

Halbjahres- finanzbericht 2020

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 m²

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.

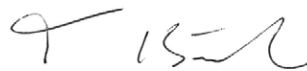
Auch der Blick auf die positive Entwicklung der Mietzahlungen im Juli und August (Eingang von 97% bzw. 96% der Sollmiete, Stand 12. August 2020) stimmt uns bezüglich der weiteren Entwicklung des laufenden Geschäftsjahres zuversichtlich. Wir erwarten nun Mieterträge zwischen EUR 85 und 87 Millionen (2019: 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

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

PORTFOLIOKENNZAHLEN	30.06.2020	31.12.2019
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

BILANZKENNZAHLEN in TEUR	30.06.2020	31.12.2019
Bilanzsumme	1.657.604	1.677.416
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	1.511.756	1.493.912
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	10.400	16.305
Bestandsportfolio gesamt	1.522.156	1.510.216
Finanzverbindlichkeiten	784.471	806.969
Zahlungsmittel	81.006	102.139
Nettofinanzverbindlichkeiten	703.465	704.831
Nettoverschuldungsgrad in % (Net-LTV)	46,2	46,7
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
EPRA-NAV je Aktie (unverwässert / verwässert) in EUR	6,43 / 6,41	6,35 / 6,32

PORTFOLIO-HIGHLIGHTS

Zum 30. Juni 2020

1,503

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/m²)

8,5

EPRA-Leerstand über das Portfolio (in %)

5,9

Bruttomietrendite (in %)

