

# Halbjahres- finanzbericht

1. Januar – 30. Juni 2020



# Highlights H1 2020



## ERTRAGSKENNZAHLEN

**16,9**

in EUR Millionen

**FFO I (nach Steuern,  
vor Minderheiten),**  
+ 5,9% gegenüber H1 2019

**43,8**

in EUR Millionen

**Mieterträge, + 14,7 %**  
gegenüber H1 2019



## FINANZKENNZAHLEN

**46,2**

in Prozent

**Nettoverschuldungsgrad (Net-LTV),**  
nach 46,7 % Ende 2019,  
bietet Spielraum für weiteres Wachstum

**1,78**

in Prozent p. a.

**Durchschnittliche nominale Zinskosten –**  
Rückgang um 6 Basispunkte  
gegenüber Jahresende 2019

**6,41**

in EUR

**Net Asset Value**  
**(EPRA-NAV verwässert),**  
gestiegen um EUR 0,09 je Aktie  
gegenüber Jahresende 2019



## PORTFOLIOENTWICKLUNG

**1,5**

in EUR Milliarden

**Portfoliowert + 1,0 %**  
gegenüber Jahresende 2019

**89,0**

in EUR Millionen

**annualisierte Mieterträge, steigen um**  
1,9% gegenüber dem Vorjahresstichtag

**4,8**

in Jahren

**WALT, unverändert zu Ende 2019**

**8,5**

in Prozent

**EPRA-Leerstandsquote,**  
reduziert sich nach 9,4 %  
zum 31.12.2019

**70.000**

in m<sup>2</sup>

**Vermietungsleistung**  
+ 48,4% gegenüber Q1 2020

# INHALTSVERZEICHNIS

---

## 002 VORWORT DES VORSTANDS

---

## 004 DEMIRE IM ÜBERBLICK

- 004 Konzernkennzahlen
- 005 Portfolio-Highlights
- 006 DEMIRE am Kapitalmarkt
- 007 DEMIRE-Anleihen

---

## 008 KONZERNZWISCHENLAGEBERICHT

- 008 Wirtschaftsbericht
- 010 Vermögens-, Finanz- und Ertragslage
- 014 Finanzielle Leistungsindikatoren
- 017 Covenants der Unternehmensanleihe 19/24
- 018 Risiko- und Chancenbericht
- 019 Nachtragsbericht
- 019 Prognose

---

## 020 KONZERN-ZWISCHENABSCHLUSS

- 022 Konzerngewinn- und -verlustrechnung
- 023 Konzerngesamtergebnisrechnung
- 024 Konzernbilanz
- 026 Konzernkapitalflussrechnung
- 027 Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung

## 028 KONZERNANHANG

- 028 A. Allgemeine Angaben
- 029 B. Konsolidierungskreis und -grundsätze
- 029 C. Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze
- 030 D. Erläuterungen zur Konzerngewinn- und -verlustrechnung
- 032 E. Erläuterungen zur Konzernbilanz
- 033 F. Verkürzte Konzern-Segmentberichterstattung
- 034 G. Sonstige Angaben
- 036 Bilanzeid

## U03 DISCLAIMER UND IMPRESSUM

## Vorwort des Vorstands

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

außergewöhnliche Vorkommnisse kennzeichnen das erste Halbjahr 2020. Insbesondere im zweiten Quartal hat die COVID-19-Pandemie, wie in vielen anderen Ländern auch, zahlreiche Wirtschaftszweige schwer belastet. Auch die Immobilienwirtschaft muss sich den neuen Rahmenbedingungen und Herausforderungen stellen: Einst boomende Assetklassen stehen vor Herausforderungen, die sich zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht vollständig absehen lassen.

Auch wenn der weitere Pandemieverlauf und die damit verbundenen potenziellen Auswirkungen auf die Immobilienmärkte und unsere Gesellschaft noch nicht abschließend beurteilt werden können, zeigt sich unser Portfolio insgesamt bislang robust. Das erste Quartal dieses Jahres brachte keine wesentlichen Auswirkungen auf die Geschäftstätigkeit der DEMIRE mit sich – im gesamten zweiten Quartal wurden lediglich 4,1 Prozent der vertraglich vereinbarten Jahresmiete von den Mietern nicht entrichtet. Vor dem Hintergrund der herausfordernden Situation eines zwischenzeitlichen Lockdowns und nach wie vor bestehender Einschränkungen ist es umso erfreulicher, dass unsere „REALIZE POTENTIAL“-Strategie auch in wirtschaftlich unruhigerem Fahrwasser ihre Nachhaltigkeit bestätigt. Trotz Beeinträchtigungen durch die COVID-19-Pandemie haben wir die Mieterträge im ersten Halbjahr 2020 um rund 14,7 Prozent auf EUR 43,8 Millionen gesteigert. Die Funds from

Operations (FFO I, nach Steuern, vor Minderheiten) legten im gleichen Zeitraum um rund 5,9 Prozent auf EUR 16,9 Millionen zu. Auch die wesentlichen immobilien-spezifischen Portfoliokennzahlen entwickeln sich durch eine weiterhin starke Vermietungsleistung und die strategische Bereinigung des Bestandsportfolios innerhalb unserer ursprünglichen Erwartungen: Die EPRA-Leerstandsquote sank auf 8,5 % und der WALT bleibt mit 4,8 Jahren gegenüber Ende 2019 konstant.

Insbesondere angesichts der aktuellen Unwägbarkeiten, aber auch möglicher Wachstumschancen im momentanen Marktumfeld haben wir mit einem umfangreichen Maßnahmenpaket verschiedene Effizienz- und Liquiditätssicherungsmaßnahmen weiter vorangetrieben – und jüngst zwei weitere Darlehen über insgesamt EUR 62,5 Millionen zu sehr attraktiven Konditionen unterzeichnet, die kurzfristig abgerufen werden können. Bereits abgeschlossene Refinanzierungsaktivitäten tragen zusätzlich zu geringeren nominalen Zinskosten von nunmehr 1,78 % und einem Nettoverschuldungsgrad (Net-LTV) von 46,2 % bei. Es bleibt unser Ziel, den Wert des Portfolios von aktuell rund EUR 1,5 Milliarden mittelfristig zu steigern. Die voran genannten Maßnahmen geben uns im Zusammenspiel mit der weiterhin vorhandenen guten Liquiditätsposition entsprechend weiteren Handlungsspielraum.

Im Rahmen der jährlich stattfindenden Überprüfungen des Emittenten-Ratings haben die Ratingagenturen Standard & Poor's und Moody's die Bonität der DEMIRE

auf den bisherigen Niveaus von Ba2 bzw. BB bestätigt. Wir sehen darin auch eine Anerkennung der grundsätzlichen Robustheit unseres Geschäftsmodells und streben weiterhin mittelfristig ein „Investment Grade“-Rating an, um die Finanzierungsbedingungen für unseren Wachstumskurs weiter zu verbessern.

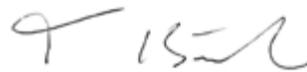
Auch der Blick auf die positive Entwicklung der Mietzahlungen im Juli und August (Eingang von 97% bzw. 96% der Sollmiete, Stand 12. August 2020) stimmt uns bezüglich der weiteren Entwicklung des laufenden Geschäftsjahres zuversichtlich. Wir erwarten nun Mieterträge zwischen EUR 85 und 87 Millionen (2019: EUR 81,8 Mio.), und die FFO I (nach Steuern, vor Minderheiten) werden zwischen EUR 36 und 38 Millionen (2019: EUR 34,5 Mio.) erwartet.

Diese Prognose steht unter der Annahme, dass es in Deutschland zu keinem weiteren Lockdown kommt, und berücksichtigt eventuelle An- oder Verkäufe der DEMIRE im zweiten Halbjahr 2020 nicht.

Frankfurt am Main, 19. August 2020



**Ingo Hartlief FRICS**  
(Vorstandsvorsitzender)



**Tim Brückner**  
(Finanzvorstand)



Der Vorstand der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG:

**Ingo Hartlief FRICS**, Vorstandsvorsitzender (rechts), und  
**Tim Brückner**, Finanzvorstand (links)

# DEMIRE im Überblick

## KONZERNKENNZAHLEN

| <b>ERGEBNISKENNZAHLEN</b><br>in TEUR                                | <b>01.01.2020</b><br><b>- 30.06.2020</b> | <b>01.01.2019</b><br><b>- 30.06.2019</b> |
|---|--|--|
| Mieterträge   | 43.843                                   | 38.226                                   |
| Ergebnis aus der Vermietung   | 32.979                                   | 31.985                                   |
| <b>EBIT</b>   | <b>21.845</b>                            | <b>54.908</b>                            |
| Finanzergebnis  | - 9.926                                  | - 14.033                                 |
| <b>EBT</b>  | <b>11.981</b>                            | <b>40.874</b>                            |
| <b>Periodenergebnis</b>   | <b>9.260</b>                             | <b>34.156</b>                            |
| <b>Periodenergebnis der Anteilseigner des Mutterunternehmens</b>    | <b>8.275</b>                             | <b>31.775</b>                            |
| <b>Periodenergebnis je Aktie (unverwässert / verwässert) in EUR</b> | <b>0,08 / 0,08</b>                       | <b>0,29 / 0,29</b>                       |
| <b>FFO I (nach Steuern, vor Minderheiten)</b>                       | <b>16.852</b>                            | <b>15.908</b>                            |
| <b>FFO I je Aktie (unverwässert / verwässert) in EUR</b>            | <b>0,16 / 0,16</b>                       | <b>0,15 / 0,15</b>                       |

| <b>PORTFOLIOKENNZAHLEN</b>        | <b>30.06.2020</b> | <b>31.12.2019</b> |
|-----------------------------------|-------------------|-------------------|
| Immobilien (Anzahl)               | 84                | 90                |
| Marktwert (in EUR Millionen)      | 1.503,5           | 1.488,4           |
| Vertragsmieten (in EUR Millionen) | 89,0              | 90,0              |
| Mietrendite (in %)                | 5,9               | 6,0               |
| EPRA-Leerstandsquote (in %)       | 8,5               | 9,4               |
| WALT (in Jahren)                  | 4,8               | 4,8               |

| <b>BILANZKENNZAHLEN</b><br>in TEUR                          | <b>30.06.2020</b>  | <b>31.12.2019</b>  |
|---|--------------------|--------------------|
| <b>Bilanzsumme</b>  | <b>1.657.604</b>   | <b>1.677.416</b>   |
| Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien                  | 1.511.756          | 1.493.912          |
| Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte       | 10.400             | 16.305             |
| <b>Bestandsportfolio gesamt</b>                             | <b>1.522.156</b>   | <b>1.510.216</b>   |
| Finanzverbindlichkeiten                                     | 784.471            | 806.969            |
| Zahlungsmittel  | 81.006             | 102.139            |
| <b>Nettofinanzverbindlichkeiten</b>                         | <b>703.465</b>     | <b>704.831</b>     |
| <b>Nettoverschuldungsgrad in % (Net-LTV)</b>                | <b>46,2</b>        | <b>46,7</b>        |
| Eigenkapital gemäß Konzernbilanz                            | 669.217            | 660.782            |
| Eigenkapitalquote in %                                      | 40,4%              | 39,4               |
| Nettovermögenswert (NAV) für den Berichtszeitraum           | 621.395            | 613.351            |
| EPRA-NAV (unverwässert / verwässert)                        | 693.356 / 693.866  | 684.131 / 684.641  |
| EPRA-NNNAV (verwässert)                                     | 633.035            | 594.151            |
| Aktienanzahl in Tausend (unverwässert / verwässert)         | 107.777 / 108.282  | 107.777 / 108.287  |
| <b>EPRA-NAV je Aktie (unverwässert / verwässert) in EUR</b> | <b>6,43 / 6,41</b> | <b>6,35 / 6,32</b> |

## PORTFOLIO-HIGHLIGHTS

Zum 30. Juni 2020

**1,5**

Marktwert des Immobilienportfolios (in EUR Milliarden)

**84**

Assets an 63 Standorten in 15 Bundesländern

**89,0**

Annualisierte Vertragsmieten (in EUR Millionen)

**64,4**

Büroanteil des Gesamtportfolios nach Marktwert (in %)

**8,09**

Durchschnittsmiete über den Gesamtbestand (in EUR/m<sup>2</sup>)

**8,5**

EPRA-Leerstand über das Portfolio (in %)

**5,9**

Bruttomietrendite (in %)

