30.09.2024	625.254	293.513	256.173	1.174.941
Davon Steueransprüche	584	131	779	1.494
Davon Zugänge zu als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	8.435	606	0	9.041
Davon zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	78.030	3.795	0	81.825
Segmentschulden zum 30.09.2024	679.483	161.242	26.085	866.810
Davon langfristige Finanzschulden	58.650	59.631	0	118.281
Davon Leasingverbindlichkeiten	25.655	0	43	25.698
Davon kurzfristige Finanzschulden	541.450	8.020	0	549.471
Davon Steuerschulden	5.093	5	19.673	24.771

01.01.2023 – 30.09.2023

in TEUR	Bestands- portfolio	Fair Value REIT	Zentral- bereich/ Sonstiges	Konzern
Umsatzerlöse gesamt	128.495	18.469	0	146.964
Segmenterlöse	53.630	9.152	161	62.943
Segmentaufwendungen	-111.663	-7.510	-8.341	-127.514
EBIT	-58.032	1.642	-8.181	-64.571
Periodenergebnis	-47.984	47	-1.593	-49.530
Segmentvermögen zum 30.09.2023	994.276	308.736	133.792	1.436.804
Davon Steueransprüche	649	76	1.927	2.652
Davon Zugänge zu als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	6.936	844	0	7.780
Davon zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	265.803	0	0	265.803
Segmentschulden zum 30.09.2023	313.272	172.623	514.557	1.000.452
Davon langfristige Finanzschulden	97.361	60.548	495.295	653.203
Davon Leasingverbindlichkeiten	25.473	0	79	25.552
Davon kurzfristige Finanzschulden	132.919	11.005	0	143.924
Davon Steuerschulden	6.122	0	16.108	22.230



BRIEF DES VORSTANDS 2

DEMIRE IM ÜBERBLICK 3

**KONZERNZWISCHEN-
LAGEBERICHT** 6

**KONZERNZWISCHEN-
ABSCHLUSS** 19

Konzerngewinn- und
-Verlustrechnung 20

Konzern-
gesamtergebnisrechnung 21

Konzernbilanz 22

Konzernkapitalflussrechnung 24

Konzerneigenkapital-
veränderungsrechnung 26

Konzernanhang 27

IMPRESSUM 39

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

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

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

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	6
KONZERNZWISCHEN- ABSCHLUSS	19
Konzerngewinn- und -Verlustrechnung	20
Konzern- gesamtergebnisrechnung	21
Konzernbilanz	22
Konzernkapitalflussrechnung	24
Konzerneigenkapital- veränderungsrechnung	26
Konzernanhang	27
IMPRESSUM	39

G. Sonstige Angaben

1. Angaben über Beziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen

Die DEMIRE AG hat eine Darlehensforderung in Höhe von TEUR 25.150 gegen das Joint Venture JV Theodor-Heuss-Allee GmbH. Der Zinsertrag aus diesem Darlehen beträgt zum 30. September 2024 TEUR 792. Die Zinsforderungen betragen TEUR 87. Zudem bestehen zwischen der DEMIRE AG und der JV Theodor-Heuss-Allee GmbH ein Asset-Management-Vertrag und ein Geschäftsbesorgungsvertrag, aus denen zum 30. September 2024 Erträge in Höhe von TEUR 56 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	30.09.2024		31.12.2023	
	Buchwert nach IFRS 9	Fair Value	Buchwert nach IFRS 9	Fair Value
Ausleihungen an at-equity bilanzierte Unternehmen	78.581	69.194	25.150	23.531
Ausleihungen und finanzielle Vermögenswerte	48.212	34.445	58.100	53.291

in TEUR	30.09.2024		31.12.2023	
	Buchwert nach IFRS 9	Fair Value	Buchwert nach IFRS 9	Fair Value
Anleihen	498.664	427.741	497.564	303.093
Sonstige Finanzschulden	169.088	140.141	293.505	269.799



BRIEF DES VORSTANDS	2
DEMIRE IM ÜBERBLICK	3
KONZERNZWISCHEN- LAGEBERICHT	6
KONZERNZWISCHEN- ABSCHLUSS	19
Konzerngewinn- und -Verlustrechnung	20
Konzern- gesamtergebnisrechnung	21
Konzernbilanz	22
Konzernkapitalflussrechnung	24
Konzerneigenkapital- veränderungsrechnung	26
Konzernanhang	27
IMPRESSUM	39

3. Risikobericht

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.

Die im Oktober 2024 fällige Anleihe 2019/2024 befindet sich zum Veröffentlichungszeitpunkt des Berichts in der abschließenden Phase zur Verlängerung bis Ende 2027. Die aus der Anleihe und der Verlängerung resultierenden Risiken haben sich daher größtenteils bereits deutlich reduziert. Neu hinzugekommen ist ein potenzielles Risiko aus der bisher nicht abgeschlossenen Verlängerung einer zum 30. November 2024 auslaufenden Finanzierung über rund EUR 35 Millionen trotz derzeit vielversprechender Gespräche mit der finanzierenden Bank.