IMMOBILIENTYP / NUTZUNG



Büro



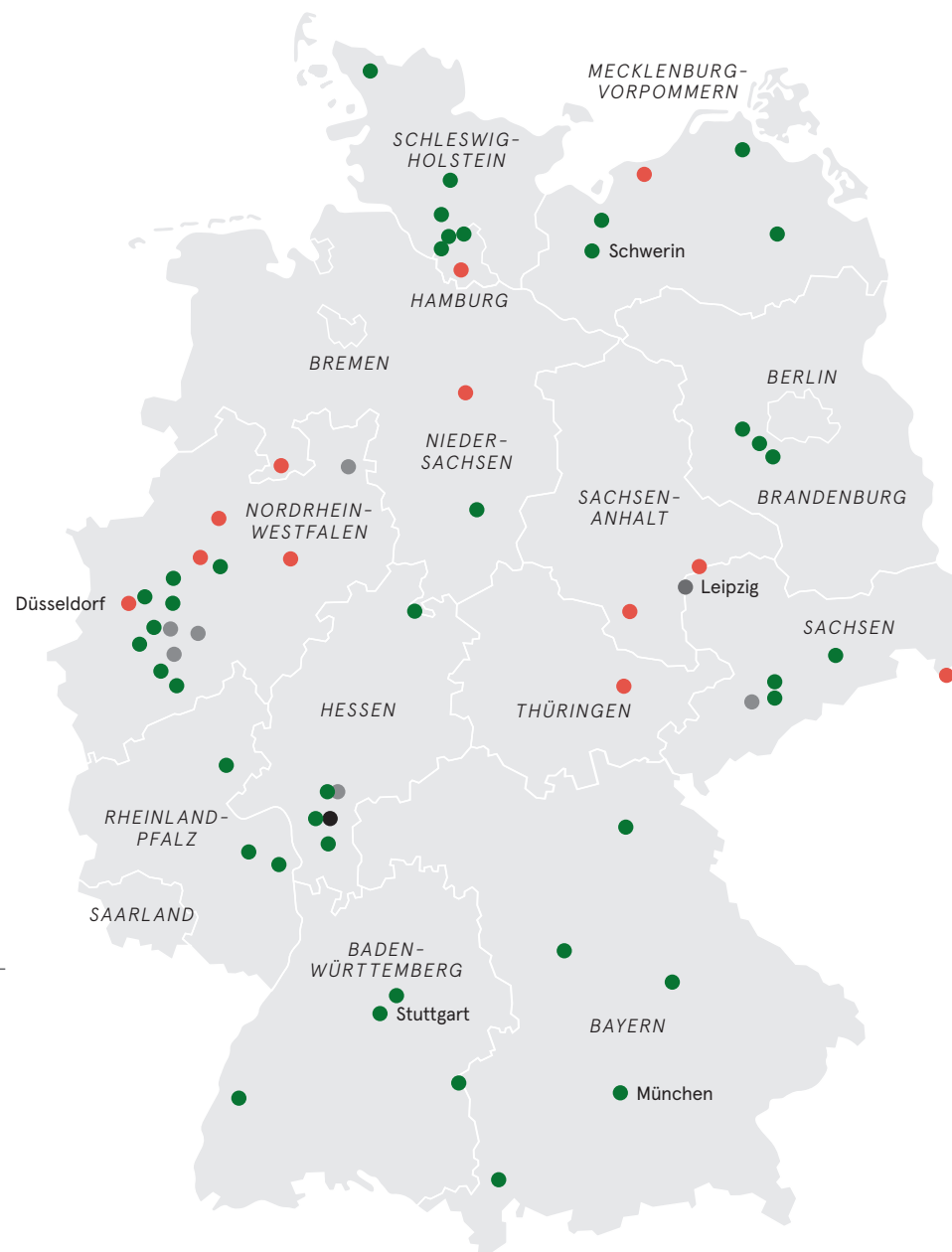
Einzelhandel



Logistik und Sonstige



Unternehmensstandort



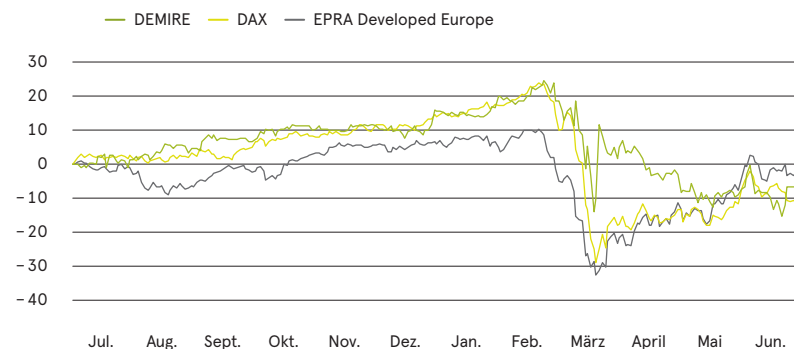
DEMIRE AM KAPITALMARKT

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%

AKTIENKURSPERFORMANCE 01.07.2019 – 30.06.2020

in %



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 30 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.

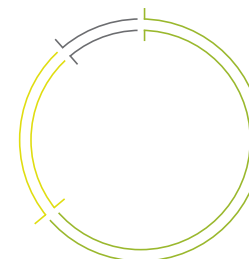
AKTIONÄRSSTRUKTUR

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%.

AKTIONÄRSSTRUKTUR ZUM 30. JUNI 2020

in %

- 64,07 Apollo (AEPF III 15 S. à r.l.)^{1,2}
- 24,50 Wecken-Gruppe²
- 11,43 Freefloat (Anteilsbesitz < 3%)