## IMMOBILIENTYP / NUTZUNG



Büro



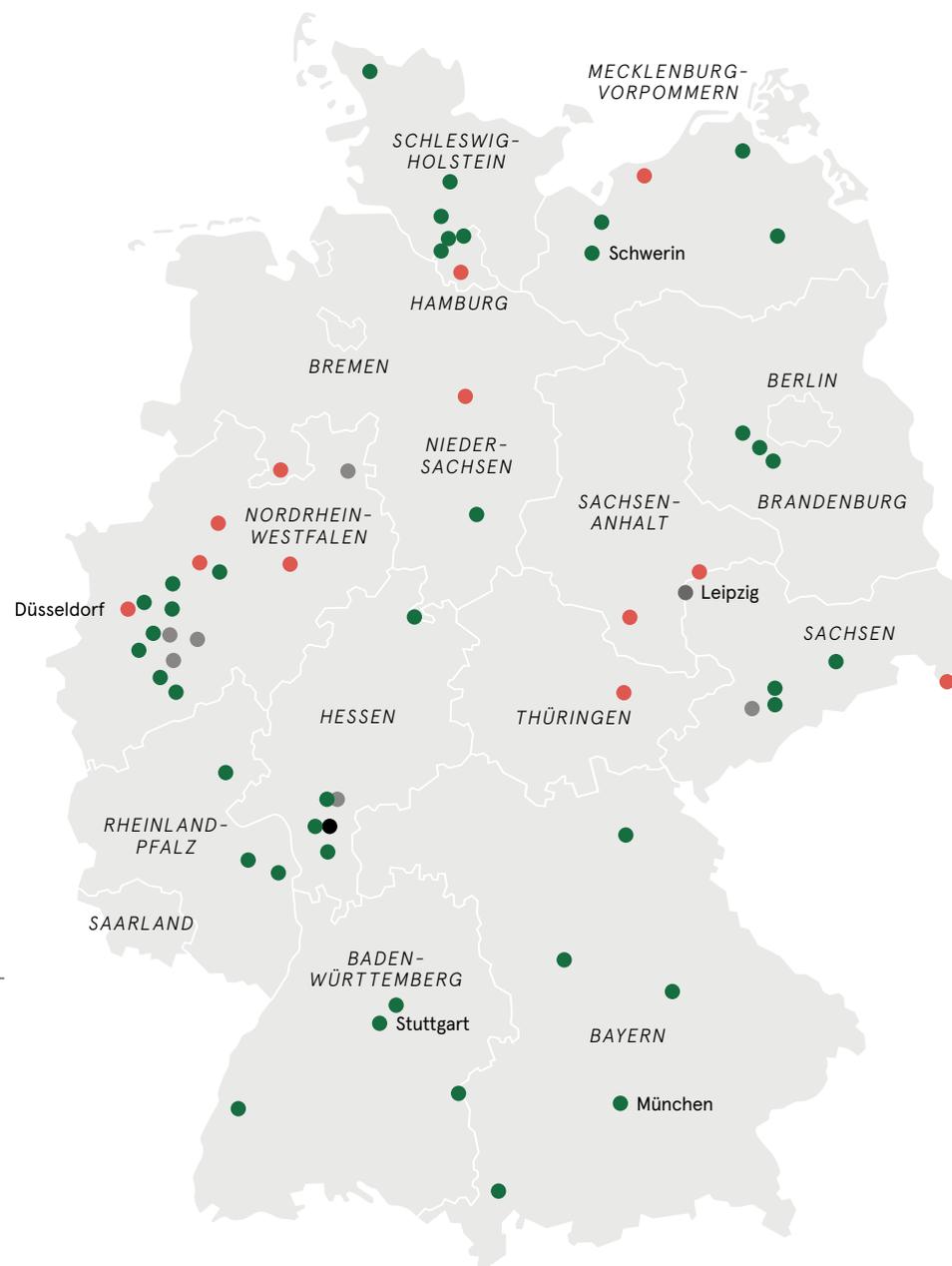
Einzelhandel



Logistik und Sonstige



Unternehmensstandort



## DEMIRE AM KAPITALMARKT

### KENNZAHLEN DER DEMIRE-AKTIE

| AKTIE                                     | STAND 30.06.2020   |
|---|--|
| ISIN                                      | DE000A0XFSFO   |
| Kürzel/Ticker                             | DMRE   |
| Börse                                     | Frankfurter Wertpapierbörse (FWB); XETRA Freiverkehr Stuttgart, Berlin, Düsseldorf |
| Marktsegment                              | Regulierter Markt (Prime Standard)   |
| Designated Sponsors                       | BaaderBank, Pareto Securities AS   |
| Grundkapital                              | EUR 107.777.324  |
| Anzahl Aktien                             | 107.777.324  |
| Schlusskurs 30.06.2020 (XETRA)            | EUR 4,40   |
| Ø-tgl. Handelsvolumen 01.01. – 30.06.2020 | 8.470  |
| Marktkapitalisierung                      | EUR 474,2 Millionen  |
| Streubesitz < 3%                          | 11,43%   |

### DEMIRE-AKTIE

Die DEMIRE-Aktie hat sich sowohl seit Jahresbeginn als auch über einen Zeitraum von 12 Monaten etwas schwächer als der DAX, aber besser als der Immobilienindex EPRA/NAREIT Developed Europe entwickelt. In den letzten 12 Monaten bis zum 30. Juni 2020 hat sich die Aktie der DEMIRE mit – 5,2% leicht negativ entwickelt, während der DAX 1,7% und der EPRA/NAREIT Developed Europe als Branchenindex 10,4% verloren. In den ersten sechs Monaten 2020 schnitt die Aktie der DEMIRE mit einem Minus von 17,9% schwächer als der Dax 30 (– 7,1%), aber besser als der EPRA/NAREIT Developed Europe mit einem Verlust von 21,3% ab.

Die Marktkapitalisierung der DEMIRE liegt am 30. Juni 2020 bei rund EUR 474,2 Millionen.

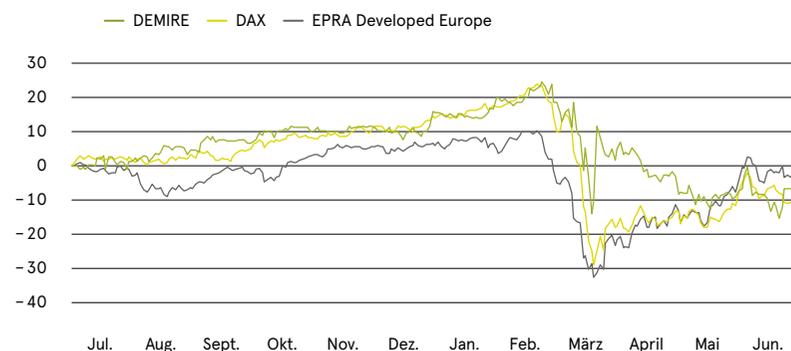
Für den weiteren Jahresverlauf plant das Management der DEMIRE, den aktiven Dialog mit Aktionären im Zuge virtueller und – soweit möglich – physischer Roadshows und Investorenkonferenzen zu pflegen.

### AKTIONÄRSSTRUKTUR

Die Aktionärsstruktur hat sich im ersten Halbjahr 2020 nicht verändert. Von Apollo verwaltete Fonds und die Wecken-Gruppe halten nach wie vor rund 88,57% der Aktien, der Freefloat liegt bei etwa 11,43%. Nach dem Stichtag schloss die DEMIRE einen öffentlichen Aktienrückkauf über 2,0 Millionen Aktien ab. Damit hält die Gesellschaft 1,86% der Aktien, und der Freefloat beläuft sich auf 9,57%.

### AKTIENKURSPERFORMANCE 01.07.2019 – 30.06.2020

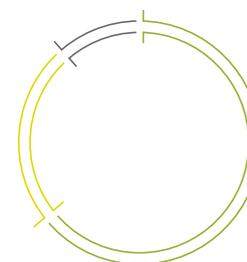
in %



### AKTIONÄRSSTRUKTUR ZUM 30. JUNI 2020

in %

- 64,07 Apollo (AEPF III 15 S. à r.l.)<sup>1,2</sup>
- 24,50 Wecken-Gruppe<sup>2</sup>
- 11,43 Freefloat (Anteilsbesitz < 3%)



<sup>1</sup> Inkl. Tochterunternehmen, <sup>2</sup> Acting in Concert  
 Quelle: nach WpHG-Mitteilungen und eigenen Berechnungen

**DEMIRE-ANLEIHEN****UNTERNEHMENSANLEIHE 2019 / 2024**

|  |  |
|--|--|
| <b>Name</b>                            | DEMIRE Senior Notes 2019 / 2024                                    |
| <b>Emittent</b>                        | DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG                         |
| <b>Rating</b>                          | Ba2 (Moody's), BB+ (S & P)   |
| <b>Börsenzulassung/<br/>-notierung</b> | Freiverkehr der Luxemburger Wertpapierbörse,<br>Euro MTF           |
| <b>Angew. Recht</b>                    | Deutsches Recht  |
| <b>ISIN</b>                            | DE000A2YPAK  |
| <b>WKN</b>                             | A2YPAK   |
| <b>Gesamtnennbetrag</b>                | EUR 600.000.000  |
| <b>Ausgabepreis</b>                    | 99,407 % des Nennbetrags   |
| <b>Stückelung</b>                      | EUR 100.000  |
| <b>Kupon</b>                           | 1,875 %  |
| <b>Zinszahlungstermine</b>             | jeweils am 15. April und 15. Oktober, erstmalig am 15. April 2020  |
| <b>Endfälligkeit</b>                   | 15. Oktober 2024   |
| <b>Rendite bis zur Endfälligkeit</b>   | 2,00 %   |
| <b>Verteilung</b>                      | Regulation S, ohne Registrierungsrechte                            |
| <b>Rückzahlung</b>                     | Non call life (mit Drei-Monats-Option zur vorzeitigen Rückzahlung) |
| <b>Kontrollwechsel</b>                 | Bei 101% zuzüglich aufgelaufener und nicht gezahlter Zinsen        |

**RATINGS VON S & P UND MOODY'S**

Im Juni 2020 haben im Rahmen der jährlich stattfindenden Überprüfungen des Ratings die Ratingagenturen Standard & Poor's und Moody's die Einschätzung für die DEMIRE als Emittent überprüft und bestätigt. Die nächste turnusmäßige Überprüfung des Ratings ist für Juni 2021 geplant.

Mit den Ratingeinschätzungen stärkt die DEMIRE die Transparenz durch die unabhängige Beurteilung ihrer Geschäftsaktivitäten. Die DEMIRE strebt mittelfristig die Positionierung ihres Risikoprofils im Bereich des „Investment-Grades“ an, um die Finanzierung des geplanten Wachstums zu günstigeren Konditionen über Kapitalmarktinstrumente zu ermöglichen.

**RATING DER DEMIRE – STAND 30.06.2020**

| RATINGAGENTUR     | UNTERNEHMEN |          | ANLEIHEN |
|-------------------|-------------|----------|----------|
|                   | RATING      | AUSBLICK | RATING   |
| Standard & Poor's | BB          | stabil   | BB+      |
| Moody's           | Ba2         | stabil   | Ba2      |

# Konzernzwischenlagebericht für den Berichtszeitraum 1. Januar 2020 bis 30. Juni 2020

## WIRTSCHAFTSBERICHT

### GESCHÄFTSENTWICKLUNG

Die DEMIRE ist nach der erfolgreichen Entwicklung 2019 gestärkt ins Geschäftsjahr 2020 gestartet. Die Corona-Pandemie beeinflusst seit März dieses Jahres die Entwicklungen an den Immobilienmärkten. Insgesamt sind die bisher erkennbaren Auswirkungen der Pandemie auf die DEMIRE verkraft- und beherrschbar. Die Effekte der konsequenten Umsetzung der „REALIZE POTENTIAL“-Strategie bilden auf Basis des diversifizierten Portfolios eine gute Grundlage für das mittelfristige Wachstumsziel der DEMIRE und haben dazu beigetragen, die negativen Auswirkungen der Pandemie auf die Geschäftsentwicklung im ersten Halbjahr 2020 wirkungsvoll zu begrenzen. Darüber hinaus wurde die Portfoliooptimierung mit operativen Maßnahmen und mit dem Verkauf von sieben nicht strategisch relevanten Objekten fortgesetzt.

Die Kennzahlen der DEMIRE haben sich im ersten Halbjahr 2020 insgesamt positiv entwickelt:

- Die Mieterträge steigen um 14,7 % auf EUR 43,8 Millionen
- Die Funds from Operations (FFO I, nach Steuern, vor Minderheiten) wachsen um 5,9 % auf EUR 16,9 Millionen
- Eine erneut starke Vermietungsleistung von rund 70.000 m<sup>2</sup> im ersten Halbjahr 2020 – nach durchschnittlich ca. 80.000 m<sup>2</sup> pro Gesamtjahr in der Vergangenheit
- Die EPRA-Leerstandsquote sinkt weiter auf 8,5 %, der WALT bleibt konstant bei 4,8 Jahren
- Die durchschnittliche Objektgröße steigt durch die Portfoliobereinigung auf EUR 17,9 Millionen (31. Dezember 2019: EUR 16,5 Millionen)
- Der Nettoverschuldungsgrad bleibt mit 46,2 % unter der Zielmarke von 50 %
- Der EPRA-NAV je Aktie (verwässert) erhöht sich in den ersten sechs Monaten 2020 um 1,4 % auf EUR 6,41 je Aktie

- Die Liquidität zum Stichtag beträgt EUR 81,0 Millionen, weiterhin bestehen (nach dem Stichtag) zugesagte Kreditlinien von über EUR 60 Millionen und keine nennenswerten Fälligkeiten bis 2024

### AUSWIRKUNGEN VON COVID-19 AUF DIE GESCHÄFTSENTWICKLUNG

Während in den Zahlen für das erste Quartal 2020 noch keine wesentlichen Auswirkungen der Corona-Pandemie auf die Geschäftsentwicklung der DEMIRE erkennbar sind, hat im zweiten Quartal eine Reihe von Mietern von der Möglichkeit Gebrauch gemacht, ihre Miete zu stunden. So wurden im April EUR 1,1 Millionen, im Mai EUR 1,2 Millionen und im Juni EUR 1,4 Millionen, vor allem von Einzelhandels- und Hotelmietern, nicht gezahlt.

