

# 19

Halbjahresfinanzbericht

1. Januar – 30. Juni 2019

DEMIRE  DEUTSCHE MITTELSTAND  
REAL ESTATE

# Highlights H1 2019



## ERTRAGSKENNZAHLEN

15,9

in EUR Millionen

**FFO I (nach Steuern, vor Minderheiten)** in H1 2019 + 40,0 % gegenüber H1 2018 Prognose für FFO I für das Gesamtjahr 2019 wird erhöht auf EUR 30 – 32 Millionen

40,9

in EUR Millionen

**EBT** in H1 2019 mit Bewertungseffekt i. H. v. EUR 29,1 Mio., H1 2018 EUR 62,4 Millionen, mit Bewertungseffekt von EUR 70,1 Millionen



## FINANZKENNZAHLEN

44,3

in Prozent

**Nettoverschuldungsgrad (Net-LTV)**, höher nach 38,7 % Ende 2018, weiterhin unter der Zielmarke von 50 %

2,78

in Prozent p.a.

**Durchschnittliche nominale Zinskosten** zum Stichtag 30.06.2019 – 22 Basispunkte gegenüber Jahresende 2018

5,85

in EUR

**Net Asset Value (EPRA-NAV verwässert)** gestiegen um 6,3 % oder EUR 0,35 je Aktie gegenüber Jahresende 2018



## PORTFOLIOENTWICKLUNG

1,4

in EUR Milliarden inkl. des Warenhausportfolios

**Portfoliowert**, gesteigert durch EUR 245 Millionen Akquisitionen und Wertsteigerungen

38,2

in EUR Millionen

**Mieterträge**, steigen +4,6 % nach EUR 36,6 Millionen im Vorjahreszeitraum

11,1

in Prozent

**EPRA-Leerstandsquote**, steigt gegenüber 7,5 % zum Jahresende 2018 durch Portfolioankauf mit Potenzial aus Leerständen

# INHALTSVERZEICHNIS

---

## 002 VORWORT DES VORSTANDS

---

## 004 DEMIRE IM ÜBERBLICK

- 004 Konzernkennzahlen
- 005 REALize Potential
- 008 Portfolioüberblick
- 010 DEMIRE am Kapitalmarkt
- 011 DEMIRE-Anleihen

---

## 012 KONZERNZWISCHENLAGEBERICHT

- 012 Wirtschaftsbericht
- 014 Vermögens-, Finanz- und Ertragslage
- 019 Finanzielle Leistungsindikatoren
- 022 Risiko- und Chancenbericht, Nachtragsbericht
- 023 Prognose

---

## 024 KONZERN-ZWISCHENABSCHLUSS

- 026 Konzerngewinn- und -verlustrechnung
- 027 Konzerngesamtergebnisrechnung
- 028 Konzernbilanz
- 030 Konzernkapitalflussrechnung
- 031 Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung

## 032 KONZERNANHANG

- 032 A. Allgemeine Angaben
- 033 B. Konsolidierungskreis und -grundsätze
- 033 C. Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze
- 034 D. Erläuterungen zur Konzern-Gewinn- und -verlustrechnung
- 035 E. Erläuterungen zur Konzernbilanz
- 040 F. Verkürzte Konzern-Segmentberichterstattung
- 041 G. Sonstige Angaben
- 043 Anlage: Bewertungsparameter gemäß IFRS 13 zum 30. Juni 2019
- 044 Bilanzeid

## U03 DISCLAIMER UND IMPRESSUM

## Vorwort des Vorstands

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

wir haben das erste Geschäftshalbjahr 2019 erfolgreich abgeschlossen. Die erfreuliche Entwicklung des ersten Halbjahres 2019 ist auf die konsequente Realisierung unserer Strategie „REALize Potential“ zurückzuführen, die auf Seite 05 – 07 näher vorgestellt ist.

Die Effekte spiegeln sich in den wesentlichen Kennzahlen des ersten Halbjahres wider:

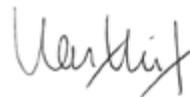
- Das Portfolio wurde auf EUR 1,4 Milliarden ausgebaut
- Der Funds from Operations (FFO I, nach Steuern und vor Minderheiten) stieg gegenüber dem ersten Halbjahr 2018 um 40,0 % auf EUR 15,9 Millionen
- Die Mieterträge erhöhten sich um 4,6 % auf EUR 38,2 Millionen
- Die Vermietungsleistung lag mit 126.935 m<sup>2</sup> im ersten Halbjahr bereits über dem Wert des gesamten Jahres 2018 (82.559 m<sup>2</sup>)
- Das Ergebnis vor Steuern beläuft sich auf EUR 40,9 Millionen (ohne Bewertungseffekte EUR 11,7 Millionen)
- Das Bestandsportfolio erfährt eine Wertsteigerung von EUR 29,1 Millionen
- Die Finanzierungskosten reduzierten sich um 22 Basispunkte auf durchschnittlich 2,78 % zum 30. Juni 2019

Im Ergebnis sind wir optimistischer für die Entwicklung der zentralen Kennzahlen und heben sowohl unsere Prognose für die Mieterträge von rund EUR 77 bis 79 Millionen auf EUR 80,5 bis 82,5 Millionen als auch für den FFO I (nach Steuern und vor Minderheiten) von EUR 27 bis 29 Millionen auf EUR 30 bis 32 Millionen für das laufende Geschäftsjahr an.

Durch Portfoliakäufe sind wir wieder auf Wachstumskurs gegangen. Vier Büroobjekte ergänzen seit Anfang Mai unseren Immobilienbestand. Außerdem wurde der Ankauf von fünf Warenhäusern Anfang Juli 2019 abgeschlossen, sodass der Wert des Portfolios von EUR 1,1 Milliarden Ende 2018 auf EUR 1,4 Milliarden zugelegt hat. Auch weiterhin sondieren wir den Markt nach wertschaffenden Portfolioergänzungen mit dem klaren Ziel, die DEMIRE zu einer führenden börsennotierten Gewerbeimmobilienplattform in Deutschland mit einer Portfoliogröße von mehr als EUR 2 Milliarden zu machen.

Auf Basis dieser positiven Entwicklungen forcieren wir weiterhin die Umsetzung unseres „REALize Potential“-Maßnahmenpaketes. Dieses umfasst auch die organisatorische und prozessuale Weiterentwicklung, um schlagkräftiger und effizienter zu werden, und die Steigerung unserer operativen Leistung durch Kostendisziplin, das Outsourcing des Property Management und den Ausbau unserer Asset- und Portfolio-Management-Strukturen. Bei der Erweiterung unseres Portfolios konzentrieren wir uns auf FFO-starke Assets und trennen uns gezielt von nicht mehr strategiekonformen Objekten. Unsere Finanzierungsstruktur verbessern wir weiter, wobei der Ziel-LTV 50 % beträgt und wir mittelfristig ein Investment-Grade-Rating anstreben.

Frankfurt am Main, 14. August 2019



**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> in TEUR	<b>01.01.2019</b> – 30.06.2019	<b>01.01.2018</b> – 30.06.2018
Mieterträge	38.226	36.557
Ergebnis aus der Vermietung	31.985	28.071
<b>EBIT*</b>	<b>54.908</b>	<b>84.290</b>
Finanzergebnis*	- 14.033	- 21.931
<b>EBT</b>	<b>40.874</b>	<b>62.359</b>
<b>Periodenergebnis</b>	<b>34.156</b>	<b>44.673</b>
<b>Periodenergebnis der Anteilseigner des Mutterunternehmens</b>	<b>31.775</b>	<b>39.507</b>
<b>Periodenergebnis je Aktie (unverwässert / verwässert) in EUR</b>	<b>0,29 / 0,29</b>	<b>0,66 / 0,65</b>
<b>FFO I (nach Steuern, vor Minderheiten)</b>	<b>15.908</b>	<b>11.361</b>
<b>FFO I je Aktie (unverwässert / verwässert) in EUR</b>	<b>0,15 / 0,15</b>	<b>0,19 / 0,19</b>

\*Anpassung Vorjahresangaben aufgrund Änderung in der Gliederung

<b>PORTFOLIOKENNZAHLEN</b>	<b>30.06.2019</b>	<b>31.12.2018</b>
Immobilien (Anzahl)	87	84
Marktwert (in EUR Millionen)	1.326,5	1.152,1
Vertragsmieten (in EUR Millionen)	82,1	73,2
Mietrendite (in %)	6,2	6,5
EPRA-Leerstandsquote (in %)*	11,1	7,5
WALT (in Jahren)	4,2	4,5

\*Exklusive zur Veräußerung gehaltene Immobilien

<b>BILANZKENNZAHLEN</b> in TEUR	<b>30.06.2019</b>	<b>31.12.2018</b>
<b>Bilanzsumme</b>	<b>1.501.320</b>	<b>1.378.692</b>
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	1.314.270	1.139.869
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	12.262	12.262
<b>Bestandsportfolio gesamt</b>	<b>1.326.532</b>	<b>1.152.131</b>
Finanzverbindlichkeiten	719.060	636.572
Zahlungsmittel	130.791	190.442
<b>Nettofinanzverbindlichkeiten</b>	<b>588.269</b>	<b>446.130</b>
<b>Nettoverschuldungsgrad in % (Net-LTV)</b>	<b>44,3</b>	<b>38,7</b>
Eigenkapital gemäß Konzernbilanz	616.081	582.338
Eigenkapitalquote in %	41,0	42,2
Nettovermögenswert (NAV) für den Berichtszeitraum	569.692	537.913
EPRA-NAV (unverwässert / verwässert)	632.695 / 633.205	595.225 / 595.745
EPRA-NNAV (verwässert)	555.645	535.869
Aktienanzahl in Tausend (unverwässert / verwässert)	107.777 / 108.287	107.777 / 108.297
<b>EPRA-NAV je Aktie (unverwässert / verwässert) in EUR</b>	<b>5,87 / 5,85</b>	<b>5,52 / 5,50</b>
<b>EPRA-NNAV je Aktie (verwässert) in EUR</b>	<b>5,13</b>	<b>4,95</b>

### REALize POTENTIAL

Die DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG hält Gewerbeimmobilien in mittelgroßen Städten und aufstrebenden Randlagen von Ballungsgebieten in ganz Deutschland. Die Gesellschaft hat ihre besondere Stärke im Realisieren von Potentialen an diesen Standorten und konzentriert sich auf ein Angebot, das sowohl für international agierende als auch regionale Mieter attraktiv ist. Nach dem Ankauf eines Büro- und eines Warenhausportfolios im ersten Halbjahr verfügt die DEMIRE über einen Immobilienbestand von 92 Objekten mit einer Vermietungsfläche von mehr als 1 Million Quadratmetern und einem Marktwert von rund EUR 1,4 Milliarden.