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

DEMIRE-ANLEIHEN**UNTERNEHMENSANLEIHE 2019 / 2024**

Name	DEMIRE Senior Notes 2019 / 2024
Emittent	DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG
Rating	Ba2 (Moody's), BB+ (S & P)
Börsenzulassung/ -notierung	Freiverkehr der Luxemburger Wertpapierbörse, Euro MTF
Angew. Recht	Deutsches Recht
ISIN	DE000A2YPAK
WKN	A2YPAK
Gesamtnennbetrag	EUR 600.000.000
Ausgabepreis	99,407 % des Nennbetrags
Stückelung	EUR 100.000
Kupon	1,875 %
Zinszahlungstermine	jeweils am 15. April und 15. Oktober, erstmalig am 15. April 2020
Endfälligkeit	15. Oktober 2024
Rendite bis zur Endfälligkeit	2,00 %
Verteilung	Regulation S, ohne Registrierungsrechte
Rückzahlung	Non call life (mit Drei-Monats-Option zur vorzeitigen Rückzahlung)
Kontrollwechsel	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 m² im ersten Halbjahr 2020 – nach durchschnittlich ca. 80.000 m² 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 m² 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- 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 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
Summe			37,3	41,9
Sonstige			51,7	58,1
Gesamt			89,0	100,0

* Nach annualisierter Vertragsmiete exkl. Nebenkosten

PORTFOLIO NACH ASSETKLASSEN

	ANZAHL IMMOBILIEN	MARKT- WERT IN EUR MIO.	ANTEIL IN %	MIETFLÄCHE (IN TSD. M ²)	WERT / M ²	VERTRAGS- MIETE IN EUR MIO. P.A.	VERTRAGS- MIETE PRO M ²	MIETRENDITE IN %	EPRA- LEERSTANDS- QUOTE IN %*	WALT IN 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
Gesamt 30.06.2020	84	1.503,5	100,0	1.023,0	1.469,7	89,0	8,09	5,9	8,5	4,8
Gesamt 31.12.2019	90	1.488,4	100,0	1.118,8	1.329,3	90,0	7,50	6,0	9,4	4,8
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.

KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG (ausgewählte Angaben in TEUR)	01.01.2020 – 30.06.2020	01.01.2019 – 30.06.2019	VERÄNDERUNG	IN %
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 %
Ergebnis aus der Vermietung von Immobilien	32.979	31.985	994	3,1 %
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 %
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien und Immobiliengesellschaften	- 1.819	- 135	- 1.684	>100 %
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 %
Ergebnis vor Zinsen und Steuern	21.845	54.908	- 33.063	- 60,2 %
Finanzergebnis	- 9.926	- 14.033	4.107	- 29,3 %
Ergebnis vor Steuern	11.918	40.874	- 28.956	- 70,8 %
Laufende Ertragsteuern	- 1.477	- 1.028	- 449	43,7 %
Latente Steuern	- 1.181	- 5.691	4.510	- 79,3 %
Periodenergebnis	9.260	34.156	- 24.895	- 72,9 %
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.

KONZERN-BILANZ – AKTIVA (ausgewählte Angaben in TEUR)	30.06.2020	31.12.2019	VERÄNDERUNG	IN %
VERMÖGENSWERTE				
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 %
SUMME VERMÖGENSWERTE	1.657.604	1.677.416	- 19.812	- 1,2 %
KONZERN-BILANZ – PASSIVA (ausgewählte Angaben in TEUR)	30.06.2020	31.12.2019	VERÄNDERUNG	IN %
EIGENKAPITAL UND SCHULDEN				
EIGENKAPITAL				
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 %
SUMME EIGENKAPITAL	669.217	660.782	8.435	1,3 %
SCHULDEN				
Summe langfristige Schulden	909.796	911.587	- 1.791	- 0,2 %
Summe kurzfristige Schulden	78.590	105.046	- 26.456	- 25,2 %
SUMME SCHULDEN	988.386	1.016.633	- 28.247	- 2,8 %
SUMME EIGENKAPITAL UND SCHULDEN	1.657.604	1.677.416	- 19.812	- 1,2 %

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).

KONZERN-KAPITALFLUSSRECHNUNG (ausgewählte Angaben in TEUR)	01.01.2020 – 30.06.2020	01.01.2019 – 30.06.2019	VERÄNDERUNG
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
Nettoveränderung der Zahlungsmittel	- 21.133	- 59.650	38.517
Zahlungsmittel am Ende der Periode	81.006	130.791	- 49.786

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.