Nach dem Stichtag normalisierte sich die Situation wieder weitestgehend. Im Juli konnten 97 % und im August 96 % (Stand 12. August 2020) der monatlichen Vertragsmieten vereinnahmt werden. Auch gelten die im Rahmen des Corona-Gesetzes nicht gezahlten Mieten nicht als ausgefallen, sondern müssen bis Juni 2022 nachgezahlt werden und werden deshalb als Forderung betrachtet. Die Bilanzposition Forderungen aus Lieferungen und Leistungen stieg deshalb zum Stichtag an, wobei nach dem Stichtag bereits EUR 0,8 Millionen der gestundeten Miete nachgezahlt wurden. Mit den entsprechenden Mietern wurden individuelle Zahlungspläne ausgearbeitet, Mietverzicht wurden nicht vereinbart. Für die Mieter, die sich im Insolvenzverfahren befinden oder bei denen die Zahlungsunfähigkeit droht, wurden Mieterforderungen in Höhe von EUR 2,2 Millionen ergebniswirksam wertberichtigt.

Das vom Vorstand bereits im März verabschiedete Maßnahmenpaket, das insbesondere Effizienzmaßnahmen und Liquiditätssicherung umfasst, wird unterdessen weiter umgesetzt. So konnten nach dem Stichtag besicherte Hypothekendarlehensver-

träge über insgesamt EUR 62,5 Millionen zu vorteilhaften Konditionen unterzeichnet werden, die jederzeit gezogen werden können. Zusammen mit der frei verfügbaren Liquidität ist die DEMIRE imstande, sich in dieser besonderen Situation ergebende Wachstumsopportunitäten aktiv zu nutzen. Es bleibt dabei das erklärte Ziel der DEMIRE, den Wert des Portfolios durch aktives Portfoliomanagement zu steigern und weiter zu wachsen.

Vor diesem Hintergrund geht die DEMIRE davon aus, dass sich die positive Entwicklung im laufenden Geschäftsjahr fortsetzen wird und veröffentlicht eine neue Prognose. Die Mieterträge werden zwischen EUR 85 und 87 Millionen (2019: EUR 81,8 Mio.) geplant, und die FFO I (nach Steuern, vor Minderheiten) werden zwischen EUR 36 und 38 Millionen (2019: EUR 34,5 Mio.) erwartet.

Diese Prognose steht unter der Annahme, dass es in Deutschland zu keinem weiteren Lockdown kommt, und berücksichtigt eventuelle An- oder Verkäufe der DEMIRE im zweiten Halbjahr 2020 nicht.

#### IMMOBILIENPORTFOLIO

Zum 30. Juni 2020 besteht das Portfolio aus 84 Gewerbeimmobilien mit einer vermietbaren Gebäudefläche von rund 1,023 Millionen Quadratmetern und einem Marktwert von insgesamt rund EUR 1,5 Milliarden. Die externe Immobilienbewertung des Portfolios erfolgte zuletzt am 31. Dezember 2019.

Die EPRA-Leerstandsquote des Portfolios zum Stichtag 30. Juni 2020 verbessert sich weiter auf 8,5% gegenüber dem Stand von 9,4% zum 31. Dezember 2019. Der WALT beläuft sich zum 30. Juni 2020 auf 4,8 Jahre und bleibt aufgrund der starken Vermietungsaktivität konstant gegenüber dem Jahresende 2019. Im Berichtszeitraum hat

die DEMIRE eine Vermietungsleistung von rund 70.000 m<sup>2</sup> erreicht; davon entfallen rund 78,9% auf Neuvermietungen und rund 21,1% auf Anschlussvermietungen.

#### TOP-10-MIETER (PER 30.06.2020)

| NR.           | MIETER                                       | NUTZUNGSART | VERTRAGS-<br>MIETEN P.A.* |                 |
|---------------|--|-------------|---------------------------|-----------------|
|               |  |             | in EUR Millionen          | in % von Gesamt |
| 1             | GMG / Dt. Telekom                            | Büro        | 14,9                      | 16,8            |
| 2             | Imotex                                       | Handel      | 5,4                       | 6,1             |
| 3             | GALERIA Karstadt Kaufhof                     | Handel      | 5,3                       | 6,0             |
| 4             | Bima Bundesanstalt für<br>Immobilienaufgaben | Büro        | 2,0                       | 2,3             |
| 5             | Roomers                                      | Hotel       | 1,8                       | 2,1             |
| 6             | Sparkasse Südholstein                        | Büro        | 1,7                       | 1,9             |
| 7             | ThyssenKrupp                                 | Büro        | 1,7                       | 1,9             |
| 8             | Momox GmbH                                   | Logistik    | 1,7                       | 1,9             |
| 9             | HPI Germany                                  | Hotel       | 1,5                       | 1,6             |
| 10            | comdirect bank AG                            | Büro        | 1,2                       | 1,3             |
| <b>Summe</b>  |  |             | <b>37,3</b>               | <b>41,9</b>     |
| Sonstige      |  |             | 51,7                      | 58,1            |
| <b>Gesamt</b> |  |             | <b>89,0</b>               | <b>100,0</b>    |

\* Nach annualisierter Vertragsmiete exkl. Nebenkosten

## PORTFOLIO NACH ASSETKLASSEN

|                          | ANZAHL<br>IMMOBILIEN | MARKT-<br>WERT IN<br>EUR MIO. | ANTEIL<br>IN % | MIETFLÄCHE<br>(IN TSD. M <sup>2</sup> ) | WERT / M <sup>2</sup> | VERTRAGS-<br>MIETE IN<br>EUR MIO. P.A. | VERTRAGS-<br>MIETE<br>PRO M <sup>2</sup> | MIETRENDITE<br>IN % | EPRA-<br>LEERSTANDS-<br>QUOTE IN %* | WALT<br>IN<br>JAHREN |
|--------------------------|----------------------|-------------------------------|----------------|---|-----------------------|--|--|---------------------|-------------------------------------|----------------------|
| Büro                     | 59                   | 968,3                         | 64,4           | 610,7                                   | 1.585,5               | 54,8                                   | 8,53                                     | 5,7                 | 11,4                                | 3,8                  |
| Einzelhandel             | 18                   | 376,9                         | 25,1           | 221,2                                   | 1.704,4               | 25,4                                   | 9,88                                     | 6,8                 | 2,1                                 | 6,1                  |
| Logistik & Sonstige      | 7                    | 158,3                         | 10,5           | 191,1                                   | 828,2                 | 8,7                                    | 4,37                                     | 5,5                 | 7,2                                 | 6,6                  |
| <b>Gesamt 30.06.2020</b> | <b>84</b>            | <b>1.503,5</b>                | <b>100,0</b>   | <b>1.023,0</b>                          | <b>1.469,7</b>        | <b>89,0</b>                            | <b>8,09</b>                              | <b>5,9</b>          | <b>8,5</b>                          | <b>4,8</b>           |
| <b>Gesamt 31.12.2019</b> | <b>90</b>            | <b>1.488,4</b>                | <b>100,0</b>   | <b>1.118,8</b>                          | <b>1.329,3</b>        | <b>90,0</b>                            | <b>7,50</b>                              | <b>6,0</b>          | <b>9,4</b>                          | <b>4,8</b>           |
| Veränderung in % / PP    | - 6,7 %              | + 1,0 %                       | -              | - 8,6 %                                 | + 10,6 %              | - 1,1 %                                | + 7,9 %                                  | - 0,1 PP            | - 0,9 PP                            | 0,0 Jahre            |

\* Exklusiv zur Veräußerung gehaltene Immobilien

## VERMÖGENS-, FINANZ- UND ERTRAGSLAGE

## ERTRAGSLAGE

Im ersten Halbjahr 2020 erzielt der DEMIRE-Konzern Mieterträge von insgesamt EUR 43,8 Millionen (Vorjahr: EUR 38,2 Millionen), die gegenüber dem Vorjahreszeitraum um insgesamt 14,7% ansteigen; das Ergebnis aus der Vermietung von Immobilien erhöht sich auf EUR 33,0 Millionen. Der Anstieg resultiert hauptsächlich aus dem Ankauf von Immobilien und aus Mietsteigerungen, gegenläufig wirken Objektverkäufe. Aus der Veräußerung von sieben strategisch nicht relevanten Objekten wurden Verkaufserlöse von EUR 33,3 Millionen realisiert. Das Veräußerungsergebnis von EUR -1,8 Millionen ist getrieben durch übertragene Bauverpflichtungen in Höhe von EUR 0,8 Millionen für das Objekt in Eisenhüttenstadt und Verkaufsprovisionen; ein gegenläufiger Effekt aus einem Besserungsschein ist erst nach dem Stichtag im Juli 2020 wirksam geworden. Eine Bewertung des Bestandes wird im zweiten Halbjahr 2020 durchgeführt, sodass das Ergebnis aus Fair-Value-Anpassungen der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien bisher EUR 0 beträgt (Vorjahr 29,1 Millionen).

Die Wertminderungen auf Forderungen gehen mit EUR -2,2 Millionen im Wesentlichen auf Mieterinsolvenzen zurück, hinzu kommt die Auflösung aktivierter mietfreier Zeit in dem Warenhaus in Trier in Höhe von EUR -1,5 Millionen. Nach dem

Stichtag ist eine Vertragsanpassung mit einem Handelsmieter zu leicht veränderten Konditionen in Kraft getreten, die bisher vertragsgemäß bedient wird. Die allgemeinen Verwaltungskosten haben sich im ersten Halbjahr 2020 auf EUR 5,7 Millionen reduziert (Vorjahr: EUR 5,8 Millionen). Das Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) liegt bei EUR 21,8 Millionen (Vorjahr: EUR 54,9 Millionen).

Im Finanzergebnis zeigen sich die Effekte der im Jahr 2019 durchgeführten Refinanzierungsaktivitäten deutlich. Es beläuft sich in den ersten sechs Monaten 2020 auf EUR -9,9 Millionen, was einer Verbesserung von EUR 4,1 Millionen gegenüber dem Vorjahreswert von EUR -14,0 Millionen entspricht. Die Finanzaufwendungen selbst sinken vor allem durch die Emission der Anleihe 19/24 und die Rückführung der Anleihe 17/22 sowie des Schuldscheindarlehens von EUR -11,8 Millionen in den ersten sechs Monaten 2019 um EUR 2,6 Millionen auf EUR -9,1 Millionen im Berichtszeitraum. Ferner reduzieren sich auch die Ergebnisanteile der Minderheitsgesellschafter auf EUR -1,2 Millionen (Vorjahr: EUR -2,7 Millionen). Die durchschnittliche nominale Fremdkapitalverzinsung verbessert sich zum 30. Juni 2020 gegenüber dem Jahresende 2019 um 6 Basispunkte auf nominal 1,78% p. a.