Die Ausrichtung des Portfolios auf den Schwerpunkt Büroimmobilien mit einer Beimischung von Handels-, Hotel- und Logistikobjekten ist der Rendite-/Risikostruktur für das Geschäftsfeld Gewerbeimmobilien angemessen. Die Gesellschaft legt Wert auf Verträge mit solventen Mietern sowie das Realisieren von Potentialen und rechnet daher auch weiterhin mit stabilen und nachhaltigen Mieteinnahmen und soliden Werten.

Das Portfolio der DEMIRE soll mittelfristig auf mehr als EUR 2 Milliarden anwachsen. Dabei sollen günstige Finanzierungsbedingungen genutzt werden und der LTV bei rund 50 % liegen. Zudem wird mittelfristig ein Investment-Grade-Rating angestrebt.

Operativ und prozessual wird die DEMIRE mit zahlreichen Maßnahmen weiterentwickelt. Neben Kostendisziplin wird die operative Leistung durch das Outsourcing des Property Management und den Ausbau der internen Asset- und Portfolio-Management-Strukturen gesteigert. Bei der Erweiterung des Portfolios konzentriert sich die DEMIRE auf FFO-starke Assets mit Potentialen, während künftig auch nicht strategiekonforme Objekte gezielt abgegeben werden sollen.

Die Aktien der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG sind im Regulierten Markt (Prime-Standard-Segment) der Frankfurter Wertpapierbörse notiert.

## REALize POTENTIAL

Die DEMIRE verfolgt eine Strategie mit vier zentralen Pfeilern, die unter dem Anspruch „*REALize Potential*“ zusammengefasst wird:

1. *Acquisition* – Realisierung von Skaleneffekten durch den fortgesetzten Ankauf von Immobilien in ABBA-Lagen
2. *Management* – Realisierung von Immobilienpotentialen durch aktives und wertorientiertes Immobilienmanagement
3. *Financing* – Realisierung von Optimierungspotentialen in unserer Finanzierungsstruktur
4. *Processes* – Realisierung von Optimierungspotentialen in Abläufen und Strukturen

## ACQUISITION

Innerhalb der nächsten Jahre strebt die DEMIRE ein Portfolio mit einer Größe von mehr als EUR 2 Milliarden an. Dabei verfolgt die Gesellschaft eine ABBA-Strategie, die den Ankauf von Immobilien in A-Städten & B-Lagen sowie in B-Städten & A-Lagen beinhaltet.

Nach einer nach wie vor anhaltend hohen Immobiliennachfrage können in diesen Lagen Renditen erzielt werden, die in einem angemessenen Risiko-Verhältnis stehen und gleichzeitig Optimierungspotentiale bieten. Zur weiteren Optimierung des Rendite-Risiko-Verhältnisses diversifiziert die DEMIRE das Portfolio in einem dem deutschen Gewerbeimmobilienmarkt angemessenen Verhältnis der Nutzungsarten Büro, Logistik, Handel und Hotel. Der Schwerpunkt liegt dabei auf Büroobjekten. Daneben ermöglicht der Ausbau des Portfolios die Realisierung von Skaleneffekten, die sich positiv auf die Kostenstruktur auswirken. So können bspw. Verwaltungs-, Finanzierungs- und Dienstleistungskosten gesenkt werden.

Im ersten Halbjahr 2019 konnten diesem Ziel entsprechend ein Einzelhandelsportfolio mit fünf Immobilien und ein Büroportfolio mit vier Objekten übernommen werden.

## MANAGEMENT

Auf Basis des vorhandenen Immobilienbestandes hat die DEMIRE das Immobilienmanagement in den letzten Monaten ausgebaut, optimiert und fokussiert. Dazu zählen u. a. der Ausbau der internen Portfolio- und Asset-Management-Kapazitäten sowie die Externalisierung des Property Management.

Dies ermöglicht dem Portfolio- und Asset Management bspw. die Entwicklung dezidierter Einzelobjektstrategien, hoher Management Attention auf Bestandsmieterbetreuung und Neuvermietung sowie die Optimierung von Kostenstrukturen auf Einzelobjektebene durch die intensive Steuerung des Property- und Facility Managements.

Das Ergebnis aus der Vermietung von Immobilien erhöhte sich auf EUR 32,0 Millionen (1. Halbjahr 2018: EUR 28,1 Millionen) und ist im Vorjahresvergleich um 13,9% gestiegen. Neben dem Ankauf von Immobilien resultiert der Anstieg aus Mieterhöhungen sowie aus dem im Vergleich zum Vorjahr verbesserten Nebenkostensaldo.

Trotz des ausgewiesenen Wachstumsziels dynamisiert das Portfoliomanagement den Immobilienbestand durch die Fokussierung auf FFO-starke Immobilien und damit einhergehend den Verkauf nicht strategiekonformer Objekte. So konnte im ersten Halbjahr 2019 das Objekt in Wahlstedt erfolgreich veräußert werden. Weitere Immobilien befinden sich in der Verkaufspipeline.

## FINANCING

Im anhaltend günstigen Zins- und Finanzierungsumfeld setzt die DEMIRE auf die kontinuierliche Optimierung ihrer Finanzierungsstruktur. Optimierungen können durch die Refinanzierung bestehender Darlehen sowie durch den weiteren Ankauf von Immobilien und die damit verbundene Neufinanzierung vorgenommen werden. Im Zuge des Portfolioausbaus auf EUR 1,4 Milliarden hat sich der Nettoverschuldungsgrad (Net-Loan-to-Value) gegenüber dem Jahresende 2018 (38,7%) in Richtung unserer Zielmarke von 50% auf 44,3% entwickelt.

Die durchschnittliche nominale Fremdkapitalverzinsung konnte gegenüber dem Jahresende 2018 um 22 Basispunkte von 3,0% auf 2,78% p. a. reduziert werden. Die weitere Reduzierung der Finanzierungskosten ist ein strategisches Ziel.

## PROCESSES

Inhärenter Teil der DEMIRE-Unternehmenskultur ist die stetige Verbesserung. Dazu gehört das Hinterfragen bestehender Prozesse, Abläufe und Strukturen. Dabei stehen in den nächsten Monaten insbesondere die Optimierung von Beteiligungsstrukturen sowie die Digitalisierung von Prozessen und Steuerungsinstrumenten im Fokus. Im ersten Halbjahr 2019 konnten bereits deutliche Beschleunigungen immobilienwirtschaftlicher Abläufe umgesetzt werden, die zu Kostenersparnissen und besserem Nebenkostenmanagement führen.

Durch die Summe der Maßnahmen von „REALize Potential“ wird mittelfristig ein Investment-Grade-Rating angestrebt.

# Portfolio-Highlights

Inklusive des am 01. Juli übernommenen Warenhausportfolios

**1,4**

**Marktwert des Immobilienportfolios** (in EUR Milliarden)

**92**

**Assets an 70 Standorten in 15 Bundesländern**

**80,5 – 82,5**

**erwartete Mieterträge 2019** (in EUR Millionen)

**87,4**

**annualisierte Vertragsmieten** (in EUR Millionen)

**68,2**

**Büroanteil bezogen auf das Gesamtportfolio** (in %)

**7,52**

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

**10,3**

**Leerstand über das Portfolio** (in %)

**6,3**

**Bruttomietrendite zum 30. Juni 2019** (in %)

## IMMOBILIENTYP / NUTZUNG



Büro



Einzelhandel



Logistik



Sonstige



Unternehmensstandort



# REALize Potential

- Zur führenden deutschen Gewerbeimmobilienplattform wachsen, Potentiale heben
- Akquisitionsschwerpunkt auf ABBA-Standorte und Objekte mit Potential
- Laufende Verbesserung des Immobilienmanagements und der Prozesse
- Solide Finanzierungsstruktur mit geringen Finanzierungskosten
- Investment-Grade-Rating wird angestrebt

## Strategische Ziele



### ACQUISITION

- Wachstum von EUR 0,3 Milliarden auf EUR 1,4 Milliarden im laufenden Jahr
- Büro- und Warenhausportfolios mit insgesamt 9 Objekten erworben
- Werterhöhung des Bestandsportfolios



### MANAGEMENT

- Vermietungsergebnis im ersten Halbjahr 2019 auf EUR 32,0 Millionen gesteigert
- Prognose für FFO um EUR 3 Millionen und Mieterträge um EUR 3,5 Millionen erhöht



### FINANCING

- LTV von 44,3% unter Zielwert von 50%
- Verbesserung der durchschnittlichen Fremdkapitalkosten auf 2,78%



### PROCESSES

- Beschleunigung von immobilienwirtschaftlichen Prozessen
- Verschlanung der Organisation
- Abschluss des Outsourcings von Property und Facility Management

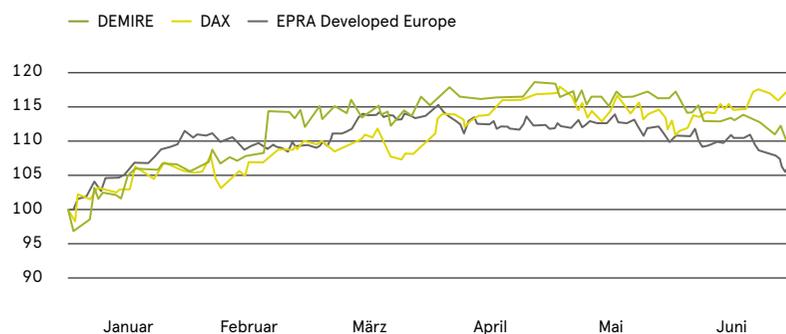
## Ergebnisse

## DEMIRE AM KAPITALMARKT

### KENNZAHLEN DER DEMIRE-AKTIE

AKTIE	STAND 30.06.2019
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 30.06.2019 (XETRA)	EUR 4,65
Ø-tgl. Handelsvolumen 01.01. – 30.06.2019	12.875
Marktkapitalisierung	EUR 500,8 Millionen
Streubesitz < 3%	11,43%

### DEUTISCHE OUTPERFORMANCE DER DEMIRE-AKTIE IM VERGLEICH ZU INDIZES 2019 in %



### DEMIRE-AKTIE

Die DEMIRE-Aktie hat sich seit Jahresbeginn positiv entwickelt und schloss das Halbjahr mit einem Plus von 7,9 % bei EUR 4,65 ab. Den Tiefstkurs verzeichnete die Aktie bei EUR 4,18 am 03. Januar 2019, den zwischenzeitlichen Höchstkurs von EUR 5,08 am 26. April 2019. Auch der DAX 30 und EPRA Developed Europe als Vergleichsindizes entwickelten sich positiv und konnten das Halbjahr mit einem Plus von 17,2 % bzw. 6,8 % abschließen.