FFO-BERECHNUNG (ausgewählte Angaben in TEUR)	01.01.2020 – 30.06.2020	01.01.2019 – 30.06.2019	VERÄNDERUNG	IN %
Ergebnis vor Steuern	11.918	40.874	- 28.956	- 70,8 %
Ergebnisanteile von Minderheitsgesellschaftern	1.263	2.734	- 1.471	- 53,8 %
Ergebnis vor Steuern (EBT)	13.182	43.608	- 30.426	- 69,8 %
± 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 %
FFO I vor Steuern	18.343	15.938	2.405	15,1 %
± (laufende) Ertragsteuern	- 1.491	- 29	- 1.462	> 100,0 %
FFO I nach Steuern	16.852	15.908	944	5,9 %
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 %
FFO II nach Steuern	13.559	15.752	- 2.193	- 13,9 %
davon Anteilseigner des Mutterunternehmens	10.418	12.906	- 2.488	- 19,3 %
davon nicht beherrschende Anteilseigner	3.140	2.847	293	10,3 %
FFO I nach Steuern je Aktie				
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 %
FFO II nach Steuern je Aktie				
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) 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%
EPRA-NAV (unverwässert)	693.356	684.131	9.225	1,3%
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%
EPRA-NAV je Aktie (EUR) (verwässert)	6,41	6,32	0,09	1,4%

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%.

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

COVENANTS DER UNTERNEHMENSANLEIHE 19 / 24

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

ANLEIHE-COVENANTS 30.06.2020	NET-LTV	NET-SECURED LTV	ICR
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.

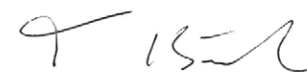
Diese Prognose steht unter der Annahme, dass es in Deutschland zu keinem weiteren Lockdown kommt, und berücksichtigt eventuelle An- oder Verkäufe der DEMIRE im zweiten Halbjahr 2020 nicht.

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 - 30.06.2020	01.01.2019 - 30.06.2019	01.04.2020 - 30.06.2020	01.04.2019 - 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
Ergebnis aus der Vermietung von Immobilien		32.979	31.985	15.681	14.904
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
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien und Immobiliengesellschaften		-1.819	-135	-786	-64
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
Ergebnis vor Zinsen und Steuern	D 1	21.845	54.908	8.973	41.333
Finanzerträge		466	475	258	213
Finanzaufwendungen		-9.129	-11.774	-4.443	-5.913
Ergebnisanteile von Minderheitsgesellschaftern		-1.263	-2.734	-850	-1.885
Finanzergebnis	D 2	-9.926	-14.033	-5.035	-7.585
Ergebnis vor Steuern		11.918	40.874	3.937	33.748
Laufende Ertragsteuern		-1.477	-1.028	-682	-986
Latente Steuern		-1.181	-5.691	-839	-5.250
Periodenergebnis		9.260	34.156	2.416	27.512
davon entfallen auf:					
Nicht beherrschende Anteilseigner		985	2.380	309	1.565
Anteilseigner des Mutterunternehmens		8.275	31.775	2.106	25.948
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 - 30.06.2020	01.01.2019 - 30.06.2019	01.04.2020 - 30.06.2020	01.04.2019 - 30.06.2019
Periodenergebnis	9.260	34.156	2.416	27.512
Sonstiges Ergebnis	0	0	0	0
Gesamtergebnis	9.260	34.156	2.416	27.512
davon entfallen auf:				
Nicht beherrschende Anteilseigner	985	2.380	309	1.565
Anteilseigner des Mutterunternehmens	8.275	31.775	2.106	25.948