Das Ergebnis vor Steuern (EBT) beläuft sich im Berichtszeitraum auf EUR 11,9 Millionen, nach EUR 40,9 Millionen im Vorjahr. Das Periodenergebnis des ersten Halbjahres 2020 beträgt EUR 9,3 Millionen, nach EUR 34,2 Millionen im Vorjahreszeitraum. Im Vorjahreswert ist ein Bewertungseffekt von EUR 29,1 Millionen enthalten.

| <b>KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG</b><br>(ausgewählte Angaben in TEUR)           | <b>01.01.2020<br/>– 30.06.2020</b> | <b>01.01.2019<br/>– 30.06.2019</b> | <b>VERÄNDERUNG</b> | <b>IN %</b>      |
|---|------------------------------------|------------------------------------|--------------------|------------------|
| Mieterträge   | 43.843                             | 38.226                             | 5.617              | 14,7 %           |
| Erträge aus Nebenkostenumlagen  | 12.386                             | 11.278                             | 1.108              | 9,8 %            |
| Betriebliche Aufwendungen zur Erzielung von Mieterträgen                              | - 23.250                           | - 17.519                           | - 5.731            | 32,7 %           |
| <b>Ergebnis aus der Vermietung von Immobilien</b>                                     | <b>32.979</b>                      | <b>31.985</b>                      | <b>994</b>         | <b>3,1 %</b>     |
| Erträge aus der Veräußerung von Immobilien und Immobiliengesellschaften               | 33.340                             | 1.195                              | 32.145             | >100 %           |
| Aufwendungen aus der Veräußerung von Immobilien und Immobiliengesellschaften          | - 35.159                           | - 1.330                            | - 33.828           | >100 %           |
| <b>Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien und Immobiliengesellschaften</b>       | <b>- 1.819</b>                     | <b>- 135</b>                       | <b>- 1.684</b>     | <b>&gt;100 %</b> |
| Ergebnis aus der Fair-Value-Anpassung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien | 0                                  | 29.135                             | - 29.135           | - 100,0 %        |
| Wertminderungen von Forderungen   | - 3.747                            | - 548                              | - 3.199            | >100 %           |
| Sonstige betriebliche Erträge   | 965                                | 550                                | 415                | 75,5 %           |
| Allgemeine Verwaltungsaufwendungen  | - 5.654                            | - 5.797                            | 143                | - 2,5 %          |
| Sonstige betriebliche Aufwendungen  | - 880                              | - 281                              | - 598              | >100 %           |
| <b>Ergebnis vor Zinsen und Steuern</b>  | <b>21.845</b>                      | <b>54.908</b>                      | <b>- 33.063</b>    | <b>- 60,2 %</b>  |
| Finanzergebnis  | - 9.926                            | - 14.033                           | 4.107              | - 29,3 %         |
| <b>Ergebnis vor Steuern</b>   | <b>11.918</b>                      | <b>40.874</b>                      | <b>- 28.956</b>    | <b>- 70,8 %</b>  |
| Laufende Ertragsteuern  | - 1.477                            | - 1.028                            | - 449              | 43,7 %           |
| Latente Steuern   | - 1.181                            | - 5.691                            | 4.510              | - 79,3 %         |
| <b>Periodenergebnis</b>   | <b>9.260</b>                       | <b>34.156</b>                      | <b>- 24.895</b>    | <b>- 72,9 %</b>  |
| davon entfallen auf Anteilseigner des Mutterunternehmens                              | 8.275                              | 31.775                             | - 23.500           | - 74,0 %         |
| Unverwässertes Ergebnis je Aktie (EUR)  | 0,08                               | 0,29                               | - 0,21             | - 73,5 %         |
| Gewichtete Anzahl der ausgegebenen Aktien (in Tsd.)                                   | 107.777                            | 107.777                            | 0                  | 0 %              |
| Verwässertes Ergebnis je Aktie (EUR)  | 0,08                               | 0,29                               | - 0,21             | - 73,6 %         |
| Gewichtete verwässerte Anzahl der ausgegebenen Aktien (in Tsd.)                       | 108.287                            | 108.287                            | 0                  | 0 %              |

### **VERMÖGENSLAGE**

Zum 30. Juni 2020 hat sich die Bilanzsumme im Vergleich zum Jahresende 2019 leicht um EUR 19,8 Millionen auf rund EUR 1.657,6 Millionen reduziert. Dies resultiert im Wesentlichen aus dem Abgang von sieben Objekten, dem der Zugang eines Objektes im Berichtszeitraum gegenübersteht. Der Wert der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien beträgt zum 30. Juni 2020 EUR 1.511,8 Millionen und ist gegenüber dem Wert zum 31. Dezember 2019 um EUR 17,8 Millionen oder 1,2 % gestiegen. Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte in Höhe von insgesamt EUR 10,4 Millionen beinhalten ein Teilgrundstück in Darmstadt, dessen Veräußerung nach dem Stichtag finalisiert werden konnte.

Das Konzerneigenkapital beträgt zum 30. Juni 2020 EUR 669,2 Millionen und ist gegenüber dem 31. Dezember 2019 (EUR 660,8 Millionen) aufgrund des positiven Periodenergebnisses gestiegen. Die Eigenkapitalquote verbessert sich auf 40,4 % (31. Dezember 2019: 39,4 %). Dabei ist zu berücksichtigen, dass die im Konzern-Fremdkapital ausgewiesenen nicht beherrschenden Minderheitenanteile in Höhe von rund EUR 77,8 Millionen (31. Dezember 2019: EUR 78,7 Millionen) allein aufgrund der Rechtsform der Fondsbeteiligungen der Fair Value REIT als Personengesellschaften gemäß IFRS als langfristige Schulden und nicht als Eigenkapital ausgewiesen werden. Das entsprechend angepasste Konzern-Eigenkapital summiert sich auf rund EUR 747,0 Millionen (31. Dezember 2019: EUR 739,5 Millionen).

Die gesamten Finanzschulden betragen zum 30. Juni 2020 EUR 784,5 Millionen und haben sich im Wesentlichen durch die planmäßige Tilgung eines Darlehens um EUR 22,5 Millionen gegenüber dem Stand vom 31. Dezember 2019 (EUR 807,0 Millionen) reduziert.

| <b>KONZERN-BILANZ – AKTIVA</b><br>(ausgewählte Angaben in TEUR)      | <b>30.06.2020</b> | <b>31.12.2019</b> | <b>VERÄNDERUNG</b> | <b>IN %</b>    |
|--|-------------------|-------------------|--------------------|----------------|
| <b>VERMÖGENSWERTE</b>  |                   |                   |                    |                |
| Summe langfristige Vermögenswerte                                    | 1.539.983         | 1.520.671         | 19.312             | 1,3 %          |
| Summe kurzfristige Vermögenswerte                                    | 107.221           | 140.440           | - 33.220           | - 23,7 %       |
| Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte                             | 10.400            | 16.305            | - 5.905            | - 36,2 %       |
| <b>SUMME VERMÖGENSWERTE</b>  | <b>1.657.604</b>  | <b>1.677.416</b>  | <b>- 19.812</b>    | <b>- 1,2 %</b> |
| <b>KONZERN-BILANZ – PASSIVA</b><br>(ausgewählte Angaben in TEUR)     | <b>30.06.2020</b> | <b>31.12.2019</b> | <b>VERÄNDERUNG</b> | <b>IN %</b>    |
| <b>EIGENKAPITAL UND SCHULDEN</b>                                     |                   |                   |                    |                |
| <b>EIGENKAPITAL</b>  |                   |                   |                    |                |
| Den Anteilseignern des Mutterunternehmens zurechenbares Eigenkapital | 621.395           | 613.351           | 8.044              | 1,3 %          |
| Anteile der nicht beherrschenden Anteilseigner                       | 47.822            | 47.431            | 391                | 0,8 %          |
| <b>SUMME EIGENKAPITAL</b>  | <b>669.217</b>    | <b>660.782</b>    | <b>8.435</b>       | <b>1,3 %</b>   |
| <b>SCHULDEN</b>  |                   |                   |                    |                |
| Summe langfristige Schulden  | 909.796           | 911.587           | - 1.791            | - 0,2 %        |
| Summe kurzfristige Schulden  | 78.590            | 105.046           | - 26.456           | - 25,2 %       |
| <b>SUMME SCHULDEN</b>  | <b>988.386</b>    | <b>1.016.633</b>  | <b>- 28.247</b>    | <b>- 2,8 %</b> |
| <b>SUMME EIGENKAPITAL UND SCHULDEN</b>                               | <b>1.657.604</b>  | <b>1.677.416</b>  | <b>- 19.812</b>    | <b>- 1,2 %</b> |

**FINANZLAGE**

Der Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit beträgt im ersten Halbjahr 2020 EUR 23,7 Millionen (Vorjahr: EUR 15,4 Millionen).

Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit beläuft sich in der Berichtsperiode auf EUR –12,7 Millionen, nach EUR –146,8 Millionen im Vorjahr. Den Kaufpreiszahlung für das im März übernommene Objekt stehen Verkaufserlöse der sieben veräußerten Objekte gegenüber. Im Vorjahr ist ein Portfolio angekauft und kein Objekt verkauft worden.

Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit beläuft sich primär durch die Tilgung von Finanzschulden nach Verkäufen auf EUR –32,2 Millionen, nach EUR 71,7 Millionen im Vorjahreszeitraum. Im Vorjahr hat die Aufnahme eines Darlehens in Höhe von € 97 Millionen die Kennzahl erhöht.

Die Zahlungsmittel betragen am 30. Juni 2020 EUR 81,0 Millionen (30. Juni 2019: EUR 130,8 Millionen).

| <b>KONZERN-KAPITALFLUSSRECHNUNG</b><br>(ausgewählte Angaben in TEUR) | <b>01.01.2020<br/>– 30.06.2020</b> | <b>01.01.2019<br/>– 30.06.2019</b> | <b>VERÄNDERUNG</b> |
|--|------------------------------------|------------------------------------|--------------------|
| Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit                                 | 23.728                             | 15.381                             | 8.347              |
| Cashflow aus Investitionstätigkeit                                   | - 12.707                           | - 146.779                          | 134.072            |
| Cashflow aus Finanzierungstätigkeit                                  | - 32.154                           | 71.748                             | - 103.902          |
| <b>Nettoveränderung der Zahlungsmittel</b>                           | <b>- 21.133</b>                    | <b>- 59.650</b>                    | <b>38.517</b>      |
| <b>Zahlungsmittel am Ende der Periode</b>                            | <b>81.006</b>                      | <b>130.791</b>                     | <b>- 49.786</b>    |

**FINANZIELLE LEISTUNGSINDIKATOREN**

Die Funds from Operations I (nach Steuern, vor Minderheiten) als wesentliche operative Leistungskennzahl steigt in den ersten sechs Monaten 2020 um 5,9% auf EUR 16,9 Millionen, nach EUR 15,9 Millionen im Vorjahreszeitraum. Auf verwässelter Basis entspricht das einem FFO I je Aktie von EUR 0,16, nach EUR 0,15 in der Vorjahresperiode.

| <b>FFO-BERECHNUNG</b><br>(ausgewählte Angaben in TEUR)                                  | <b>01.01.2020<br/>– 30.06.2020</b> | <b>01.01.2019<br/>– 30.06.2019</b> | <b>VERÄNDERUNG</b> | <b>IN %</b>     |
|---|------------------------------------|------------------------------------|--------------------|-----------------|
| Ergebnis vor Steuern  | 11.918                             | 40.874                             | - 28.956           | - 70,8 %        |
| Ergebnisanteile von Minderheitsgesellschaftern  | 1.263                              | 2.734                              | - 1.471            | - 53,8 %        |
| <b>Ergebnis vor Steuern (EBT)</b>   | <b>13.182</b>                      | <b>43.608</b>                      | <b>- 30.426</b>    | <b>- 69,8 %</b> |
| ± Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien   | 1.819                              | 135                                | 1.684              | > 100,0 %       |
| ± Ergebnis aus der Bewertung der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien          | 0                                  | - 29.135                           | 29.135             | - 100,0 %       |
| ± Sonstige Bereinigungen*   | 3.342                              | 1.329                              | 2.013              | > 100,0 %       |
| <b>FFO I vor Steuern</b>  | <b>18.343</b>                      | <b>15.938</b>                      | <b>2.405</b>       | <b>15,1 %</b>   |
| ± (laufende) Ertragsteuern  | - 1.491                            | - 29                               | - 1.462            | > 100,0 %       |
| <b>FFO I nach Steuern</b>   | <b>16.852</b>                      | <b>15.908</b>                      | <b>944</b>         | <b>5,9 %</b>    |
| davon Anteilseigner des Mutterunternehmens  | 14.473                             | 13.071                             | 1.402              | 10,7 %          |
| davon nicht beherrschende Anteilseigner   | 2.379                              | 2.838                              | - 459              | - 16,2 %        |
| ± Ergebnis aus der Veräußerung von Immobiliengesellschaften / Immobilien (nach Steuern) | - 1.816                            | - 156                              | - 1.660            | > 100,0 %       |
| <b>FFO II nach Steuern</b>  | <b>13.559</b>                      | <b>15.752</b>                      | <b>- 2.193</b>     | <b>- 13,9 %</b> |
| davon Anteilseigner des Mutterunternehmens  | 10.418                             | 12.906                             | - 2.488            | - 19,3 %        |
| davon nicht beherrschende Anteilseigner   | 3.140                              | 2.847                              | 293                | 10,3 %          |
| <b>FFO I nach Steuern je Aktie</b>  |                                    |                                    |                    |                 |
| Unverwässertes Ergebnis je Aktie (EUR)  | 0,16                               | 0,15                               | 0,01               | 4,2 %           |
| Gewichtete Anzahl der ausgegebenen Aktien (in Tsd.)                                     | 107.777                            | 107.777                            | 0                  | 0,0 %           |
| Verwässertes Ergebnis je Aktie (EUR)  | 0,16                               | 0,15                               | 0,00               | 3,7 %           |
| Gewichtete verwässerte Anzahl der ausgegebenen Aktien (in Tsd.)                         | 108.287                            | 108.287                            | 0                  | 0,0 %           |
| <b>FFO II nach Steuern je Aktie</b>   |                                    |                                    |                    |                 |
| Unverwässertes Ergebnis je Aktie (EUR)  | 0,13                               | 0,15                               | - 0,02             | - 16,1 %        |
| Gewichtete Anzahl der ausgegebenen Aktien (in Tsd.)                                     | 107.777                            | 107.777                            | 0                  | 0,0 %           |
| Verwässertes Ergebnis je Aktie (EUR)  | 0,13                               | 0,15                               | - 0,02             | - 16,5 %        |
| Gewichtete verwässerte Anzahl der ausgegebenen Aktien (in Tsd.)                         | 108.287                            | 108.287                            | 0                  | 0,0 %           |