Die Marktkapitalisierung der DEMIRE lag zum Stichtag 30. Juni 2019 bei rund EUR 500 Millionen.

### AKTIONÄRSSTRUKTUR

Die Aktionärsstruktur hat sich im ersten Halbjahr 2019 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 %.

### AKTIONÄRSSTRUKTUR ZUM 30. JUNI 2019 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%)



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

## DEMIRE-ANLEIHEN

### UNTERNEHMENSANLEIHE 2017 / 2022

<b>Name</b>	DEMIRE Anleihe 2017 / 2022
<b>Emittent</b>	DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG
<b>Rating</b>	Ba2 (Moody's), BB+ (S & P)
<b>Börsenzulassung/ -notierung</b>	Freiverkehr der Luxemburger Wertpapierbörse, Euro MTF
<b>Angew. Recht</b>	New York Law
<b>ISIN Code</b>	Verkauf gemäß Regulation S: XS1647824173; Verkauf gemäß Rule 144A: XS1647824686
<b>WKN</b>	Verkauf gemäß Regulation S: A2GSC5; Verkauf gemäß Rule 144A: A2GSC6
<b>Emissionsvolumen</b>	EUR 400.000.000
<b>Ausgabepreis</b>	100 %
<b>Stückelung</b>	EUR 100.000
<b>Kupon</b>	2,875 %
<b>Zinszahlungen</b>	jeweils am 15. Januar und 15. Juli, erstmalig am 15. Januar 2018
<b>Endfälligkeit</b>	15. Juli 2022
<b>Vorzeitige Rückzahlung</b>	NC2, erstmalig zum 15. Juli 2019 zu 101,438 %; zum 15. Juli 2020 zu 100,719 %; zum 15. Juli 2021 und danach zu 100 %
<b>Schlusskurs 31.12.2018</b>	100,75 %

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

Im ersten Halbjahr 2019 haben im Rahmen der jährlich stattfindenden Überprüfungen des Ratings die Ratingagenturen Standard & Poor's und Moody's die Einschätzung für die bestehende Anleihe und für die DEMIRE als Emittent überprüft und bestätigt. Das Rating der DEMIRE bleibt somit stabil.

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 ihres geplanten Wachstums zu günstigeren Konditionen über Kapitalmarktinstrumente zu ermöglichen.

### RATING DER DEMIRE – STAND 30.06.2018

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

### HAUPTVERSAMMLUNG

Am 11. Februar 2019 hat eine außerordentliche Hauptversammlung stattgefunden. Hier wurden umfangreiche Kapitalia genehmigt, die für das weitere Wachstum des Immobilienportfolios eingesetzt werden sollen.

Die ordentliche Hauptversammlung der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG hat am 29. Mai 2019 stattgefunden und mit deutlichen Mehrheiten den Beschlussvorlagen der Verwaltung zugestimmt. Frau Prof. Dr. Kerstin Hennig wurde neu in den Aufsichtsrat gewählt und ersetzt Herrn Dr. Thomas Wetzel, der mit Ablauf der Hauptversammlung aus dem Aufsichtsrat ausgeschieden ist.

# Konzernzwischenlagebericht für den Berichtszeitraum 1. Januar bis 30. Juni 2019

## WIRTSCHAFTSBERICHT

### POTENTIALSTANDORTE – HÖHERE RENDITEN UND GERINGERES RISIKO ALS IN A-STÄDTEN

Die DEMIRE ist mit ihrem Immobilienportfolio deutschlandweit in 15 von 16 Bundesländern vertreten und legt ihren Investitionsschwerpunkt auf Potentialstandorte. Die DEMIRE ist der Überzeugung, dass diese Standorte, an denen sie über ein umfassendes Immobilien-Know-how verfügt, gegenüber den Immobilienmärkten in den Top-7-Standorten höhere und zugleich stabilere Renditeparameter bieten.

Die DEMIRE veröffentlicht regelmäßig gemeinsam mit bulwiengesa, einem der größten unabhängigen Analyseunternehmen in der Immobilienbranche, Marktstudien mit dem Analyseschwerpunkt auf den Investmentchancen in deutschen Büroimmobilien in Potentialstandorten.

Ihre jüngste Studie hat die DEMIRE im April 2019 veröffentlicht. Anhand der Analyse von insgesamt 31 Städten belegt die Studie, dass die Sekundärstandorte in den vergangenen Jahren überwiegend eine positive Entwicklung aufweisen und damit gegenüber den Top-7-Standorten eine interessante Anlagemöglichkeit darstellen. Dabei konnten die Top-7-Standorte Nettoanfangsrenditen von durchschnittlich 3,0% erzielen. An den Sekundärstandorten wurden dagegen Nettoanfangsrenditen zwischen 4,0% und 6,7% erzielt. Der Rendite-Spread zwischen A-Märkten und Sekundärstandorten ist weiterhin attraktiv. Dabei ist die Volatilität bei Mieten und Leerstandsquoten in den Sekundärstandorten gegenüber A-Standorten deutlich geringer ausgeprägt.

Die vollständige Studie von DEMIRE und bulwiengesa ist auf der [Website](#)  der DEMIRE abrufbar.

### GESCHÄFTSENTWICKLUNG

Die Effekte der konsequenten Umsetzung der Strategie zeigen sich in allen Facetten der Geschäftsentwicklung des ersten Halbjahres 2019. Der im November 2018 angekündigte Ankauf eines Büroportfolios wurde im Mai 2019 vollzogen und günstig finanziert. Insgesamt konnte die DEMIRE im Vergleich zur Vorjahresperiode erhebliche Verbesserungen ihrer operativen Performance und ihrer Finanzkennzahlen erzielen und erhöht die Prognose für Mieterträge und Funds from Operations. Die Highlights im ersten Halbjahr 2019 waren:

- Funds from Operations (FFO I, nach Steuern, vor Minderheiten) steigt um 40,0% auf EUR 15,9 Millionen
- Die Mieterträge steigen um 4,6% auf EUR 38,2 Millionen
- Das Immobilienportfolio wächst von EUR 1,1 Milliarden zum Jahresende 2018 auf zukünftig EUR 1,4 Milliarden
- Das Bewertungsergebnis im ersten Halbjahr 2019 beläuft sich auf EUR 29,1 Millionen
- Die EPRA-Leerstandsquote steigt durch den Ankauf des Büroportfolios mit Value-Add-Komponenten erwartungsgemäß auf 11,1%
- Der Nettoverschuldungsgrad entwickelt sich in Richtung der Zielmarke von 50% und erhöht sich auf solide 44,3%
- Der EPRA-NAV je Aktie (verwässert) steigt um 6,3% auf EUR 5,85 je Aktie

### IMMOBILIENPORTFOLIO

Zum 30. Juni 2019 bestand das Bestandsportfolio aus 87 Gewerbeimmobilien mit einer vermietbaren Gebäudefläche von mehr als 1 Million Quadratmetern und einem Marktwert von insgesamt rund EUR 1,3 Milliarden. Zum Halbjahresende 2019 erfolgte die unabhängige und umfassende Immobilienbewertung des gesamten Portfolios durch den Gutachter Savills, aus der ein Neubewertungsgewinn von EUR 29,1 Millionen resultierte. Nach dem im Wesentlichen durch Markteffekte getriebenen Bewertungsergebnis im Jahr 2018 ist das diesjährige Bewertungsergebnis weitestgehend auf Auswirkungen von Managementmaßnahmen im Bestand zurückzuführen. Zum 01. Juli 2019 wurden fünf Warenhäuser übernommen, womit der Portfoliowert auf EUR 1,4 Milliarden anwächst.

Die EPRA-Leerstandsquote des Portfolios erreichte zum Stichtag 30. Juni 2019 eine Höhe von 11,1% und steigt damit gegenüber dem Stand zum 31. Dezember 2018 von 7,5% an. Dieser Anstieg ist vor allem getrieben durch die Übernahme des Büroportfolios mit deutlich höherem Leerstand. Durch die Übernahme des langfristigen und voll vermieteten Warenhausportfolios im Juli 2019 und erfolgreiche Vermietungsaktivitäten im weiteren Jahresverlauf wird der Leerstand voraussichtlich wieder sinken, während der WALT ansteigen wird. Im ersten Halbjahr hat die DEMIRE eine Vermietungsleistung von rund 127.000 m<sup>2</sup> erreicht, davon entfallen rund 16% auf Neuvermietungen und rund 84% auf Anschlussvermietungen. Die durchschnittliche Restlaufzeit (WALT) des Portfolios lag zum Stichtag 30. Juni 2019 bei 4,2 Jahren.

#### TOP-10-MIETER (PER 30.06.2019)

NR.	MIETER	NUTZUNGSART	VERTRAGS- MIETEN P.A.*	
			in EUR Millionen	in % von Gesamt
1	GMG (Telekom)	Büro	22,4	27,3
2	BlmA Bundesanstalt für Immobilienaufgaben	Büro	2,0	2,4
3	Sparkasse Südholstein	Büro	1,8	2,2
4	ThyssenKrupp	Büro	1,7	2,1
5	RIMC	Hotel	1,5	1,8
6	HPI Germany	Hotel	1,5	1,8
7	AXA Konzern AG	Büro	1,2	1,5
8	comdirect bank AG	Büro	1,2	1,5
9	Barmer	Büro	1,2	1,5
10	Momox GmbH	Logistik	1,2	1,5
<b>Summe</b>			<b>35,7</b>	<b>43,4</b>
Sonstige			46,4	56,6
<b>Gesamt</b>			<b>82,1</b>	<b>100,0</b>

\* Nach annualisierter Vertragsmiete exkl. Nebenkosten

## PORTFOLIO NACH ASSETKLASSEN

	ANZAHL IMMOBILIEN	MARKT- WERT IN EUR MIO.	ANTEIL IN %	MIETFLÄCHE (IN TSD. M <sup>2</sup> )	WERT / M <sup>2</sup>	VERTRAGS- MIETE IN EUR MIO. P. A.	VERTRAGS- MIETE PRO M <sup>2</sup>	MIETRENDITE IN %	EPRA- LEERSTANDS- QUOTE IN %*	WALT IN JAHREN
Büro	64	953,8	71,9	635,4	1.501	58,3	8,58	6,1	11,7	3,8
Einzelhandel	16	266,1	20,1	159,8	1.665	17,4	10,53	6,5	8,9	5,8
Logistik	1	68,6	5,2	178,3	385	4,4	2,33	6,4	14,4	2,2
Sonstige	6	38,1	2,9	40,5	940	2,0	4,42	5,3	0,2	5,4
<b>Gesamt 30.06.2019</b>	<b>87</b>	<b>1.326,5</b>	<b>100</b>	<b>1.014,0</b>	<b>1.308</b>	<b>82,1</b>	<b>7,63</b>	<b>6,2</b>	<b>11,1</b>	<b>4,2</b>
<b>Gesamt 31.12.2018</b>	<b>84</b>	<b>1.130,4</b>	<b>100</b>	<b>926,5</b>	<b>1.220</b>	<b>73,2</b>	<b>7,2</b>	<b>6,5</b>	<b>7,5</b>	<b>4,5</b>
Veränderung in % / PP	+3	+17,4%		+9,4%	+7,2%	+12,2%	+6,0%	-30bp	+360bp	-0,3 Jahre