KONZERNBILANZ

zum 30. Juni 2020

AKTIVA in TEUR	TZ.	30.06.2020	31.12.2019
VERMÖGENSWERTE			
Langfristige Vermögenswerte			
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
Summe langfristige Vermögenswerte		1.539.983	1.520.671
Kurzfristige Vermögenswerte			
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
Summe kurzfristige Vermögenswerte		107.221	140.440
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte		10.400	16.305
SUMME VERMÖGENSWERTE		1.657.604	1.677.416

PASSIVA in TEUR	TZ.	30.06.2020	31.12.2019
EIGENKAPITAL UND SCHULDEN			
EIGENKAPITAL			
Gezeichnetes Kapital		107.777	107.777
Rücklagen		513.618	505.574
Den Anteilseignern des Mutterunternehmens zurechenbares Eigenkapital		621.395	613.351
Anteile der nicht beherrschenden Anteilseigner		47.822	47.431
SUMME EIGENKAPITAL		669.217	660.782
SCHULDEN			
Langfristige Schulden			
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
Summe langfristige Schulden		909.796	911.587
Kurzfristige Schulden			
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
Summe kurzfristige Schulden		78.590	105.046
SUMME SCHULDEN		988.386	1.016.633
SUMME SCHULDEN UND EIGENKAPITAL		1.657.604	1.677.416

KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG

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

in TEUR	01.01.2020 – 30.06.2020	01.01.2019 – 30.06.2019
Konzernergebnis vor Steuern	11.918	40.874
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
Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit	23.728	15.381
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
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-12.707	-146.779
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
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-32.154	71.748
Nettoveränderung der Zahlungsmittel	-21.133	-59.650
Zahlungsmittel am Anfang der Periode	102.139	190.442
Zahlungsmittel am Ende der Periode	81.006	130.791

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	
01.01.2020	107.777	129.852	375.722	613.351	47.431	660.782
Periodenergebnis	0	0	8.275	8.275	985	9.260
Sonstiges Ergebnis	0	0	0	0	0	0
Gesamtergebnis	0	0	0	0	0	0
Aktienoptionsplan	0	0	0	0	0	0
Dividendenzahlungen / Ausschüttungen	0	0	0	0	-737	-737
Sonstige Veränderungen	0	-22	-209	-231	143	-88
30.06.2020	107.777	129.830	383.788	621.395	47.822	669.217
01.01.2019	107.777	129.848	300.288	537.914	44.425	582.338
Periodenergebnis	0	0	31.775	31.775	2.380	34.156
Sonstiges Ergebnis	0	0	0	0	0	0
Gesamtergebnis	0	0	31.775	31.775	2.380	34.156
Aktienoptionsplan	0	4	0	0	0	0
Dividendenzahlungen / Ausschüttungen	0	0	0	0	-417	-417
Sonstige Veränderungen	0	0	0	0	0	0
30.06.2019	107.777	129.852	332.063	569.693	46.388	616.081

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 ± 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 – 30.06.2020	01.01.2019 – 30.06.2019
Mieterträge	43.843	38.226
Erträge aus Nebenkostenumlagen	12.386	11.278
Erträge aus der Vermietung von Immobilien	56.230	49.504
Umlagefähige betriebliche Aufwendungen zur Erzielung von Mieterträgen	-15.565	-13.846
Nicht umlagefähige betriebliche Aufwendungen zur Erzielung von Mieterträgen	-7.685	-3.673
Betriebliche Aufwendungen zur Erzielung von Mieterträgen	-23.250	-17.519
Ergebnis aus der Vermietung von Immobilien	32.979	31.985

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 – 30.06.2020	01.01.2019 – 30.06.2019
Finanzerträge	466	475
Finanzaufwendungen	-9.129	- 11.774
Ergebnisanteile von Minderheitsgesellschaftern	-1.263	- 2.734
Finanzergebnis	-9.926	- 14.033