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

### NETTOVERMÖGENSWERT (NET ASSET VALUE (NAV))

Der unverwässerte Net Asset Value nach EPRA (EPRA-NAV) steigt von EUR 684,1 Millionen zum 31. Dezember 2019 um 1,3% auf EUR 693,4 Millionen zum 30. Juni 2020. Je Aktie auf unverwässerter Basis beläuft sich der EPRA-NAV zum Stichtag auf EUR 6,43 je Aktie (31. Dezember 2019: EUR 6,35 je Aktie).

| EPRA-NET ASSET VALUE (NAV)<br>in TEUR   | 30.06.2020     | 31.12.2019     | VERÄNDERUNG  | IN %         |
|---|----------------|----------------|--------------|--------------|
| Nettovermögenswert (NAV)  | 621.395        | 613.351        | 8.044        | 1,3 %        |
| Latente Steuern   | 76.699         | 75.518         | 1.181        | 1,6 %        |
| Firmenwert aus latenten Steuern   | - 4.738        | - 4.738        | 0            | 0,0 %        |
| <b>EPRA-NAV (unverwässert)</b>  | <b>693.356</b> | <b>684.131</b> | <b>9.225</b> | <b>1,3 %</b> |
| Anzahl der ausgegebenen Aktien (in Tsd.) (unverwässert)                                       | 107.777        | 107.777        | 0            | 0,0 %        |
| EPRA-NAV je Aktie (EUR) (unverwässert)  | 6,43           | 6,35           | 0,08         | 1,3 %        |
| Effekt aus der Ausübung von Wandelschuldverschreibungen und weiteren Eigenkapitalinstrumenten | 510            | 510            | 0            | 0,0 %        |
| EPRA-NAV (verwässert)   | 693.866        | 684.641        | 9.225        | 1,3 %        |
| Anzahl der ausgegebenen Aktien (in Tsd.) (verwässert)   | 108.287        | 108.287        | 0            | 0,0 %        |
| <b>EPRA-NAV je Aktie (EUR) (verwässert)</b>   | <b>6,41</b>    | <b>6,32</b>    | <b>0,09</b>  | <b>1,4 %</b> |

**NETTO-VERSCHULDUNGSGRAD**

Der Verschuldungsgrad des DEMIRE-Konzerns (Loan-to-Value) ist definiert als Verhältnis der Nettofinanzschulden zum Buchwert der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien und der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien. Der Netto-Verschuldungsgrad (Net-Loan-to-Value) verringert sich leicht gegenüber dem Jahresende 2019 (46,7%) zum 30. Juni 2020 auf 46,2% und bleibt weiterhin unter der Zielmarke von 50%.

| <b>NET-LOAN-TO-VALUE (NET-LTV)</b><br>in TEUR   | <b>30.06.2020</b> | <b>31.12.2019</b> |
|---|-------------------|-------------------|
| Finanzschulden  | 784.471           | 806.969           |
| Zahlungsmittel  | 81.006            | 102.139           |
| <b>Nettoverschuldung</b>  | <b>703.465</b>    | <b>704.831</b>    |
| <b>Fair Value der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien und der zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerte</b> | <b>1.522.156</b>  | <b>1.510.216</b>  |
| <b>Net-LTV in %</b>   | <b>46,2%</b>      | <b>46,7%</b>      |

**COVENANTS DER UNTERNEHMENSANLEIHE 19 / 24**

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

| <b>ANLEIHE-COVENANTS 30.06.2020</b> | <b>NET-LTV</b> | <b>NET-SECURED LTV</b> | <b>ICR</b> |
|-------------------------------------|----------------|------------------------|------------|
| Covenant                            | max. 60 %      | Max. 40 %              | Min. 1,75* |
| Wert                                | 44,8 %         | 7,0 %                  | 3,18       |

\*Ab 31. März 2021: 2,00

Zum 30. Juni 2020 hat die DEMIRE alle Covenants der Anleihe 19 / 24 eingehalten. Zudem gehen die Planungen für das Jahr 2020 und darüber hinaus davon aus, dass die Covenants auch zukünftig jederzeit eingehalten werden können.

## **RISIKO- UND CHANCENBERICHT**

Hinsichtlich der Risiken der künftigen Geschäftsentwicklung wird auf die in der Risikoberichterstattung im Konzernabschluss zum 31. Dezember 2019 erfolgten Angaben verwiesen. Im ersten Halbjahr 2020 haben sich keine wesentlichen Änderungen in der Risikostruktur des Konzerns ergeben; sie bedürfen aber im Zusammenhang mit COVID-19 folgender Ergänzung:

### **ALLGEMEINES MARKTRISIKO**

COVID-19 und die daraufhin ergriffenen umfangreichen Maßnahmen haben zu einer erheblichen Beeinträchtigung der gesamtwirtschaftlichen Lage und Entwicklung in Deutschland und der Welt geführt. Die führenden Wirtschaftsforschungsinstitute gehen nunmehr davon aus, dass sich das Bruttoinlandsprodukt der Bundesrepublik Deutschland im Jahr 2020 gegenüber dem Vorjahr um 5,0 % bis 9,4 % reduziert. Die sich hieraus ergebenden Folgen für die Immobilienwirtschaft sind vor allem in den Teilmärkten für Hotel- und Einzelhandelsimmobilien zu erwarten. Diesen Marktrisiken unterliegt auch die DEMIRE.

### **MIETAUSFALLRISIKO**

Das Gesetz zur Abmilderung der Folgen der Corona-Pandemie räumt Mietern die Möglichkeit ein, Mietzahlungen für einen begrenzten Zeitraum auszusetzen und diese erst später zu entrichten. Von dieser Möglichkeit haben im zweiten Quartal einige Mieter Gebrauch gemacht. In Abhängigkeit von Dauer und Ausmaß der Pandemie muss damit gerechnet werden, dass einige Mieter infolge von Insolvenzen ihren Zahlungsverpflichtungen ganz oder teilweise nicht nachkommen können. Folglich könnte es im laufenden Geschäftsjahr zu höheren Forderungsausfällen kommen.

### **VERMIETUNGSRISIKO**

Die Vermietungsrisiken könnten bedingt durch die Folgen von COVID-19 zunehmen. In Abhängigkeit von den wirtschaftlichen Auswirkungen könnte für Teilmärkte die Anschluss- und Neuvermietung schwieriger und langwieriger werden, was zu einem Anstieg der Leerstandsquote führen könnte.

### BEWERTUNGSRISIKO

Die Folgen von COVID-19 könnten auch Auswirkungen auf den Transaktionsmarkt für Immobilien und die Zinsentwicklung haben. Deshalb sind negative Einflüsse auf die Bewertung von Immobilien u. a. durch den Ansatz höherer Zinssätze sowie veränderte Annahmen zu Marktmieten, Leerstandszeiträumen und Mietvertragslaufzeiten nicht auszuschließen. Belastbare Prognosen hinsichtlich Höhe und Umfang der Bewertungseffekte sind derzeit nicht möglich.

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

### NACHTRAGSBERICHT

Am 14. August 2020 erreichte den Vorstand der DEMIRE ein Schreiben des Mehrheitsaktionärs, in dem dieser für das Jahr 2019 die Ausschüttung einer Dividende in Höhe des Bilanzgewinns zum 31. Dezember 2019 vorschlug. Vorstand und Aufsichtsrat haben am 17. August 2020 darüber beraten und werden der Hauptversammlung, die für den 22. September 2020 virtuell und ohne physische Präsenz der Aktionäre geplant ist, eine Dividende in Höhe von 0,54 Euro je dividendenberechtigter Aktie vorschlagen.

Am 20. Juli 2020 hat die DEMIRE 700.000 Aktien der Fair Value REIT-AG deutlich unter dem NAV erworben und die Beteiligung damit auf 84,35 % erhöht. Damit reduzieren sich die Minderheitenpositionen in Bilanz und Ergebnisrechnung der DEMIRE weiter.

Ebenfalls nach dem Stichtag hat die DEMIRE das am 24. Juni 2020 angekündigte öffentliche Aktienrückkaufprogramm erfolgreich abgeschlossen und zu einem Preis von EUR 4,45 rund 2,0 Millionen eigene Aktien erworben. Da der Preis mehr als 30 % unter dem NAV zum 30. Juni 2020 liegt, wird mit dieser Transaktion die eigene Bilanzstruktur gestärkt. Die DEMIRE hält nun 1,86 % eigene Aktien.

### PROGNOSE

Nach den robusten Ergebnissen des ersten Halbjahres 2020 geht die DEMIRE davon aus, dass sich die positive Entwicklung im laufenden Geschäftsjahr fortsetzen wird und veröffentlicht eine neue Prognose. Die Mieterträge werden zwischen EUR 85 und 87 Millionen (2019: EUR 81,8 Mio.) geplant, und die FFO I (nach Steuern, vor Minderheiten) werden zwischen EUR 36 und 38 Millionen (2019: EUR 34,5 Mio.) erwartet.

Diese Prognose steht unter der Annahme, dass es in Deutschland zu keinem weiteren Lockdown kommt, und berücksichtigt eventuelle An- oder Verkäufe der DEMIRE im zweiten Halbjahr 2020 nicht.

Frankfurt am Main, 19. August 2020

DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG



**Ingo Hartlief FRICS**  
(Vorstandsvorsitzender)



**Tim Brückner**  
(Finanzvorstand)



# 16,9

**FFO I (nach Steuern,  
vor Minderheiten)**

in EUR Millionen

im ersten Halbjahr 2020 (+ 5,9 %)

# KONZERN- ZWISCHENABSCHLUSS

- 022 Konzerngewinn- und -verlustrechnung
- 023 Konzerngesamtergebnisrechnung
- 024 Konzernbilanz
- 026 Konzernkapitalflussrechnung
- 027 Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung

---

## **028 KONZERNANHANG**

- 028 A. Allgemeine Angaben
- 029 B. Konsolidierungskreis und -grundsätze
- 029 C. Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze
- 030 D. Erläuterungen zur Konzerngewinn- und -verlustrechnung
- 032 E. Erläuterungen zur Konzernbilanz
- 033 F. Verkürzte Konzern-Segmentberichterstattung
- 034 G. Sonstige Angaben
- 036 Bilanzeid

## **U03 DISCLAIMER UND IMPRESSUM**

## KONZERNGEWINN- UND -VERLUSTRECHNUNG

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

| in TEUR   | TZ.        | 01.01.2020<br>- 30.06.2020 | 01.01.2019<br>- 30.06.2019 | 01.04.2020<br>- 30.06.2020 | 01.04.2019<br>- 30.06.2019 |
|---|------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|
| Mieterträge   |            | 43.843                     | 38.226                     | 21.796                     | 19.987                     |
| Erträge aus Nebenkostenumlagen  |            | 12.386                     | 11.278                     | 3.928                      | 4.061                      |
| Betriebliche Aufwendungen zur Erzielung von Mieterträgen                              |            | -23.250                    | -17.519                    | -10.043                    | -9.144                     |
| <b>Ergebnis aus der Vermietung von Immobilien</b>                                     |            | <b>32.979</b>              | <b>31.985</b>              | <b>15.681</b>              | <b>14.904</b>              |
| Erträge aus der Veräußerung von Immobilien und Immobiliengesellschaften               |            | 33.340                     | 1.195                      | 27.682                     | 1.195                      |
| Aufwendungen aus der Veräußerung von Immobilien und Immobiliengesellschaften          |            | -35.159                    | -1.330                     | -28.468                    | -1.259                     |
| <b>Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien und Immobiliengesellschaften</b>       |            | <b>-1.819</b>              | <b>-135</b>                | <b>-786</b>                | <b>-64</b>                 |
| Ergebnis aus der Fair-Value-Anpassung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien |            | 0                          | 29.135                     | 0                          | 29.135                     |
| Wertminderungen von Forderungen   |            | -3.747                     | -548                       | -3.137                     | -487                       |
| Sonstige betriebliche Erträge   |            | 965                        | 550                        | 663                        | 501                        |
| Allgemeine Verwaltungsaufwendungen  |            | -5.654                     | -5.797                     | -2.871                     | -2.867                     |
| Sonstige betriebliche Aufwendungen  |            | -880                       | -281                       | -578                       | 211                        |
| <b>Ergebnis vor Zinsen und Steuern</b>  | <b>D 1</b> | <b>21.845</b>              | <b>54.908</b>              | <b>8.973</b>               | <b>41.333</b>              |
| Finanzerträge   |            | 466                        | 475                        | 258                        | 213                        |
| Finanzaufwendungen  |            | -9.129                     | -11.774                    | -4.443                     | -5.913                     |
| Ergebnisanteile von Minderheitsgesellschaftern  |            | -1.263                     | -2.734                     | -850                       | -1.885                     |
| <b>Finanzergebnis</b>   | <b>D 2</b> | <b>-9.926</b>              | <b>-14.033</b>             | <b>-5.035</b>              | <b>-7.585</b>              |
| <b>Ergebnis vor Steuern</b>   |            | <b>11.918</b>              | <b>40.874</b>              | <b>3.937</b>               | <b>33.748</b>              |
| Laufende Ertragsteuern  |            | -1.477                     | -1.028                     | -682                       | -986                       |
| Latente Steuern   |            | -1.181                     | -5.691                     | -839                       | -5.250                     |
| <b>Periodenergebnis</b>   |            | <b>9.260</b>               | <b>34.156</b>              | <b>2.416</b>               | <b>27.512</b>              |
| davon entfallen auf:  |            |                            |                            |                            |                            |
| <b>Nicht beherrschende Anteilseigner</b>  |            | <b>985</b>                 | <b>2.380</b>               | <b>309</b>                 | <b>1.565</b>               |
| <b>Anteilseigner des Mutterunternehmens</b>   |            | <b>8.275</b>               | <b>31.775</b>              | <b>2.106</b>               | <b>25.948</b>              |
| Unverwässertes Ergebnis je Aktie  | D 2        | 0,08                       | 0,29                       |                            |                            |
| Verwässertes Ergebnis je Aktie  | D 2        | 0,08                       | 0,29                       |                            |                            |