\*Exklusiv zur Veräußerung gehaltene Immobilien

## VERMÖGENS-, FINANZ- UND ERTRAGSLAGE

## ERTRAGSLAGE

Im ersten Halbjahr 2019 erzielte der DEMIRE-Konzern Mieterträge von insgesamt EUR 38,2 Millionen (1. Halbjahr 2018: EUR 36,6 Millionen), die gegenüber dem Vorjahreszeitraum aufgrund von Mietsteigerung und dem Ankauf eines Büroportfolios um 4,6 % gestiegen sind. Das Ergebnis aus der Vermietung von Immobilien erhöhte sich auf EUR 32,0 Millionen (1. Halbjahr 2018: EUR 28,1 Millionen) und ist im Vorjahresvergleich um 13,9 % gestiegen. Der Anstieg resultiert aus Mieterhöhungen, dem Ankauf von Immobilien im ersten Halbjahr sowie aus dem im Vergleich zum Vorjahr verbesserten Nebenkostensaldo.

Die allgemeinen Verwaltungskosten haben sich unter anderem auch aufgrund geringerer Rechts- und Beratungskosten zum Ende des Halbjahres 2019 auf EUR 5,8 Millionen halbiert (1. Halbjahr 2018: EUR 12,7 Millionen). Das erste Halbjahr 2018 war durch Kosten, die durch das Übernahmeangebot der von Apollo verwalteten Fonds entstanden sind, beeinflusst. Das Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) liegt daher aufgrund geringerer Fair-Value-Anpassungen bei EUR 54,9 Millionen (1. Halbjahr 2018: EUR 84,3 Millionen).

Das Finanzergebnis belief sich im ersten Halbjahr 2019 auf EUR -14,0 Millionen (1. Halbjahr 2018: EUR -21,9 Millionen). Die Veränderung resultiert im Wesentlichen aus den gegenüber der Vorjahresperiode gesunkenen Minderheitsanteilen in Höhe von rund EUR 2,7 Millionen (1. Halbjahr 2018: EUR 8,8 Millionen), die insbesondere auf anteilig gesunkene Bewertungsgewinne zurückzuführen sind. Die durchschnittliche nominale Fremdkapitalverzinsung reduzierte sich zum 30. Juni 2019 gegenüber dem Jahresende 2018 um 22 Basispunkte auf 2,78 % p. a.

Das Ergebnis vor Steuern (EBT) hat sich aufgrund der geringeren Fair-Value-Anpassungen auf EUR 40,9 Millionen um 34,5 % reduziert (1. Halbjahr 2018: EUR 62,4 Millionen). Unter Berücksichtigung eines im Vergleich zum Vorjahreszeitraum entsprechend geringeren Steueraufwands, der im Wesentlichen auf gesunkenen latenten Steuern aus positiven Bewertungseffekten der Immobilien beruht, betrug das Periodenergebnis des ersten Halbjahres 2019 EUR 34,2 Millionen nach EUR 44,7 Millionen im Vorjahreszeitraum. Bereinigt um die Bewertungseffekte aus Fair-Value-Anpassungen steigt das Periodenergebnis vor Steuern von EUR -7,7 Millionen auf EUR 11,7 Millionen.

<b>KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG</b> (ausgewählte Angaben in TEUR)	<b>01.01.2019 – 30.06.2019</b>	<b>01.01.2018 – 30.06.2018</b>	<b>VERÄNDERUNG</b>	<b>IN %</b>
Mieterträge	38.226	36.557	1.669	4,6 %
Erträge aus Nebenkostenumlagen	11.278	8.803	2.476	28,1 %
Betriebliche Aufwendungen zur Erzielung von Mieterträgen	- 17.519	- 17.289	- 231	1,3 %
<b>Ergebnis aus der Vermietung von Immobilien</b>	<b>31.985</b>	<b>28.071</b>	<b>3.915</b>	<b>13,9 %</b>
Erträge aus der Veräußerung von Immobilien und Immobiliengesellschaften	1.195	3	1.192	>100
Aufwendungen aus der Veräußerung von Immobilien und Immobiliengesellschaften	- 1.330	- 14	- 1.316	>100
<b>Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien und Immobiliengesellschaften</b>	<b>- 135</b>	<b>- 11</b>	<b>- 124</b>	<b>&gt;100</b>
Ergebnis aus der Fair-Value-Anpassung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	29.135	70.099	- 40.964	- 58,4 %
Wertminderungen von Forderungen	- 548	- 2.107	1.559	- 74,0 %
Sonstige betriebliche Erträge	550	2.099	- 1.549	- 73,8 %
Allgemeine Verwaltungsaufwendungen	- 5.797	- 12.771	6.973	- 54,6 %
Sonstige betriebliche Aufwendungen	- 281	- 1.090	809	- 74,2 %
<b>Ergebnis vor Zinsen und Steuern</b>	<b>54.908</b>	<b>84.290</b>	<b>- 29.382</b>	<b>- 34,9 %</b>
Finanzergebnis	- 14.033	- 21.931	7.897	- 36,0 %
<b>Ergebnis vor Steuern</b>	<b>40.874</b>	<b>62.359</b>	<b>- 21.485</b>	<b>- 34,5 %</b>
Laufende Ertragsteuern	- 1.028	- 292	- 736	>100
Latente Steuern	- 5.691	- 17.394	11.704	- 67,3 %
<b>Periodenergebnis</b>	<b>34.156</b>	<b>44.673</b>	<b>- 10.517</b>	<b>- 23,5 %</b>
davon entfallen auf Anteilseigner des Mutterunternehmens	31.775	39.507	- 7.731	- 19,6 %
Unverwässertes Ergebnis je Aktie (EUR)	0,29	0,66	- 0,37	-
Gewichtete Anzahl der ausgegebenen Aktien (in Tsd.)	107.777	59.736		
Verwässertes Ergebnis je Aktie (EUR)	0,29	0,65	- 0,36	-
Gewichtete verwässerte Anzahl der ausgegebenen Aktien (in Tsd.)	108.287	60.541		

**VERMÖGENSLAGE**

Zum 30. Juni 2019 ist die Bilanzsumme im Vergleich zum Jahresende 2018 um EUR 122,6 Millionen auf rund EUR 1,5 Milliarden gestiegen. Dies resultiert im Wesentlichen aus dem Ankauf des Büroportfolios und der entsprechenden Finanzierung sowie den Fair-Value-Anpassungen der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien. Der Wert der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien beträgt zum 30. Juni 2019 rund EUR 1.314,3 Millionen und ist durch den Ankauf des Büroportfolios und die unterjährige Portfolioneubewertung gegenüber dem Wert zum 31. Dezember 2018 um EUR 174,4 Millionen gestiegen, was einem Anstieg von 15,3% entspricht. Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte in Höhe von insgesamt EUR 12,3 Millionen beinhalten zum 30. Juni 2019 nach der Veräußerung eines Objektes aus dem Direktbestand der Tochter Fair Value REIT in Wahlstedt im Wesentlichen eine Immobilie in Apolda und ein Teilgrundstück in Darmstadt.

Das Konzerneigenkapital beträgt zum 30. Juni 2019 rund EUR 616,1 Millionen und ist gegenüber dem 31. Dezember 2018 (EUR 582,3 Millionen) aufgrund des positiven Periodenergebnisses gestiegen. Die Eigenkapitalquote liegt somit bei 41,0% (31. Dezember 2018: 42,2%). Dabei ist zu berücksichtigen, dass die im Konzern-Fremdkapital ausgewiesenen nicht beherrschenden Minderheitenanteile in Höhe von rund EUR 74,1 Millionen im Wesentlichen allein aufgrund der Rechtsform der Fondsbeteiligungen der Fair Value REIT als Personengesellschaften gemäß IFRS unter den langfristigen Schulden und nicht im Eigenkapital ausgewiesen werden. Das entsprechend angepasste Konzern-Eigenkapital summierte sich auf rund EUR 690,1 Millionen bzw. auf 46,0% der Konzernbilanzsumme (31. Dezember 2018: 655,4 Millionen EUR bzw. 47,5%).

Die gesamten Finanzschulden betragen zum 30. Juni 2019 EUR 719,1 Millionen und liegen damit um EUR 82,5 Millionen über dem Stand vom 31. Dezember 2018 (EUR 636,6 Millionen). Der Anstieg der Finanzschulden resultiert aus der Aufnahme der Fremdfinanzierung für das angekaufte Büroportfolio.

<b>KONZERN-BILANZ – AKTIVA</b> (ausgewählte Angaben in TEUR)	<b>30.06.2019</b>	<b>31.12.2018</b>	<b>VERÄNDERUNG</b>	<b>IN %</b>
<b>VERMÖGENSWERTE</b>				
Summe langfristige Vermögenswerte	1.325.424	1.150.944	174.480	15,2 %
Summe kurzfristige Vermögenswerte	163.634	215.487	- 51.853	- 24,1 %
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	12.262	12.262	0	0,0 %
<b>SUMME VERMÖGENSWERTE</b>	<b>1.501.320</b>	<b>1.378.692</b>	<b>122.627</b>	<b>8,9 %</b>
<b>KONZERN-BILANZ – PASSIVA</b> (ausgewählte Angaben in TEUR)	<b>30.06.2019</b>	<b>31.12.2018</b>	<b>VERÄNDERUNG</b>	<b>IN %</b>
<b>EIGENKAPITAL UND SCHULDEN</b>				
<b>EIGENKAPITAL</b>				
Den Anteilseignern des Mutterunternehmens zurechenbares Eigenkapital	569.692	537.913	31.779	7,4 %
Anteile der nicht beherrschenden Anteilseigner	46.388	44.425	1.964	4,4 %
<b>SUMME EIGENKAPITAL</b>	<b>616.081</b>	<b>582.338</b>	<b>33.743</b>	<b>5,8 %</b>
<b>SCHULDEN</b>				
Summe langfristige Schulden	818.936	742.696	76.240	+ 10,3 %
Summe kurzfristige Schulden	66.303	53.658	12.645	23,6 %
<b>SUMME SCHULDEN</b>	<b>885.239</b>	<b>796.354</b>	<b>88.885</b>	<b>11,2 %</b>
<b>SUMME EIGENKAPITAL UND SCHULDEN</b>	<b>1.501.320</b>	<b>1.378.692</b>	<b>122.627</b>	<b>8,9 %</b>

**FINANZLAGE**

Der Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit betrug zum 30. Juni 2019 EUR 15,4 Millionen (1. Halbjahr 2018: EUR 14,4 Millionen) und lag leicht über dem Niveau der Vorjahresperiode. Im ersten Halbjahr 2019 erfolgten geringere Ausschüttungen an Minderheitsgesellschafter gegenüber der Vergleichsperiode.

Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit beträgt zum Ende des ersten Halbjahres 2019 EUR – 146,8 Millionen. Ausschlaggebend hierfür war die Kaufpreiszahlung für das im Mai übernommene Büroportfolio. In der Vergleichsperiode 2018 lag der Cashflow aus der Investitionstätigkeit bei EUR – 0,6 Millionen.

Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit erhöhte sich primär durch die Finanzierungsaufnahme für das Büroportfolio um EUR 65,5 Millionen auf rund EUR 71,7 Millionen nach EUR 6,2 Millionen im Vorjahreszeitraum.

Die Zahlungsmittel betragen zum Ende des ersten Halbjahres 2019 EUR 130,8 Millionen (30. Juni 2018: EUR 93,9 Millionen).

<b>KONZERN-KAPITALFLUSSRECHNUNG</b> (ausgewählte Angaben in TEUR)	<b>01.01.2019</b> <b>– 30.06.2019</b>	<b>01.01.2018</b> <b>– 30.06.2018</b>	<b>VERÄNDERUNG</b>	<b>IN %</b>
Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit	15.381	14.371	1.010	7,0%
Cashflow aus Investitionstätigkeit	– 146.779	– 606	– 146.173	> 100,0%
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	71.748	6.197	65.551	> 100,0%
<b>Nettoveränderung der Zahlungsmittel</b>	<b>– 59.650</b>	<b>19.963</b>	<b>– 79.613</b>	<b>–</b>
<b>Zahlungsmittel am Ende der Periode</b>	<b>130.791</b>	<b>93.837</b>	<b>36.954</b>	<b>39,4%</b>

### FINANZIELLE LEISTUNGSINDIKATOREN

Zum 30. Juni 2019 ist die Bilanzsumme im Vergleich zum Jahresende 2018 um EUR 122,6 Millionen auf rund EUR 1,5 Milliarden gestiegen.

Die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien wurden im Berichtszeitraum einer Neubewertung unterzogen, die ein Bewertungsergebnis von EUR 29,1 Millionen ergab. Zusammen mit dem Ankauf eines Büroportfolios führte das zum Anstieg der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien zum 30. Juni 2019 auf rund EUR 1.314,3 Millionen nach EUR 1.139,9 Millionen zum 31. Dezember 2018.

Das Konzerneigenkapital beträgt zum 30. Juni 2019 EUR 616,1 Millionen und ist gegenüber dem 31. Dezember 2018 (EUR 582,3 Millionen) um 5,8 % gestiegen. Die Eigenkapitalquote liegt bei 41,0 % (31. Dezember 2018: 42,2 %) und damit nach wie vor unterhalb des Zielwertes von 50 %. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die im Konzern-Fremdkapital ausgewiesenen nicht beherrschenden Minderheitenanteile in Höhe von EUR 74,1 Millionen allein aufgrund der Rechtsform der Fondsbeteiligungen der Fair Value REIT-AG als Personengesellschaft gemäß IFRS unter den langfristigen Schulden und nicht im Eigenkapital ausgewiesen werden.

Der EPRA-NAV pro Aktie lag zum Stichtag unverwässert mit EUR 5,87 (+ 6,3 %) und verwässert mit EUR 5,85 (+ 6,3 %) über dem Niveau zum Jahresende 2018 (EUR 5,52 bzw. EUR 5,50).

<b>FFO-BERECHNUNG</b> (ausgewählte Angaben in TEUR)	<b>01.01.2019</b> <b>- 30.06.2019</b>	<b>01.01.2018</b> <b>- 30.06.2018</b>	<b>VERÄNDERUNG</b>	<b>IN %</b>
Ergebnis vor Steuern	40.874	62.359	- 21.485	- 34,5%
Ergebnisanteile von Minderheitsgesellschaftern	2.734	8.788	- 6.054	- 68,9%
<b>Ergebnis vor Steuern (EBT)</b>	<b>43.608</b>	<b>71.147</b>	<b>- 27.539</b>	<b>- 38,7%</b>
± Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	135	11	124	>100%
± Ergebnis aus at equity bewerteten Unternehmen	0	- 97	97	- 100,0%
± Ergebnis aus der Bewertung der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	- 29.135	- 70.099	40.964	- 58,4%
± Sonstige Bereinigungen*	1.329	10.685	- 9.356	- 87,6%
<b>FFO I vor Steuern</b>	<b>15.938</b>	<b>11.647</b>	<b>4.291</b>	<b>36,8%</b>
± (laufende) Ertragsteuern	- 29	- 286	256	- 89,7%
<b>FFO I nach Steuern</b>	<b>15.908</b>	<b>11.361</b>	<b>4.547</b>	<b>40,0%</b>
davon Anteilseigner des Mutterunternehmens	13.071	9.108	3.962	43,5%
davon nicht beherrschende Anteilseigner	2.838	2.253	584	25,9%
± Ergebnis aus der Veräußerung von Immobiliengesellschaften / Immobilien (nach Steuern)	- 156	13	- 169	-
<b>FFO II nach Steuern</b>	<b>15.752</b>	<b>11.374</b>	<b>4.378</b>	<b>38,5%</b>
davon Anteilseigner des Mutterunternehmens	12.906	9.120	3.786	41,5%
davon nicht beherrschende Anteilseigner	2.847	2.254	593	26,3%
<b>FFO I nach Steuern je Aktie</b>				
Unverwässertes Ergebnis je Aktie (EUR)	0,15	0,19	- 0,04	- 22,4%
Gewichtete Anzahl der ausgegebenen Aktien (in Tsd.)	107.777	59.736	48.041	80,4%
Verwässertes Ergebnis je Aktie (EUR)	0,15	0,19	- 0,04	- 21,7%
Gewichtete verwässerte Anzahl der ausgegebenen Aktien (in Tsd.)	108.287	60.541	47.746	78,9%
<b>FFO II nach Steuern je Aktie</b>				
Unverwässertes Ergebnis je Aktie (EUR)	0,15	0,19	- 0,04	- 23,2%
Gewichtete Anzahl der ausgegebenen Aktien (in Tsd.)	107.777	59.736	48.041	80,4%
Verwässertes Ergebnis je Aktie (EUR)	0,15	0,19	- 0,04	- 21,7%
Gewichtete verwässerte Anzahl der ausgegebenen Aktien (in Tsd.)	108.287	60.541	47.746	78,9%

\* Sonstige Bereinigungen beinhalten:

- Bereinigte Effektivzinsen (EUR 1,8 Millionen, Vj. EUR 5,59 Millionen)
- Einmalige Transaktions-, Rechts- und Beratungskosten (EUR - 0,6 Millionen, Vj. EUR 4,9 Millionen)
- Einmalige Verwaltungskosten (EUR 0,1 Millionen, Vj. EUR 0,3 Millionen)
- Periodenfremde Aufwendungen / Erträge (EUR 0,0 Millionen, Vj. EUR 0 Millionen)

**NETTOVERMÖGENSWERT (NET ASSET VALUE (NAV))**

Der unverwässerte Net Asset Value nach EPRA (EPRA NAV) stieg von EUR 595,2 Millionen zum 31. Dezember 2018 um 6,3% auf EUR 632,7 Millionen zum 30. Juni 2019. Der EPRA-NAV (unverwässert) belief sich bei einer Aktienanzahl von 107,7 Millionen zum Bilanzstichtag auf EUR 5,87 je Aktie (31. Dezember 2018: EUR 5,52 je Aktie), der EPRA-NAV (verwässert) betrug zum Bilanzstichtag EUR 5,85 je Aktie (31. Dezember 2018: EUR 5,50 je Aktie).

<b>EPRA-NET ASSET VALUE (NAV)</b> in TEUR	<b>30.06.2019</b>	<b>31.12.2018</b>	<b>VERÄNDERUNG</b>	<b>IN %</b>
Nettovermögenswert (NAV)	569.692	537.913	31.779	5,9
Marktwert derivativer Finanzinstrumente	0	0	0	–
Latente Steuern	67.741	62.050	5.691	9,2
Firmenwert aus latenten Steuern	- 4.738	- 4.738	0	0,0
<b>EPRA-NAV (unverwässert)</b>	<b>632.695</b>	<b>595.225</b>	<b>37.470</b>	<b>6,3</b>
Anzahl der ausgegebenen Aktien (in Tsd.) (unverwässert)	107.777	107.777	0	0,0
EPRA-NAV je Aktie (EUR) (unverwässert)	5,87	5,52	0,35	6,3
Effekt aus der Ausübung von Wandelschuldverschreibungen und weiteren Eigenkapitalinstrumenten	510	520	- 10	- 1,9
EPRA-NAV (verwässert)	633.205	595.745	37.460	6,3
Anzahl der ausgegebenen Aktien (in Tsd.) (verwässert)	108.287	108.297	- 10	0,0
<b>EPRA-NAV je Aktie (EUR) (verwässert)</b>	<b>5,85</b>	<b>5,50</b>	<b>0,35</b>	<b>6,3</b>
Marktwert derivativer Finanzinstrumente	0	0	0	–
Marktwertanpassungen von Verbindlichkeiten	- 13.787	3.052	- 16.839	- 551,7
Latente Steuern	- 63.773	- 62.928	- 845	1,3
<b>EPRA-NNAV (verwässert)</b>	<b>555.645</b>	<b>535.869</b>	<b>19.776</b>	<b>3,7</b>
<b>EPRA-NNAV je Aktie (EUR) (verwässert)</b>	<b>5,13</b>	<b>4,95</b>	<b>0,18</b>	<b>3,7</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 langfristigen Vermögenswerte. Der Netto-Verschuldungsgrad (Net-Loan-to-Value) steigt gegenüber dem niedrigen Stand zum Jahresende 2018 (38,7%) zum 30. Juni 2019 in Richtung unserer Zielmarke von 50 % auf 44,3%. Hier spiegeln sich der Ankauf und die Finanzierung des Büroportfolios wider.