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

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

4. Sonstige Erläuterungen

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

Vertragliche Verpflichtungen für Um- und Ausbaumaßnahmen sowie Verpflichtungen für Instandhaltungen und Modernisierungsmaßnahmen an den Immobilienobjekten bestehen zum 30. September 2024 insgesamt in Höhe von TEUR 14.394 (9M 2023: TEUR 135.305). Diese sind in ihrem Umfang festgelegt. Der deutliche Rückgang resultiert aus der Entkonsolidierung des Limes-Portfolios und hier insbesondere aus den entfallenden vertraglichen Verpflichtungen aus der Liegenschaft in Essen.

Das Bestellobligo aus in Auftrag gegebenen Instandhaltungen und Modernisierungsmaßnahmen sowie Um- und Ausbaumaßnahmen beläuft sich zum Zwischenberichtsstichtag auf TEUR 4.974 (9M 2023: TEUR 9.182).

Zum 30. September 2024 stehen nicht ausgenutzte Kreditlinien in Höhe von TEUR 2.500 (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 von 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 322 (9M 2023: TEUR 408), erfolgsunabhängige Bezüge in Höhe von TEUR 680 (9M 2023: TEUR 714) sowie anteilsbasierte Vergütungen in Höhe von TEUR 43 (9M 2023: TEUR – 40) erfasst.

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	6
KONZERNZWISCHEN- ABSCHLUSS	19
Konzerngewinn- und -Verlustrechnung	20
Konzern- gesamtergebnisrechnung	21
Konzernbilanz	22
Konzernkapitalflussrechnung	24
Konzerneigenkapital- veränderungsrechnung	26
Konzernanhang	27
IMPRESSUM	39

6. Ereignisse nach dem Zwischenberichtsstichtag 30. September 2024

Als Teil einer umfassenden Transaktion verlängert die DEMIRE ihre Anleihe 2019/24 bis Ende 2027 zu angepassten Konditionen. Am 22. Oktober 2024 wurden 10% (EUR 49,9 Millionen) des zu diesem Zeitpunkt ausstehenden Gesamtnennbetrages von EUR 499 Millionen zu par zurückgezahlt. Anschließend wurden im Rahmen eines Tender-Offers Anleihen mit einem dann ausstehenden Gesamtnennbetrag von EUR 4,59 Millionen unter par zu 61% zurückgekauft und entwertet bzw. „gecancelt“.

Seit dem 25. Oktober 2024 werden die im Rahmen einer Backstop-Vereinbarung mit einzelnen Anleihegläubigern zugesagten Anleihen unter par zu 76,25% zurückgekauft und entwertet. Es wird damit gerechnet, dass die Abwicklung in den nächsten Tagen nach Veröffentlichung dieses Berichts abgeschlossen sein wird und dann die neuen Anleihebedingungen Gültigkeit erlangen. Der Gesamtnennbetrag der verlängerten Anleihe wird voraussichtlich zwischen EUR 252 und 254 Millionen liegen.

Für den Rückkauf der Anleihe verwendet die Gesellschaft die ihr zur Verfügung stehende Liquidität. Zusätzlich 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 zu Großteilen ausgeschöpft werden.

Im Zuge der Refinanzierung der Unternehmensanleihe 2019/24 wurde eine Beteiligungsstruktur aufgelegt, die es erforderlich machte eine Reihe von Luxemburgischen Gesellschaften zu gründen, welche als Zwischenholdings wesentliche Teile des DEMIRE Portfolios halten. Nach dem Bilanzstichtag wurden folgende Gesellschaften gegründet: DEMIRE GP 16 S.à r.l., DEMIRE GP 17 S.à r.l., DEMIRE GP 18 S.à r.l., DEMIRE GP 19 S.à r.l. DEMIRE GP 20 S.à r.l., DEMIRE Holding 15 SCSp, DEMIRE Holding 16 SCSp, DEMIRE Holding 17 SCSp, DEMIRE Holding 18 SCSp, DEMIRE Holding 19 SCSp und DEMIRE Holding 20 SCSp. Die von diesen Luxemburgischen Holdings gehaltenen Geschäftsanteile wurden gegenüber den Anleihegläubigern verpfändet.

Frankfurt am Main, 6. November 2024

DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG

Frank Nickel
(Vorstandsvorsitzender)

Tim Brückner
(Finanzvorstand)

Ralf Bongers
(Vorstand Transaktion)



BRIEF DES VORSTANDS	2
DEMIRE IM ÜBERBLICK	3
KONZERNZWISCHEN- LAGEBERICHT	6
KONZERNZWISCHEN- ABSCHLUSS	19
Konzerngewinn- und -Verlustrechnung	20
Konzern- gesamtergebnisrechnung	21
Konzernbilanz	22
Konzernkapitalflussrechnung	24
Konzerneigenkapital- veränderungsrechnung	26
Konzernanhang	27
IMPRESSUM	39

Erklärung der gesetzlichen Vertreter

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

Frankfurt am Main, 6. November 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	6
KONZERNZWISCHEN- ABSCHLUSS	19
IMPRESSUM	39

IMPRESSUM

UNTERNEHMENSKONTAKT

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



HERAUSGEBER

Der Vorstand der
DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG

KONZEPTION UND LAYOUT

Berichtsmanufaktur GmbH, Hamburg

DATUM DER HERAUSGABE

7. November 2024