## KONZERNGESAMTERGEBNISRECHNUNG

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

| in TEUR                                     | 01.01.2020<br>- 30.06.2020 | 01.01.2019<br>- 30.06.2019 | 01.04.2020<br>- 30.06.2020 | 01.04.2019<br>- 30.06.2019 |
|---|----------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|
| <b>Periodenergebnis</b>                     | <b>9.260</b>               | <b>34.156</b>              | <b>2.416</b>               | <b>27.512</b>              |
| <b>Sonstiges Ergebnis</b>                   | <b>0</b>                   | <b>0</b>                   | <b>0</b>                   | <b>0</b>                   |
| <b>Gesamtergebnis</b>                       | <b>9.260</b>               | <b>34.156</b>              | <b>2.416</b>               | <b>27.512</b>              |
| davon entfallen auf:                        |                            |                            |                            |                            |
| <b>Nicht beherrschende Anteilseigner</b>    | <b>985</b>                 | <b>2.380</b>               | <b>309</b>                 | <b>1.565</b>               |
| <b>Anteilseigner des Mutterunternehmens</b> | <b>8.275</b>               | <b>31.775</b>              | <b>2.106</b>               | <b>25.948</b>              |

**KONZERNBILANZ**

zum 30. Juni 2020

| AKTIVA<br>in TEUR  | TZ. | 30.06.2020       | 31.12.2019       |
|--|-----|------------------|------------------|
| <b>VERMÖGENSWERTE</b>  |     |                  |                  |
| <b>Langfristige Vermögenswerte</b>                           |     |                  |                  |
| Immaterielle Vermögenswerte                                  |     | 6.880            | 6.881            |
| Sachanlagen  |     | 409              | 446              |
| Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien                   | E 1 | 1.511.756        | 1.493.912        |
| Sonstige Vermögenswerte                                      |     | 20.938           | 19.433           |
| <b>Summe langfristige Vermögenswerte</b>                     |     | <b>1.539.983</b> | <b>1.520.671</b> |
| <b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>                           |     |                  |                  |
| Forderungen aus Lieferungen und Leistungen                   |     | 8.613            | 6.261            |
| Sonstige Forderungen   |     | 15.313           | 30.510           |
| Steuererstattungsansprüche                                   |     | 2.289            | 1.530            |
| Zahlungsmittel   |     | 81.006           | 102.139          |
| <b>Summe kurzfristige Vermögenswerte</b>                     |     | <b>107.221</b>   | <b>140.440</b>   |
| <b>Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte</b> |     | <b>10.400</b>    | <b>16.305</b>    |
| <br>   |     |                  |                  |
| <b>SUMME VERMÖGENSWERTE</b>                                  |     | <b>1.657.604</b> | <b>1.677.416</b> |

| <b>PASSIVA</b><br>in TEUR   | TZ. | <b>30.06.2020</b> | <b>31.12.2019</b> |
|---|-----|-------------------|-------------------|
| <b>EIGENKAPITAL UND SCHULDEN</b>  |     |                   |                   |
| <b>EIGENKAPITAL</b>   |     |                   |                   |
| Gezeichnetes Kapital  |     | 107.777           | 107.777           |
| Rücklagen   |     | 513.618           | 505.574           |
| <b>Den Anteilseignern des Mutterunternehmens zurechenbares Eigenkapital</b> |     | <b>621.395</b>    | <b>613.351</b>    |
| Anteile der nicht beherrschenden Anteilseigner                              |     | 47.822            | 47.431            |
| <b>SUMME EIGENKAPITAL</b>   |     | <b>669.217</b>    | <b>660.782</b>    |
| <b>SCHULDEN</b>   |     |                   |                   |
| <b>Langfristige Schulden</b>  |     |                   |                   |
| Latente Steuerschulden  |     | 76.699            | 75.518            |
| Anteile von Minderheitsgesellschaftern                                      |     | 77.796            | 78.682            |
| Finanzschulden  | E 2 | 736.041           | 737.832           |
| Leasingverbindlichkeiten  |     | 18.562            | 18.717            |
| Sonstige Verbindlichkeiten  |     | 698               | 837               |
| <b>Summe langfristige Schulden</b>  |     | <b>909.796</b>    | <b>911.587</b>    |
| <b>Kurzfristige Schulden</b>  |     |                   |                   |
| Rückstellungen  |     | 1.609             | 2.204             |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen                            |     | 9.994             | 10.041            |
| Sonstige Verbindlichkeiten  |     | 11.732            | 18.223            |
| Steuerschulden  |     | 6.352             | 4.948             |
| Finanzschulden  | E 2 | 48.430            | 69.137            |
| Leasingverbindlichkeiten  |     | 473               | 492               |
| <b>Summe kurzfristige Schulden</b>  |     | <b>78.590</b>     | <b>105.046</b>    |
| <b>SUMME SCHULDEN</b>   |     | <b>988.386</b>    | <b>1.016.633</b>  |
| <b>SUMME SCHULDEN UND EIGENKAPITAL</b>                                      |     | <b>1.657.604</b>  | <b>1.677.416</b>  |

**KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG**

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

| in TEUR   | 01.01.2020<br>– 30.06.2020 | 01.01.2019<br>– 30.06.2019 |
|---|----------------------------|----------------------------|
| <b>Konzernergebnis vor Steuern</b>  | <b>11.918</b>              | <b>40.874</b>              |
| Finanzaufwendungen  | 9.129                      | 11.774                     |
| Finanzerträge   | -466                       | -475                       |
| Ergebnisanteile von Minderheitsgesellschaftern  | 1.263                      | 2.734                      |
| Veränderung der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen  | -4.678                     | -7.252                     |
| Veränderung der sonstigen Forderungen und sonstigen Vermögenswerte  | -106                       | 208                        |
| Veränderung der Rückstellungen  | -595                       | 125                        |
| Veränderung der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstigen Verbindlichkeiten  | 4.878                      | -2.398                     |
| Ergebnis aus der Fair-Value-Anpassung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien   | 0                          | -29.135                    |
| Aufwendungen aus der Veräußerung von Immobilien und Immobiliengesellschaften  | 1.819                      | 135                        |
| Zinseinzahlungen  | 99                         | 0                          |
| Ertragsteuerzahlungen   | -833                       | -36                        |
| Veränderung der Rücklagen   | 0                          | 3                          |
| Abschreibungen und Wertminderungen  | 3.866                      | 625                        |
| Ausschüttungen an Minderheitsgesellschafter / Dividenden  | -2.797                     | -1.737                     |
| Sonstige zahlungsunwirksame Posten  | 230                        | -65                        |
| <b>Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit</b>   | <b>23.728</b>              | <b>15.381</b>              |
| Auszahlungen für Erwerb von/Investitionen in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien inkl. Anzahlungen und Modernisierungsmaßnahmen sowie Auszahlungen für Sachanlagen | -58.891                    | -147.052                   |
| Auszahlungen für Erwerb von Anteilen an vollkonsolidierten Unternehmen abzüglich erworbener Nettzahlungsmittel  | -65                        | 0                          |
| Einzahlungen aus der Veräußerung von Immobilien   | 46.248                     | 273                        |
| <b>Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>   | <b>-12.707</b>             | <b>-146.779</b>            |
| Einzahlungen aus der Aufnahme von Finanzschulden  | 0                          | 105.113                    |
| Gezahlte Zinsen auf Finanzschulden  | -7.902                     | -9.929                     |
| Erwerb weiterer Anteile an einem Tochterunternehmen   | -54                        | 0                          |
| Auszahlungen für die Tilgung von Finanzschulden   | -24.198                    | -23.436                    |
| <b>Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>  | <b>-32.154</b>             | <b>71.748</b>              |
| <b>Nettoveränderung der Zahlungsmittel</b>  | <b>-21.133</b>             | <b>-59.650</b>             |
| Zahlungsmittel am Anfang der Periode  | 102.139                    | 190.442                    |
| <b>Zahlungsmittel am Ende der Periode</b>   | <b>81.006</b>              | <b>130.791</b>             |

## KONZERNEIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG

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

| in TEUR                              | GESELLSCHAFTSKAPITAL |                 | RÜCKLAGEN                             |  |   | SUMME EIGENKAPITAL |
|--------------------------------------|----------------------|-----------------|---------------------------------------|--|---|--------------------|
|                                      | GEZEICHNETES KAPITAL | KAPITALRÜCKLAGE | GEWINNRÜCKLAGEN INKL. KONZERNERGEBNIS | DEN ANTEILS-EIGNERN DES MUTTER-UNTERNEHMENS ZURECHENBARES EIGENKAPITAL | ANTEILE DER NICHT BEHERRSCHENDEN ANTEILS-EIGNER |                    |
| <b>01.01.2020</b>                    | <b>107.777</b>       | <b>129.852</b>  | <b>375.722</b>                        | <b>613.351</b>   | <b>47.431</b>                                   | <b>660.782</b>     |
| Periodenergebnis                     | 0                    | 0               | 8.275                                 | 8.275  | 985   | 9.260              |
| Sonstiges Ergebnis                   | 0                    | 0               | 0                                     | 0  | 0   | 0                  |
| <b>Gesamtergebnis</b>                | <b>0</b>             | <b>0</b>        | <b>0</b>                              | <b>0</b>   | <b>0</b>  | <b>0</b>           |
| Aktienoptionsplan                    | 0                    | 0               | 0                                     | 0  | 0   | 0                  |
| Dividendenzahlungen / Ausschüttungen | 0                    | 0               | 0                                     | 0  | -737  | -737               |
| Sonstige Veränderungen               | 0                    | -22             | -209                                  | -231   | 143   | -88                |
| <b>30.06.2020</b>                    | <b>107.777</b>       | <b>129.830</b>  | <b>383.788</b>                        | <b>621.395</b>   | <b>47.822</b>                                   | <b>669.217</b>     |
| <b>01.01.2019</b>                    | <b>107.777</b>       | <b>129.848</b>  | <b>300.288</b>                        | <b>537.914</b>   | <b>44.425</b>                                   | <b>582.338</b>     |
| Periodenergebnis                     | 0                    | 0               | 31.775                                | 31.775   | 2.380   | 34.156             |
| Sonstiges Ergebnis                   | 0                    | 0               | 0                                     | 0  | 0   | 0                  |
| <b>Gesamtergebnis</b>                | <b>0</b>             | <b>0</b>        | <b>31.775</b>                         | <b>31.775</b>  | <b>2.380</b>                                    | <b>34.156</b>      |
| Aktienoptionsplan                    | 0                    | 4               | 0                                     | 0  | 0   | 0                  |
| Dividendenzahlungen / Ausschüttungen | 0                    | 0               | 0                                     | 0  | -417  | -417               |
| Sonstige Veränderungen               | 0                    | 0               | 0                                     | 0  | 0   | 0                  |
| <b>30.06.2019</b>                    | <b>107.777</b>       | <b>129.852</b>  | <b>332.063</b>                        | <b>569.693</b>   | <b>46.388</b>                                   | <b>616.081</b>     |

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

## A. ALLGEMEINE ANGABEN

### 1. GRUNDLAGEN DER AUFSTELLUNG

Die DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG (im Folgenden auch kurz „DEMIRE AG“ genannt) ist am Sitz der Gesellschaft in Frankfurt am Main, Deutschland, unter der Nummer HRB 89041 in das Handelsregister eingetragen. Der Geschäftssitz der Gesellschaft befindet sich in Frankfurt am Main, die Geschäftsanschrift ist Robert-Bosch-Straße 11 in Langen. Die Aktien der Gesellschaft notieren im Prime Standard der Frankfurter Wertpapierbörse. Gegenstand dieses verkürzten Konzern-Zwischenabschlusses zum 30. Juni 2020 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 an Sekundärstandorten 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 sie 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 2020 wurde in Übereinstimmung mit den Vorgaben des IAS 34 „Zwischenberichterstattung“ (im Folgenden kurz „IAS 34“) aufgestellt. Der vorliegende Bericht wurde keiner Prüfung 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 2020 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 und enthält daher nicht alle für einen Konzernabschluss erforderlichen Informationen und Angaben, sondern konzentriert sich auf neue Tätigkeiten, Ereignisse und Umstände und wiederholt nicht bereits berichtete Informationen. Der verkürzte Konzern-Zwischenabschluss der DEMIRE AG zum 30. Juni 2020 ist somit stets in Verbindung mit dem zum 31. Dezember 2019 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  $\pm$  einer Einheit (EUR, % usw.) auftreten.