<b>NET-LOAN-TO-VALUE (NET-LTV)</b> in EUR Millionen	<b>30.06.2019</b>	<b>31.12.2018</b>
Finanzschulden	719,1	636,6
Zahlungsmittel	130,8	190,4
<b>Nettoverschuldung</b>	<b>588,3</b>	<b>446,1</b>
<b>Fair Value der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien und der zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerte</b>	<b>1.326,5</b>	<b>1.152,1</b>
<b>Net-LTV in %</b>	<b>44,3 %</b>	<b>38,7 %</b>

**RISIKO- UND CHANCENBERICHT**

Hinsichtlich der Risiken der künftigen Geschäftsentwicklung wird auf die in der Risikoberichterstattung im Konzernabschluss zum 31. Dezember 2018 erfolgten Angaben verwiesen. Im ersten Halbjahr 2019 ergaben sich keine wesentlichen Änderungen in der Risikostruktur des Konzerns.

**NACHTRAGSBERICHT**

Nach dem Stichtag wurde der im Berichtszeitraum vermeldete Ankauf eines Portfolios von fünf Warenhäusern vollzogen.

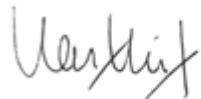
**PROGNOSE**

Der Vorstand hebt aufgrund der guten Geschäftsentwicklung im ersten Halbjahr die Prognose 2019 für die Mieterträge von EUR 77 bis 79 Millionen auf EUR 80,5 bis 82,5 Millionen und für den FFO I (nach Steuern, vor Minderheiten) von EUR 27 bis 29 Millionen auf EUR 30 bis 32 Millionen an.

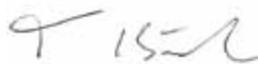
<b>DIE VERÄNDERUNG DER PROGNOSE AUF EINEN BLICK</b> Kennzahl	<b>BISHERIGE PROGNOSE</b>	<b>NEUE PROGNOSE</b>
Mieterträge	EUR 77 - 79 Millionen	EUR 80,5 - 82,5 Millionen
FFO I (nach Steuern, vor Minderheiten)	EUR 27 - 29 Millionen	EUR 30 - 32 Millionen

Frankfurt am Main, 14. August 2019

DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG



**Ingo Hartlief FRICS**  
(Vorstandsvorsitzender)



**Tim Brückner**  
(Finanzvorstand)

**FFO I**  
**15,9**

**Mieterträge**  
**38,2**

in EUR Millionen  
im ersten Halbjahr 2019



# KONZERN- ZWISCHENABSCHLUSS

---

**026 Konzerngewinn- und -verlustrechnung**

---

**027 Konzerngesamtergebnisrechnung**

---

**028 Konzernbilanz**

---

**030 Konzernkapitalflussrechnung**

---

**031 Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung**

---

**032 Konzernanhang**

032 A. Allgemeine Angaben

033 B. Konsolidierungskreis und -grundsätze

033 C. Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

033 D. Erläuterungen zur Konzerngewinn- und -verlustrechnung

035 E. Erläuterungen zur Konzernbilanz

040 F. Verkürzte Konzern-Segmentberichterstattung

041 G. Sonstige Angaben

043 Anlage: Bewertungsparameter gemäß IFRS 13 zum 30. Juni 2019

044 Bilanzeid

**U03 Disclaimer und Impressum**

## KONZERNGEWINN- UND -VERLUSTRECHNUNG

für den Berichtszeitraum vom 1. Januar bis 30. Juni 2019

in TEUR	01.01.2019 - 30.06.2019	01.01.2018 - 30.06.2018	01.04.2019 - 30.06.2019	01.04.2018 - 30.06.2018
Mieterträge	38.226	36.557	19.987	18.300
Erträge aus Nebenkostenumlagen	11.278	8.803	4.061	3.061
Betriebliche Aufwendungen zur Erzielung von Mieterträgen	- 17.519	- 17.289	- 9.144	- 6.446
<b>Ergebnis aus der Vermietung von Immobilien</b>	<b>31.985</b>	<b>28.071</b>	<b>14.904</b>	<b>14.916</b>
Erträge aus der Veräußerung von Immobilien und Immobiliengesellschaften	1.195	3	1.195	0
Aufwendungen aus der Veräußerung von Immobilien und Immobiliengesellschaften	- 1.330	- 14	- 1.259	- 9
<b>Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien und Immobiliengesellschaften</b>	<b>- 135</b>	<b>- 11</b>	<b>- 64</b>	<b>- 9</b>
Ergebnis aus der Fair-Value-Anpassung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	29.135	70.099	29.135	38.021
Wertminderungen von Forderungen	- 548	- 2.107	- 487	- 2.027
Sonstige betriebliche Erträge	550	2.099	501	786
Allgemeine Verwaltungsaufwendungen*	- 5.797	- 12.771	- 2.867	- 6.362
Sonstige betriebliche Aufwendungen*	- 281	- 1.090	211	- 3.171
<b>Ergebnis vor Zinsen und Steuern</b>	<b>54.908</b>	<b>84.290</b>	<b>41.333</b>	<b>42.197</b>
Finanzerträge*	475	251	213	94
Finanzaufwendungen	- 11.774	- 13.394	- 5.913	- 7.347
Ergebnisanteile von Minderheitsgesellschaftern	- 2.734	- 8.788	- 1.885	- 3.065
<b>Finanzergebnis</b>	<b>- 14.033</b>	<b>- 21.931</b>	<b>- 7.585</b>	<b>- 10.317</b>
<b>Ergebnis vor Steuern</b>	<b>40.874</b>	<b>62.359</b>	<b>33.748</b>	<b>31.880</b>
Laufende Ertragsteuern	- 1.028	- 292	- 986	- 140
Latente Steuern	- 5.691	- 17.394	- 5.250	- 7.893
<b>Periodenergebnis</b>	<b>34.156</b>	<b>44.673</b>	<b>27.512</b>	<b>23.847</b>
Davon entfallen auf:				
<b>Nicht beherrschende Anteilseigner</b>	<b>2.380</b>	<b>5.166</b>	<b>1.565</b>	<b>2.513</b>
<b>Anteilseigner des Mutterunternehmens</b>	<b>31.775</b>	<b>39.507</b>	<b>25.948</b>	<b>21.334</b>
Unverwässertes Ergebnis je Aktie	0,29	0,66		
Verwässertes Ergebnis je Aktie	0,29	0,65		

\*Die Vorjahresangaben sind aufgrund von Änderungen in der Gliederung angepasst worden.

## KONZERNGESAMTERGEBNISRECHNUNG

für den Berichtszeitraum vom 1. Januar bis 30. Juni 2019

in TEUR	01.01.2019 – 30.06.2019	01.01.2018 – 30.06.2018	01.04.2019 – 30.06.2019	01.04.2018 – 30.06.2018
<b>Periodenergebnis</b>	<b>34.156</b>	<b>44.673</b>	<b>27.512</b>	<b>23.847</b>
Posten, die in Gewinn / Verlust umgegliedert werden:				
Währungsumrechnungsdifferenzen	0	0	0	0
<b>Sonstiges Ergebnis</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Gesamtergebnis</b>	<b>34.156</b>	<b>44.673</b>	<b>27.512</b>	<b>23.847</b>
davon entfallen auf:				
<b>Nicht beherrschende Anteilseigner</b>	<b>2.380</b>	<b>5.166</b>	<b>1.565</b>	<b>2.513</b>
<b>Anteilseigner des Mutterunternehmens</b>	<b>31.775</b>	<b>39.507</b>	<b>25.948</b>	<b>21.334</b>

**KONZERNBILANZ**

zum 30. Juni 2019

<b>AKTIVA</b> in TEUR	<b>30.06.2019</b>	<b>31.12.2018</b>
<b>VERMÖGENSWERTE</b>		
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>		
Immaterielle Vermögenswerte	6.882	6.884
Sachanlagen	441	465
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	1.314.270	1.139.869
Sonstige Vermögenswerte	3.831	3.725
<b>Summe langfristige Vermögenswerte</b>	<b>1.325.424</b>	<b>1.150.944</b>
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>		
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen	23.506	15.835
Finanzforderungen und sonstige finanzielle Vermögenswerte	6.012	6.326
Steuererstattungsansprüche	3.325	2.884
Zahlungsmittel	130.791	190.442
<b>Summe kurzfristige Vermögenswerte</b>	<b>163.634</b>	<b>215.487</b>
<b>Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte</b>	<b>12.262</b>	<b>12.262</b>
<b>Summe Vermögenswerte</b>	<b>1.501.320</b>	<b>1.378.692</b>

<b>PASSIVA</b> in TEUR	<b>30.06.2019</b>	<b>31.12.2018</b>
<b>EIGENKAPITAL UND SCHULDEN</b>		
<b>Eigenkapital</b>		
Gezeichnetes Kapital	107.777	107.777
Rücklagen	461.915	430.136
<b>Den Anteilseignern des Mutterunternehmens zurechenbares Eigenkapital</b>	<b>569.692</b>	<b>537.913</b>
Anteile der nicht beherrschenden Anteilseigner	46.388	44.425
<b>Summe Eigenkapital</b>	<b>616.081</b>	<b>582.338</b>
<b>Schulden</b>		
<b>Langfristige Schulden</b>		
Latente Steuerschulden	67.741	62.050
Anteile von Minderheitsgesellschaftern	74.057	73.085
Finanzschulden	676.145	606.404
Sonstige Verbindlichkeiten	993	1.157
<b>Summe langfristige Schulden</b>	<b>818.936</b>	<b>742.696</b>
<b>Kurzfristige Schulden</b>		
Rückstellungen	1.427	1.302
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	18.496	19.703
Steuerschulden	3.465	2.486
Finanzschulden	42.915	30.168
<b>Summe kurzfristige Schulden</b>	<b>66.303</b>	<b>53.658</b>
<b>Summe Schulden</b>	<b>885.239</b>	<b>796.354</b>
<b>Summe Schulden und Eigenkapital</b>	<b>1.501.320</b>	<b>1.378.692</b>

**KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG**

für den Berichtszeitraum vom 1. Januar 2019 bis 30. Juni 2019

in TEUR	01.01.2019 – 30.06.2019	01.01.2018 – 30.06.2018
<b>Konzernergebnis vor Steuern</b>	<b>40.874</b>	<b>62.359</b>
Finanzaufwendungen	11.774	13.394
Finanzerträge*	- 475	- 251
Ergebnisanteile von Minderheitsgesellschaftern	2.734	8.788
Veränderungen der Vorratsimmobilien	0	1.734
Veränderung der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstigen Forderungen	- 7.252	- 599
Veränderung der Finanzforderungen und sonstige finanzielle Vermögenswerte	208	- 245
Veränderung der Rückstellungen	125	414
Veränderung der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	- 2.398	1.134
Ergebnis aus der Fair-Value-Anpassung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	- 29.135	- 70.099
Aufwendungen aus der Veräußerung von Immobilien und Immobiliengesellschaften	135	11
Zinseinzahlungen	0	37
Ertragsteuerzahlungen	- 36	- 1.044
Veränderung der Rücklagen	3	- 94
Abschreibungen und Wertminderungen	625	2.197
Ausschüttungen an Minderheitsgesellschafter / Dividenden	- 1.737	- 2.925
Sonstige zahlungsunwirksame Posten*	- 65	- 441
<b>Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit</b>	<b>15.381</b>	<b>14.371</b>
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	- 147.052	- 565
Auszahlung für den Erwerb von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien und von Anteilen an vollkonsolidierten Unternehmen abzüglich erworbener Nettozahlungsmittel	0	- 41
Einzahlungen aus der Veräußerung von Immobilien	273	0
<b>Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>	<b>- 146.779</b>	<b>- 606</b>
Einzahlungen aus Kapitalerhöhungen	0	23.600
Auszahlungen für Kosten der Eigenkapitalbeschaffung	0	- 628
Einzahlungen aus der Aufnahme von Finanzschulden	105.113	34.117
Gezahlte Zinsen auf Finanzschulden	- 9.929	- 11.298
Auszahlungen für die Tilgung von Finanzschulden	- 23.436	- 39.594
<b>Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>71.748</b>	<b>6.197</b>
<b>Nettoveränderung der Zahlungsmittel</b>	<b>- 59.650</b>	<b>19.963</b>
Zahlungsmittel am Anfang der Periode	190.442	73.874
<b>Zahlungsmittel am Ende der Periode</b> (davon verfügbarsbeschränkt: TEUR 0; 30.06.2018: TEUR 673 )	<b>130.791</b>	<b>93.837</b>

\*Die Vorjahresangaben sind aufgrund von Änderungen in der Gliederung angepasst worden.

## KONZERNEIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG

für den Berichtszeitraum vom 1. Januar bis 30. Juni 2019

in TEUR	GESELLSCHAFTSKAPITAL		RÜCKLAGEN					ANTEILE DER NICHT BEHERRSCHENDEN ANTEILS-EIGNER	SUMME EIGENKAPITAL
	GEZEICHNETES KAPITAL	KAPITALRÜCKLAGE	GEWINNRÜCKLAGEN INKL. KONZERNERGEBNIS	ABZUGSPOSTEN FÜR EIGENE ANTEILE	WÄHRUNGUMRECHNUNG	DEN ANTEILS-EIGNERN DES MUTTER-UNTERNEHMENS ZURECHENBARES EIGENKAPITAL			
<b>01.01.2019</b>	<b>107.777</b>	<b>129.848</b>	<b>300.288</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>537.914</b>	<b>44.425</b>	<b>582.338</b>	
Periodenergebnis	0	0	31.775	0	0	31.775	2.380	34.156	
Sonstiges Ergebnis	0	0	0	0	0	0	0	0	
<b>Gesamtergebnis</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>31.775</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>31.775</b>	<b>2.380</b>	<b>34.156</b>	
Kapitalerhöhungen	0	0	0	0	0	0	0	0	
Aktienoptionsplan	0	4	0	0	0	4	0	4	
Wandelanleihen	0	0	0	0	0	0	0	0	
Dividendenzahlungen / Ausschüttungen	0	0	0	0	0	0	-417	-417	
Aufstockung von Anteilen an Tochterunternehmen	0	0	0	0	0	0	0	0	
Sonstige Veränderungen	0	0	0	0	0	0	0	0	
<b>30.06.2019</b>	<b>107.777</b>	<b>129.852</b>	<b>332.063</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>569.693</b>	<b>46.388</b>	<b>616.081</b>	
<b>01.01.2018</b>	<b>54.271</b>	<b>0</b>	<b>231.433</b>	<b>-310</b>	<b>22</b>	<b>285.417</b>	<b>40.052</b>	<b>325.469</b>	
Erstanwendung IFRS 9	0	0	6.597	0	0	6.597	421	7.018	
Periodenergebnis	0	0	39.507	0	0	39.507	5.166	44.673	
Sonstiges Ergebnis	0	0	0	0	0	0	0	0	
<b>Gesamtergebnis</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>39.507</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>39.507</b>	<b>5.166</b>	<b>44.673</b>	
Kapitalerhöhungen	5.426	17.546	0	0	0	22.972	0	22.972	
Aktienoptionsplan	0	94	0	0	0	94	0	94	
Pflichtwandelanleihe	13.368	-3.096	0	0	0	10.272	0	10.272	
Dividendenzahlungen / Ausschüttungen	0	0	0	0	0	0	-1.226	-1.226	
Sonstige Veränderungen	0	0	-23	0	-22	-45	-107	-151	
<b>30.06.2018</b>	<b>73.065</b>	<b>14.543</b>	<b>277.514</b>	<b>-310</b>	<b>0</b>	<b>364.814</b>	<b>44.306</b>	<b>409.120</b>	

## Konzernanhang für den Berichtszeitraum vom 1. Januar 2019 bis 30. Juni 2019

### 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, die Geschäftsanschrift ist Robert-Bosch-Straße 11 in Langen. Gegenstand dieses verkürzten Konzern-Zwischenabschlusses zum 30. Juni 2019 sind die DEMIRE AG und ihre Tochterunternehmen (im Folgenden kurz „DEMIRE“).

Die Aktien der DEMIRE AG notieren im regulierten Markt der Frankfurter Wertpapierbörse (Prime Standard).

Die Investitionen in Immobilien bzw. Immobilienprojekte werden grundsätzlich über Objektgesellschaften abgewickelt. Die Beteiligungen an diesen Objektgesellschaften werden von der DEMIRE AG unmittelbar oder mittelbar (über Zwischenholdings) gehalten, wobei die DEMIRE AG selbst keine Immobilien im Direktbesitz hält. 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 diese nicht mehr zum Geschäftsmodell passen oder sollte ihr Wertsteigerungspotential ausgeschöpft sein.

Der verkürzte Konzern-Zwischenabschluss für den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 30. Juni 2019 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 2019 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 2019 ist somit stets in Verbindung mit dem zum 31. Dezember 2018 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 14. August 2019 zur Veröffentlichung freigegeben.

## B. KONSOLIDIERUNGSKREIS UND -GRUNDSÄTZE

In der Zwischenberichtsperiode gab es keine Veränderung des Konsolidierungskreises.

## C. BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSGRUNDSÄTZE

Die in dem vorliegenden Konzern-Zwischenabschluss angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden entsprechen denen des Konzernabschlusses zum 31. Dezember 2018. Im Vergleich zum Konzernabschluss zum 31. Dezember 2018 ergaben sich keine materiellen Schätzungsänderungen.

Der erstmalig anzuwendende IFRIC 23, die Änderungen des IFRS 9 und die Änderungen des IAS 28 haben keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernabschluss der DEMIRE.

## D. ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERNGEWINN- UND -VERLUSTRECHNUNG

### 1. ERGEBNIS VOR ZINSEN UND STEUERN

in TEUR	01.01.2019 – 30.06.2019	01.01.2018 – 30.06.2018
Mieterträge	38.226	36.557
Erträge aus Nebenkostenumlagen	11.278	8.803
<b>Erträge aus der Vermietung</b>	<b>49.504</b>	<b>45.360</b>
Umlagefähige betriebliche Aufwendungen zur Erzielung von Mieterträgen	- 13.846	- 9.802
Nicht umlagefähige betriebliche Aufwendungen zur Erzielung von Mieterträgen	- 3.673	- 7.486
<b>Betriebliche Aufwendungen zur Erzielung von Mieterträgen</b>	<b>- 17.519</b>	<b>- 17.289</b>
<b>Ergebnis aus der Vermietung von Immobilien</b>	<b>31.985</b>	<b>28.071</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 31.985 (1. Halbjahr 2018: TEUR 28.071) resultiert im Wesentlichen aus dem Zugang des im zweiten Quartal 2019 erworbenen Büroportfolios. Dies führte zu einem Zuwachs der Mieterträge von TEUR 1.426. Des Weiteren konnten Mieterhöhungen in Höhe von TEUR 243 realisiert werden. Die höheren Erträge aus Nebenkostenumlagen von TEUR 2.475 resultieren im Wesentlichen aus höheren umlagefähigen Kosten. Weiter wirkt sich auch in dieser Position der Zugang des im zweiten Quartal 2019 erworbenen Büroportfolios in Höhe von TEUR 685 aus.

Das Ergebnis vor Zinsen und Steuern in Höhe von TEUR 54.908 (1. Halbjahr 2018: TEUR 84.290) ist im Vergleich zu der Vorperiode rückläufig aufgrund des geringeren Ergebnisses aus der Fair-Value-Anpassung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien. Dieses ist mit TEUR 29.135 (1. Halbjahr 2018: TEUR 70.099) um TEUR 40.964 niedriger.

Positiv wirken sich auf das Ergebnis vor Zinsen und Steuern der Rückgang der allgemeinen Verwaltungsaufwendungen auf TEUR 5.797 (1. Halbjahr 2018: TEUR 12.771) aus. Der Rückgang der allgemeinen Verwaltungsaufwendungen gegenüber der Vergleichsperiode ist im Wesentlichen auf um TEUR 3.684 geringere Rechts- und Beratungskosten und in diesem Zusammenhang stehende um TEUR 897 niedrigere nicht abziehbare Vorsteuer zurückzuführen. Diese stehen im Wesentlichen im Zusammenhang mit dem Übernahmeangebot des Großaktionärs Apollo im April 2018.

Weiterhin enthält das Ergebnis vor Zinsen und Steuern sonstige betriebliche Aufwendungen in Höhe von TEUR 281 (1. Halbjahr 2018: TEUR 1.090). Der Rückgang resultiert im Wesentlichen aus im ersten Halbjahr 2018 durchgeführten Abschreibungen von sonstigen Vermögensgegenständen des Osteuropa-Portfolios (CEE/CIS) in Höhe von TEUR 657.

Der geringere Aufwand aus latenten Steuern von TEUR 5.691 (1. Halbjahr 2018: TEUR 17.394) resultiert aus einem niedrigeren Ergebnis aus der Fair-Value-Anpassung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien.