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 – 30.06.2020	01.01.2019 – 30.06.2019
Periodenergebnis (in TEUR)	9.260	34.156
Periodenergebnis abzüglich nicht beherrschender Anteile	8.275	31.775
Periodenergebnis ohne nicht beherrschende Anteile (verwässert)	8.275	31.775
Anzahl der Aktien (in tausend Stück)		
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
Ergebnis je Aktie (in EUR)		
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
Zeitwert zum 01.01.2020	1.493.912	968.450	420.609	71.200	33.652
Zugänge	45.485	1.651	562	162	43.109
Abgänge	27.640	140	27.500	0	0
Zeitwert zum 30.06.2020	1.511.756	969.961	393.671	71.362	76.761

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:

FINANZSCHULDEN in TEUR	FIXE VERZINSUNG	VARIABLE VERZINSUNG	GESAMT
Unternehmensanleihe 2019 / 2024	590.991	0	590.991
Sonstige Finanzschulden	169.717	23.762	193.480
Gesamt	760.708	23.762	784.471

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

FINANZSCHULDEN in TEUR	FIXE VERZINSUNG	VARIABLE VERZINSUNG	GESAMT
Unternehmensanleihe 2019 / 2024	590.024	0	590.024
Sonstige Finanzschulden	192.321	24.624	216.945
Gesamt	782.345	24.624	806.969

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

FINANZSCHULDEN in TEUR	FIXE VERZINSUNG	VARIABLE VERZINSUNG	GESAMT
Unternehmensanleihe 2019 / 2024	600.000	0	600.000
Sonstige Finanzschulden	170.399	23.762	194.162
Gesamt	770.399	23.762	794.162

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

FINANZSCHULDEN in TEUR	FIXE VERZINSUNG	VARIABLE VERZINSUNG	GESAMT
Unternehmensanleihe 2019 / 2024	600.000	0	600.000
Sonstige Finanzschulden	191.047	24.624	215.671
Gesamt	791.047	24.624	815.671

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

01.01.2020 – 30.06.2020 in TEUR	BESTANDS- PORTFOLIO	FAIR VALUE REIT	ZENTRAL- BEREICHE/ SONSTIGES	KONZERN
Umsatzerlöse gesamt	48.813	40.756	0	89.569
Segmenterlöse	49.061	40.938	535	90.534
Segmentaufwendungen	- 28.315	- 36.309	- 4.065	- 68.689
Periodenergebnis	11.996	2.110	- 4.846	9.260
Weitere Informationen				
Segmentvermögen 30.06.2020	1.265.911	326.421	65.272	1.657.604
davon Steueransprüche	88	7	2.195	2.289
davon Zugänge in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	45.485	0	0	45.485
davon zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	10.400	0	0	10.400
Segmentsschulden 30.06.2020	803.994	177.325	7.068	988.386
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 – 30.06.2019 in TEUR	BESTANDS- PORTFOLIO	FAIR VALUE REIT	ZENTRAL- BEREICHE/ SONSTIGES	KONZERN
Umsatzerlöse gesamt	35.734	14.965	0	50.699
Segmenterlöse	61.314	19.024	45	80.384
Segmentaufwendungen	-13.208	-8.479	-3.789	-25.476
Periodenergebnis	39.096	5.910	-10.851	34.156
Weitere Informationen				
Segmentvermögen 31.12.2019	1.242.695	356.543	78.178	1.677.416
davon Steueransprüche	97	7	1.426	1.530
davon Zugänge in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien*	298.053	695	0	298.749
davon zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	15.637	668	0	16.305
Segmentsschulden 31.12.2019	811.543	199.429	5.661	1.016.633
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- LEGENDER ZEITWERT	BUCHWERT	BEIZU- LEGENDER 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 Zwischenberichtsstichtag 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 Zwischenberichtsstichtag 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

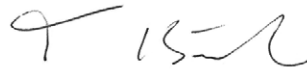
Als Vorstand der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG versichern wir nach bestem Wissen, dass gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen der Konzernabschluss ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt und im Konzernlagebericht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

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