Der vorliegende verkürzte Konzern-Zwischenabschluss der DEMIRE AG wurde mit Beschluss des Vorstands vom 19. August 2020 zur Veröffentlichung freigegeben.

## B. KONSOLIDIERUNGSKREIS UND -GRUNDSÄTZE

In der Berichtsperiode 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 2019. Im Vergleich zum Konzernabschluss zum 31. Dezember 2019 ergaben sich keine materiellen Schätzungsänderungen.

Die erstmalig anzuwendenden Änderungen zu Rahmenkonzept, IAS 1, IAS 8, IFRS 9, IAS 39, IFRS 7 und IFRS 3 haben keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernabschluss der DEMIRE.

## D. ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERNGEWINN- UND -VERLUSTRECHNUNG

### 1. ERGEBNIS VOR ZINSEN UND STEUERN

| in TEUR   | 01.01.2020<br>– 30.06.2020 | 01.01.2019<br>– 30.06.2019 |
|---|----------------------------|----------------------------|
| Mieterträge   | 43.843                     | 38.226                     |
| Erträge aus Nebenkostenumlagen  | 12.386                     | 11.278                     |
| <b>Erträge aus der Vermietung von Immobilien</b>                            | <b>56.230</b>              | <b>49.504</b>              |
| Umlagefähige betriebliche Aufwendungen zur Erzielung von Mieterträgen       | -15.565                    | -13.846                    |
| Nicht umlagefähige betriebliche Aufwendungen zur Erzielung von Mieterträgen | -7.685                     | -3.673                     |
| <b>Betriebliche Aufwendungen zur Erzielung von Mieterträgen</b>             | <b>-23.250</b>             | <b>-17.519</b>             |
| <b>Ergebnis aus der Vermietung von Immobilien</b>                           | <b>32.979</b>              | <b>31.985</b>              |

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

Der Anstieg des Ergebnisses aus der Vermietung von Immobilien auf TEUR 32.979 (1. Halbjahr 2019: TEUR 31.985) resultiert im Wesentlichen aus dem Zugang des im zweiten Quartal 2019 erworbenen Büroportfolios, aus dem Zugang der Warenhäuser, die im Juli 2019 erworben wurden, sowie aus dem Zugang des im vierten Quartal 2019 erworbenen Distributionscenters in Neuss.

Betriebliche Aufwendungen in Höhe von TEUR 7.685 (1. Halbjahr 2019: TEUR 3.673) sind nicht umlagefähig. Zur Erhöhung tragen dabei insbesondere nicht aktivierte Aufwendungen für Mieterausbauten in Höhe von TEUR 2.483 (1. Halbjahr

2019: TEUR 617) sowie nicht abzugsfähige Vorsteuer von TEUR 837 (1. Halbjahr 2019: TEUR 555) bei. Grund für den Anstieg der nicht umlagefähigen betrieblichen Aufwendungen sind zum einen die Zugänge der neuen Immobilien ab dem zweiten Quartal 2019. Zum anderen sind in der Vergleichsperiode geringere einmalige Implementierungskosten des neuen Propertymanagers angefallen.

Das Ergebnis vor Zinsen und Steuern in Höhe von TEUR 21.845 (1. Halbjahr 2019: TEUR 54.908) ist im Vergleich zu der Vorperiode stark rückläufig, insbesondere aufgrund des Fehlens des Ergebnisses aus der Fair-Value-Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien (1. Halbjahr 2019: TEUR 29.135).

Negativ wirken sich auf das Ergebnis vor Zinsen und Steuern höhere Wertminderungen von Forderungen in Höhe von TEUR 3.747 (1. Halbjahr 2019: 548) und das Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien in Höhe von TEUR 1.819 (1. Halbjahr 2019: TEUR 135) aus. Die Wertminderungen von Forderungen betreffen mit TEUR 3.125 im Wesentlichen zwei Mieter von Handelsimmobilien, die ein sog. Schutzschirmverfahren bzw. ein Insolvenzverfahren durchlaufen. Das negative Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien resultiert insbesondere aus Veräußerungsaufwendungen, welche im Rahmen des Verkaufs der Immobilie in Eisenhüttenstadt in Höhe von TEUR 1.593 entstanden sind.

Positiv wirken sich auf das Ergebnis vor Zinsen und Steuern der Anstieg der sonstigen betrieblichen Erträge auf TEUR 965 (1. Halbjahr 2019: TEUR 550) und der leichte Rückgang der allgemeinen Verwaltungsaufwendungen auf TEUR 5.654 (1. Halbjahr 2019: TEUR 5.797) aus. Der Anstieg der sonstigen betrieblichen Erträge resultiert im Wesentlichen aus dem Ertrag der Forderungsberichtigung des Altportfolios in Höhe von TEUR 496 (1. Halbjahr 2019: 0 TEUR). Der Rückgang der allgemeinen Verwaltungsaufwendungen gegenüber der Vergleichsperiode ist insbesondere auf um TEUR 137 geringere Rechts- und Beratungskosten zurückzuführen.

**2. FINANZERGEBNIS**

| in TEUR  | 01.01.2020<br>– 30.06.2020 | 01.01.2019<br>– 30.06.2019 |
|--|----------------------------|----------------------------|
| Finanzerträge                                  | 466                        | 475                        |
| Finanzaufwendungen                             | -9.129                     | - 11.774                   |
| Ergebnisanteile von Minderheitsgesellschaftern | -1.263                     | - 2.734                    |
| <b>Finanzergebnis</b>                          | <b>-9.926</b>              | <b>- 14.033</b>            |

Das verbesserte Finanzergebnis resultiert insbesondere aus der Refinanzierung der Unternehmensanleihe 2017/2022 und des Schuldscheindarlehens in Q3 2019, was zu niedrigeren Finanzaufwendungen führt.

Die Ergebnisanteile von Minderheitsgesellschaftern in Höhe von TEUR 1.263 (1. Halbjahr 2019: TEUR 2.734) betreffen Gewinnanteile der Minderheitsgesellschafter der Tochtergesellschaften der Fair Value REIT-AG, welche gemäß IFRS als Fremdkapital ausgewiesen sind. Der Rückgang zu der Vergleichsperiode resultiert im Wesentlichen aus fehlenden Bewertungsgewinnen der Immobilien dieser Tochtergesellschaften, da im 1. Halbjahr 2020 keine Neubewertung stattgefunden hat. Negativ wirken sich auf die Ergebnisanteile von Minderheiten ebenfalls hohe Veräußerungsaufwendungen für die Immobilie in Eisenhüttenstadt aus.

**3. ERGEBNIS JE AKTIE**

|  | 01.01.2020<br>– 30.06.2020 | 01.01.2019<br>– 30.06.2019 |
|--|----------------------------|----------------------------|
| <b>Periodenergebnis (in TEUR)</b>                                | <b>9.260</b>               | <b>34.156</b>              |
| Periodenergebnis abzüglich nicht beherrschender Anteile          | 8.275                      | 31.775                     |
| Periodenergebnis ohne nicht beherrschende Anteile (verwässert)   | 8.275                      | 31.775                     |
| <b>Anzahl der Aktien (in tausend Stück)</b>                      |                            |                            |
| Ausgegebene Aktien zum Bilanzstichtag                            | 107.772                    | 107.777                    |
| Gewichtete Anzahl ausgegebener Aktien                            | 107.772                    | 107.777                    |
| Auswirkungen des Bezugsrechts aus dem Aktienoptionsprogramm 2015 | 510                        | 510                        |
| Gewichtete Anzahl der Aktien (verwässert)                        | 108.282                    | 108.287                    |
| <b>Ergebnis je Aktie (in EUR)</b>                                |                            |                            |
| Unverwässertes Ergebnis je Aktie                                 | 0,08                       | 0,29                       |
| Verwässertes Ergebnis je Aktie                                   | 0,08                       | 0,29                       |

Der Vorstand hat im zweiten Quartal 2020 beschlossen, bis zu 2.000.000 Aktien der Gesellschaft (dies entspricht bis zu etwa 1,86 % des Grundkapitals der Gesellschaft) im Rahmen eines öffentlichen Aktienrückkaufangebots an alle Aktionäre der Gesellschaft gegen Zahlung eines Angebotspreises in Höhe von EUR 4,45 zurückzuerwerben. Die Annahmefrist hatte am 26. Juni 2020 begonnen und endete am 13. Juli 2020. Zum Stichtag 30. Juni 2020 wurde keine Aktie zurückerworben.

Zum 30. Juni 2020 hat die Gesellschaft potenzielle Stammaktien aus dem Aktienoptionsprogramm 2015 ausstehend, die die Inhaber zum Bezug von 510.000 Aktien berechtigten.

Das Ergebnis je Aktie ist gegenüber der Vergleichsperiode vor allem aufgrund des fehlenden Ergebnisses aus der Fair-Value-Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien gesunken.

## E. ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERNBILANZ

### 1. ALS FINANZINVESTITION GEHALTENE IMMOBILIEN

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

| in TEUR                        | 2020             | BÜRO           | HANDEL         | LOGISTIK      | SONSTIGES     |
|--------------------------------|------------------|----------------|----------------|---------------|---------------|
| <b>Zeitwert zum 01.01.2020</b> | <b>1.493.912</b> | <b>968.450</b> | <b>420.609</b> | <b>71.200</b> | <b>33.652</b> |
| Zugänge                        | 45.485           | 1.651          | 562            | 162           | 43.109        |
| Abgänge                        | 27.640           | 140            | 27.500         | 0             | 0             |
| <b>Zeitwert zum 30.06.2020</b> | <b>1.511.756</b> | <b>969.961</b> | <b>393.671</b> | <b>71.362</b> | <b>76.761</b> |

Die Zugänge in die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien bestehen im Wesentlichen aus dem restlichen Kaufpreis des im Geschäftsjahr 2019 erworbenen Hotels in Frankfurt am Main. Der Übergang von Nutzen und Lasten fand im 1. Quartal 2020 statt.

Im Berichtszeitraum wurden Immobilien im Wert von TEUR 27.640 veräußert. Im Wesentlichen handelt es sich um ein Objekt in Eisenhüttenstadt.

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

Zum Stichtag 30. Juni 2020 erfolgte keine Neubewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien.

### 2. FINANZSCHULDEN

Die Finanzschulden setzen sich zum 30. Juni 2020 wie folgt zusammen:

| <b>FINANZSCHULDEN</b><br>in TEUR | FIXE<br>VERZINSUNG | VARIABLE<br>VERZINSUNG | GESAMT         |
|----------------------------------|--------------------|------------------------|----------------|
| Unternehmensanleihe 2019 / 2024  | 590.991            | 0                      | 590.991        |
| Sonstige Finanzschulden          | 169.717            | 23.762                 | 193.480        |
| <b>Gesamt</b>                    | <b>760.708</b>     | <b>23.762</b>          | <b>784.471</b> |

Die Finanzschulden setzten sich zum 31. Dezember 2019 wie folgt zusammen:

| <b>FINANZSCHULDEN</b><br>in TEUR | FIXE<br>VERZINSUNG | VARIABLE<br>VERZINSUNG | GESAMT         |
|----------------------------------|--------------------|------------------------|----------------|
| Unternehmensanleihe 2019 / 2024  | 590.024            | 0                      | 590.024        |
| Sonstige Finanzschulden          | 192.321            | 24.624                 | 216.945        |
| <b>Gesamt</b>                    | <b>782.345</b>     | <b>24.624</b>          | <b>806.969</b> |

Die folgende Übersicht zeigt den Nominalwert der Finanzschulden zum 30. Juni 2020:

| <b>FINANZSCHULDEN</b><br>in TEUR | FIXE<br>VERZINSUNG | VARIABLE<br>VERZINSUNG | GESAMT         |
|----------------------------------|--------------------|------------------------|----------------|
| Unternehmensanleihe 2019 / 2024  | 600.000            | 0                      | 600.000        |
| Sonstige Finanzschulden          | 170.399            | 23.762                 | 194.162        |
| <b>Gesamt</b>                    | <b>770.399</b>     | <b>23.762</b>          | <b>794.162</b> |

Die Nominalwerte der Finanzschulden setzten sich zum 31. Dezember 2019 wie folgt zusammen:

| <b>FINANZSCHULDEN</b><br>in TEUR | <b>FIXE<br/>VERZINSUNG</b> | <b>VARIABLE<br/>VERZINSUNG</b> | <b>GESAMT</b>  |
|----------------------------------|----------------------------|--------------------------------|----------------|
| Unternehmensanleihe 2019 / 2024  | 600.000                    | 0                              | 600.000        |
| Sonstige Finanzschulden          | 191.047                    | 24.624                         | 215.671        |
| <b>Gesamt</b>                    | <b>791.047</b>             | <b>24.624</b>                  | <b>815.671</b> |

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

Die variabel verzinslichen Bankdarlehen werden auf Basis des EURIBOR zuzüglich entsprechender Marge verzinst.

Der Nominalzins der Unternehmensanleihe 2019 / 2024 beträgt 1,875 % p. a. Die sonstigen Finanzschulden beinhalten im Wesentlichen Finanzschulden gegenüber Kreditinstituten zu einem gewichteten durchschnittlichen Nominalzins von 1,50 % p. a. zum 30. Juni 2020 (31. Dezember 2019: 1,74 % p. a.). Die durchschnittliche nominale Fremdkapitalverzinsung über alle Finanzschulden betrug zum 30. Juni 2020 1,78 % p. a. (31. Dezember 2019: 1,84 % p. a.).

Der Rückgang der sonstigen Finanzschulden in der Zwischenberichtsperiode ist insbesondere auf die Rückführung von zwei Darlehen zurückzuführen, welche aus dem erhaltenen Kaufpreis der Immobilie in Eisenhüttenstadt getilgt wurden.

## F. VERKÜRZTE KONZERN-SEGMENTBERICHTERSTATTUNG

| <b>01.01.2020 –<br/>30.06.2020</b><br>in TEUR                  | <b>BESTANDS-<br/>PORTFOLIO</b> | <b>FAIR VALUE<br/>REIT</b> | <b>ZENTRAL-<br/>BEREICHE/<br/>SONSTIGES</b> | <b>KONZERN</b>   |
|--|--------------------------------|----------------------------|---|------------------|
| <b>Umsatzerlöse gesamt</b>                                     | <b>48.813</b>                  | <b>40.756</b>              | <b>0</b>                                    | <b>89.569</b>    |
| <b>Segmenterlöse</b>   | <b>49.061</b>                  | <b>40.938</b>              | <b>535</b>                                  | <b>90.534</b>    |
| <b>Segmentaufwendungen</b>                                     | <b>- 28.315</b>                | <b>- 36.309</b>            | <b>- 4.065</b>                              | <b>- 68.689</b>  |
| <b>Periodenergebnis</b>  | <b>11.996</b>                  | <b>2.110</b>               | <b>- 4.846</b>                              | <b>9.260</b>     |
| <b>Weitere Informationen</b>                                   |                                |                            |   |                  |
| <b>Segmentvermögen 30.06.2020</b>                              | <b>1.265.911</b>               | <b>326.421</b>             | <b>65.272</b>                               | <b>1.657.604</b> |
| davon Steueransprüche  | 88                             | 7                          | 2.195                                       | 2.289            |
| davon Zugänge in als Finanzinvestition<br>gehaltene Immobilien | 45.485                         | 0                          | 0   | 45.485           |
| davon zur Veräußerung gehaltene<br>langfristige Vermögenswerte | 10.400                         | 0                          | 0   | 10.400           |
| <b>Segmentsschulden 30.06.2020</b>                             | <b>803.994</b>                 | <b>177.325</b>             | <b>7.068</b>                                | <b>988.386</b>   |
| davon langfristige Finanzschulden                              | 690.399                        | 45.642                     | 0   | 736.041          |
| davon kurzfristige Finanzschulden                              | 17.979                         | 30.451                     | 0   | 48.430           |
| davon Leasingverbindlichkeiten                                 | 19.001                         | 0                          | 35  | 19.036           |
| davon Steuerschulden   | 3.138                          | 0                          | 3.214                                       | 6.352            |

| 01.01.2019 –<br>30.06.2019<br>in TEUR                           | BESTANDS-<br>PORTFOLIO | FAIR VALUE<br>REIT | ZENTRAL-<br>BEREICHE/<br>SONSTIGES | KONZERN          |
|---|------------------------|--------------------|------------------------------------|------------------|
| <b>Umsatzerlöse gesamt</b>                                      | <b>35.734</b>          | <b>14.965</b>      | <b>0</b>                           | <b>50.699</b>    |
| <b>Segmenterlöse</b>  | <b>61.314</b>          | <b>19.024</b>      | <b>45</b>                          | <b>80.384</b>    |
| <b>Segmentaufwendungen</b>                                      | <b>-13.208</b>         | <b>-8.479</b>      | <b>-3.789</b>                      | <b>-25.476</b>   |
| <b>Periodenergebnis</b>   | <b>39.096</b>          | <b>5.910</b>       | <b>-10.851</b>                     | <b>34.156</b>    |
| <b>Weitere Informationen</b>                                    |                        |                    |                                    |                  |
| <b>Segmentvermögen 31.12.2019</b>                               | <b>1.242.695</b>       | <b>356.543</b>     | <b>78.178</b>                      | <b>1.677.416</b> |
| davon Steueransprüche   | 97                     | 7                  | 1.426                              | 1.530            |
| davon Zugänge in als Finanzinvestition<br>gehaltene Immobilien* | 298.053                | 695                | 0                                  | 298.749          |
| davon zur Veräußerung gehaltene<br>langfristige Vermögenswerte  | 15.637                 | 668                | 0                                  | 16.305           |
| <b>Segmentsschulden 31.12.2019</b>                              | <b>811.543</b>         | <b>199.429</b>     | <b>5.661</b>                       | <b>1.016.633</b> |
| davon langfristige Finanzschulden                               | 691.195                | 46.637             | 0                                  | 737.832          |
| davon kurzfristige Finanzschulden                               | 18.186                 | 50.951             | 0                                  | 69.137           |
| davon Leasingverbindlichkeiten                                  | 19.150                 | 0                  | 59                                 | 19.209           |
| davon Steuerschulden  | 3.145                  | 0                  | 1.803                              | 4.948            |

\*Die Vorjahresangaben wurden angepasst.

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

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

Mit einem Kunden im Segment „Bestandsportfolio“ wurden Umsatzerlöse von über 10% der Gesamtumsätze erzielt. Diese betragen in der Zwischenberichtsperiode insgesamt TEUR 8.613 (1. Halbjahr 2019: TEUR 11.183).

## G. SONSTIGE ANGABEN

### 1. ANGABEN ÜBER BEZIEHUNGEN ZU NAHESTEHENDEN UNTERNEHMEN UND PERSONEN

Im Vergleich zu den zum 31. Dezember 2019 gemachten Angaben bei den nahestehenden Unternehmen beziehungsweise Personen haben sich keine wesentlichen Änderungen ergeben. Im Berichtszeitraum haben mit Ausnahme der in Abschnitt G.5 genannten Vergütung an den Vorstand 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                 | 30.06.2020                     |          | 31.12.2019                     |          |
|-------------------------|--------------------------------|----------|--------------------------------|----------|
|                         | BEIZU-<br>LEGENDER<br>ZEITWERT | BUCHWERT | BEIZU-<br>LEGENDER<br>ZEITWERT | BUCHWERT |
| Anleihe                 | 571.854                        | 590.991  | 611.046                        | 590.024  |
| Sonstige Finanzschulden | 192.361                        | 193.480  | 217.682                        | 216.945  |

### 3. RISIKOBERICHT

Hinsichtlich der Risiken der künftigen Geschäftsentwicklung wird auf die in der Risikoberichterstattung im Konzernabschluss zum 31. Dezember 2019 erfolgten Angaben verwiesen. Bis zum 1. Halbjahr 2020 ergaben sich abgesehen von COVID-19 keine wesentlichen Änderungen in der Risikostruktur des Konzerns. Bezüglich des Mietausfallrisikos muss in Abhängigkeit von Dauer und Ausmaß der Pandemie damit gerechnet werden, dass einige der Mieter infolge von Insolvenzen ihren Zahlungsverpflichtungen ganz oder teilweise nicht nachkommen können. Folglich könnte es im laufenden Geschäftsjahr zu höheren Forderungsausfällen kommen.

Zur allgemeinen Risikodarstellung wird auf den Risiko- und Chancenbericht verwiesen.

#### 4. SONSTIGE ERLÄUTERUNGEN

Aus Kaufverträgen für Immobilien beziehungsweise Immobiliengesellschaften liegen finanzielle Verpflichtungen in Höhe von TEUR 4.250 zum 30. Juni 2020 vor.

Verpflichtungen für Um- und Ausbaumaßnahmen sowie Instandhaltungen und Modernisierungsmaßnahmen an den Immobilienobjekten bestehen zum 30. Juni 2020 insgesamt in Höhe von TEUR 17.543 (1. Halbjahr 2019: TEUR 3.187). Diese sind in ihrem Umfang festgelegt.

Das Bestellobligo aus in Auftrag gegebenen Instandhaltungen und Modernisierungsmaßnahmen sowie Um- und Ausbaumaßnahmen beläuft sich zum Zwischenberichtstichtag auf TEUR 6.840 (1. Halbjahr 2019: TEUR 2.216).

Zum 30. Juni 2020 existieren Verpflichtungen zu künftigen Erbbauzinszahlungen, denen sich der Konzern nicht entziehen kann, in Höhe von TEUR 17.376 (1. Halbjahr 2019: TEUR 0), davon entfallen TEUR 355 (1. Halbjahr 2019: TEUR 0) auf den kurzfristigen Teil der Verpflichtungen, die innerhalb eines Jahres fällig sind.

#### 5. ORGANE UND MITARBEITER

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

Mitglieder des Vorstands waren in der Zwischenberichtsperiode bzw. Vergleichsperiode:

- Herr Ingo Hartlief (Vorstandsvorsitzender seit 20. Dezember 2018)
- Herr Tim Brückner (Finanzvorstand seit 1. Februar 2019)
- Herr Ralf Kind (CEO / CFO bis 3. Januar 2019)

Für die Zwischenberichtsperiode wurden für den Vorstand der DEMIRE AG erfolgsabhängige Vergütungen in Höhe von TEUR 166 (1. Halbjahr 2019: TEUR 120), erfolgsunabhängige Bezüge in Höhe von TEUR 352 (1. Halbjahr 2019: TEUR 274) sowie anteilsbasierte Vergütungen in Höhe von TEUR 77 (1. Halbjahr 2019: TEUR 69) erfasst.

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

#### 6. EREIGNISSE NACH DEM ZWISCHENBERICHTSSTICHTAG 30. JUNI 2020

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

Frankfurt am Main, 19. August 2020

**Ingo Hartlief FRICS**  
(Vorstandsvorsitzender)

**Tim Brückner**  
(Finanzvorstand)

## BILANZEID

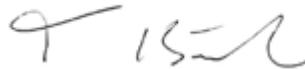
Als Vorstand der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG versichern wir nach bestem Wissen, dass gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen der Konzernabschluss ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt und im Konzernlagebericht 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, 19. August 2020

DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG



**Ingo Hartlief FRICS**  
(Vorstandsvorsitzender)



**Tim Brückner**  
(Finanzvorstand)

## Disclaimer

Diese Zwischenmitteilung enthält zukunftsgerichtete Aussagen und Informationen. Solche vorausschauenden Aussagen beruhen auf unseren heutigen Erwartungen und bestimmten Annahmen. Sie bergen daher eine Reihe von Risiken und Ungewissheiten. Eine Vielzahl von Faktoren, von denen zahlreiche außerhalb des Einflussbereichs von DEMIRE liegen, beeinflusst die Geschäftsaktivitäten, den Erfolg, die Geschäftsstrategie und die Ergebnisse von DEMIRE. Diese Faktoren können dazu führen, dass die tatsächlichen Ergebnisse, Erfolge und Leistungen der DEMIRE wesentlich abweichen.

Sollten sich eines oder mehrere dieser Risiken oder Ungewissheiten realisieren oder sollte sich erweisen, dass die zugrunde liegenden Annahmen nicht korrekt waren, können die tatsächlichen Ergebnisse sowohl positiv als auch negativ wesentlich von denjenigen Ergebnissen abweichen, die in der zukunftsgerichteten Aussage als erwartete, antizipierte, beabsichtigte, geplante, geglaubte, projizierte oder geschätzte Ergebnisse genannt worden sind. Die DEMIRE übernimmt keine Verpflichtung und beabsichtigt auch nicht, diese zukunftsgerichteten Aussagen zu aktualisieren oder bei einer anderen erwarteten Entwicklung zu korrigieren.

## 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

Kammann Rossi GmbH

### STAND

August 2020



Scannen Sie mit einem Smartphone und einer entsprechenden App den QR-Code, um direkt auf die Unternehmensseite unserer Homepage zu gelangen.