## 2. FINANZERGEBNIS

in TEUR	01.01.2019 – 30.06.2019	01.01.2018 – 30.06.2018
Finanzerträge	475	251
Finanzaufwendungen	- 11.774	- 13.394
Ergebnisanteile von Minderheitsgesellschaftern	- 2.734	- 8.788
<b>Finanzergebnis</b>	<b>- 14.033</b>	<b>- 21.931</b>

Der Rückgang der Finanzaufwendungen um ca. 12 % im ersten Halbjahr 2019 resultiert im Wesentlichen aus dem Rückgang der langfristigen Finanzschulden im Geschäftsjahr 2018 aufgrund der Inanspruchnahme des Rückerwerbsangebots der Anleihegläubiger der Unternehmensanleihe 2017/2022 und dem Wegfallen der Wandelschuldverschreibung 2013/2018 und der Pflichtwandelschuldverschreibung 2015/2018.

Die Ergebnisanteile von Minderheitsgesellschaftern in Höhe von TEUR 2.734 (1. Halbjahr 2018: TEUR 8.788) betreffen Gewinnanteile der Minderheitsgesellschafter der Tochtergesellschaften der Fair Value REIT-AG, welche gemäß IFRS als Fremdkapital ausgewiesen sind. Der Rückgang resultierte im Wesentlichen aus niedrigeren Bewertungsgewinnen der Immobilien dieser Tochtergesellschaften im Vergleich zu der Vorperiode.

## 3. ERGEBNIS JE AKTIE

	01.01.2019 – 30.06.2019	01.01.2018 – 30.06.2018
<b>Periodenergebnis (in TEUR)</b>	<b>34.156</b>	<b>44.673</b>
Periodenergebnis abzüglich nicht beherrschender Anteile	31.775	39.507
Zinsaufwendungen aus Wandelschuldverschreibungen	0	7
Periodenergebnis ohne nicht beherrschende Anteile (verwässert)	31.775	39.514
<b>Anzahl der Aktien (in tausend Stück)</b>		
Ausgegebene Aktien zum Bilanzstichtag	107.777	73.065
Gewichtete Anzahl ausgegebener Aktien	107.777	59.736
Auswirkungen der Wandlungen von Wandelschuldverschreibungen sowie dem Bezugsrecht aus dem Aktienoptionsprogramm 2015	510	805
Gewichtete Anzahl der Aktien (verwässert)	108.287	60.541
<b>Ergebnis je Aktie (in EUR)</b>		
Unverwässertes Ergebnis je Aktie	0,29	0,66
Verwässertes Ergebnis je Aktie	0,29	0,65

Zum 30. Juni 2019 hat die Gesellschaft potentielle Stammaktien aus dem Aktienoptionsprogramm 2015 ausstehend, die die Inhaber zum Bezug von 510.000 Aktien berechtigen.

Im ersten Halbjahr 2019 kam es zu keiner Änderung der ausgegebenen Aktien im Vergleich zum 31. Dezember 2018.

## 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 gegenüber dem 31. Dezember 2018 wie folgt entwickelt:

in TEUR	2019	BÜRO	EINZELHANDEL	LOGISTIK	SONSTIGES	2018	BÜRO	EINZELHANDEL	LOGISTIK	SONSTIGES
<b>Zeitwert zu Beginn des Berichtszeitraums</b>	<b>1.139.869</b>	<b>784.686</b>	<b>263.304</b>	<b>65.436</b>	<b>26.442</b>	<b>1.021.847</b>	<b>691.649</b>	<b>245.225</b>	<b>61.700</b>	<b>23.273</b>
Zugänge	146.446	146.284	79	83	0	24.341	23.926	391	24	0
Reklassifizierung nach IFRS 16	0	0	0	0	0	1.592	1.592	0	0	0
Abgänge	-1.180	-1.180	0	0	0	-970	-662	-23	0	-285
Unrealisierte Gewinne aus der Bewertung zum beizulegenden Zeitwert, der im GuV-Posten D.3 enthalten ist	32.023	26.868	897	3.081	1.178	97.956	72.846	17.923	3.713	3.475
Unrealisierte Verluste aus der Bewertung zum beizulegenden Zeitwert, der im GuV-Posten D.3 enthalten ist	-2.888	-2.888	0	0	0	-4.897	-4.665	-212	0	-20
<b>Zeitwert zum Ende des Berichtszeitraums</b>	<b>1.314.270</b>	<b>953.770</b>	<b>264.280</b>	<b>68.600</b>	<b>27.620</b>	<b>1.139.869</b>	<b>784.686</b>	<b>263.304</b>	<b>65.436</b>	<b>26.442</b>

Die Zugänge der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien resultieren im Wesentlichen aus dem Zugang des im zweiten Quartal erworbenen Büroimmobilienportfolios mit Objekten in Köln, Aschheim-Dornach, Bad Vilbel und Essen (TEUR 144.809). Bei dem Abgang in Höhe von TEUR 1.180 handelt es sich um eine veräußerte Immobilie der Fair Value REIT-AG.

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, welche der Anlage auf Seite 043 entnommen werden kann. Die DEMIRE ermittelt die beizulegenden Zeitwerte im Rahmen der IAS-40-Bilanzierung.

Im Rahmen einer Sensitivitätsanalyse der bedeutenden Inputparameter ergeben sich zum 30. Juni 2019 die folgenden Auswirkungen auf den beizulegenden Zeitwert der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien:

**GESAMT** in EUR

	DISKONTIERUNGZINSSATZ			KAPITALISIERUNGZINSSATZ		
	+ 0,50 %	IN %	± 0,00 %	IN %	- 0,50 %	IN %
+ 0,50 %	- 114.080.000	- 9 %	- 49.280.000	- 4 %	+ 27.920.000	+ 2 %
± 0,00 %	- 67.770.000	- 5 %	–	0 %	+ 80.740.000	+ 6 %
- 0,50 %	- 19.180.000	- 1 %	+ 51.450.000	+ 4 %	+ 136.760.000	+ 10 %

**BÜRO** in EUR

	DISKONTIERUNGZINSSATZ			KAPITALISIERUNGZINSSATZ		
	+ 0,50 %	IN %	± 0,00 %	IN %	- 0,50 %	IN %
+ 0,50 %	- 85.500.000	- 9 %	- 36.470.000	- 4 %	+ 22.270.000	+ 2 %
± 0,00 %	- 51.410.000	- 5 %	–	0 %	+ 61.300.000	+ 6 %
- 0,50 %	- 15.560.000	- 2 %	+ 37.770.000	+ 4 %	+ 102.660.000	+ 11 %

**EINZELHANDEL** in EUR

	DISKONTIERUNGZINSSATZ			KAPITALISIERUNGZINSSATZ		
	+ 0,50 %	IN %	± 0,00 %	IN %	- 0,50 %	IN %
+ 0,50 %	- 21.310.000	- 8 %	- 9.410.000	- 4 %	+ 4.590.000	+ 2 %
± 0,00 %	- 12.360.000	- 5 %	–	0 %	+ 14.640.000	+ 6 %
- 0,50 %	- 3.040.000	- 1 %	+ 9.940.000	+ 4 %	+ 25.420.000	+ 10 %

**LOGISTIK** in EUR

	DISKONTIERUNGZINSSATZ			KAPITALISIERUNGZINSSATZ		
	+ 0,50 %	IN %	± 0,00 %	IN %	- 0,50 %	IN %
+ 0,50 %	- 5.300.000	- 8 %	- 2.500.000	- 4 %	+ 800.000	+ 1 %
± 0,00 %	- 2.900.000	- 4 %	-	0 %	+ 3.500.000	+ 5 %
- 0,50 %	- 400.000	- 1 %	+ 2.700.000	+ 4 %	+ 6.300.000	+ 9 %

**SONSTIGE** in EUR

	DISKONTIERUNGZINSSATZ			KAPITALISIERUNGZINSSATZ		
	+ 0,50 %	IN %	± 0,00 %	IN %	- 0,50 %	IN %
+ 0,50 %	- 1.970.000	- 7 %	- 900.000	- 3 %	+ 260.000	+ 1 %
± 0,00 %	- 1.100.000	- 4 %	-	0 %	+ 1.300.000	+ 5 %
- 0,50 %	- 180.000	- 1 %	+ 1.040.000	+ 4 %	+ 2.380.000	+ 9 %

Die Veränderung der Marktmiete pro Quadratmeter führt zu folgenden Änderungen:

**GESAMT** in EUR

MARKTMIETE	WERT	DELTA ABSOLUT	DELTA IN %
-10 %	1.236	- 121	- 9 %
-5 %	1.297	- 60	- 4 %
± 0 %	1.357	–	–
+ 5 %	1.417	+ 60	+ 4 %
+ 10 %	1.477	+ 120	+ 9 %

**BÜRO** in EUR

MARKTMIETE	WERT	DELTA ABSOLUT	DELTA IN %
-10 %	1.365	- 136	- 9 %
-5 %	1.433	- 68	- 5 %
± 0 %	1.501	–	–
+ 5 %	1.569	+ 68	+ 5 %
+ 10 %	1.637	+ 136	+ 9 %

**EINZELHANDEL** in EUR

MARKTMIETE	WERT	DELTA ABSOLUT	DELTA IN %
-10 %	1.577	- 136	- 8 %
-5 %	1.645	- 67	- 4 %
± 0 %	1.713	–	–
+ 5 %	1.780	+ 67	+ 4 %
+ 10 %	1.847	+ 135	+ 8 %

**LOGISTIK** in EUR

MARKTMIETE	WERT	DELTA ABSOLUT	DELTA IN %
-10 %	420	- 48	- 10 %
-5 %	444	- 24	- 5 %
± 0 %	468	–	–
+ 5 %	493	+ 25	+ 5 %
+ 10 %	517	+ 49	+ 10 %

**SONSTIGES** in EUR

MARKTMIETE	WERT	DELTA ABSOLUT	DELTA IN %
-10 %	787	- 65	- 8 %
-5 %	819	- 32	- 4 %
± 0 %	852	–	–
+ 5 %	884	+ 33	+ 4 %
+ 10 %	917	+ 65	+ 8 %

## 2. Finanzschulden

Die Finanzschulden setzen sich zum 30. Juni 2019 wie folgt zusammen:

FINANZSCHULDEN in TEUR	FIXE VERZINSUNG	VARIABLE VERZINSUNG	GESAMT
Unternehmensanleihe 2017/2022	361.921	0	361.921
Sonstige Finanzschulden	317.608	39.530	357.138
<b>Gesamt</b>	<b>679.530</b>	<b>39.530</b>	<b>719.060</b>

Die Finanzschulden setzen sich zum 31. Dezember 2018 wie folgt zusammen:

FINANZSCHULDEN in TEUR	FIXE VERZINSUNG	VARIABLE VERZINSUNG	GESAMT
Unternehmensanleihe 2017/2022	361.208	0	361.208
Sonstige Finanzschulden*	229.748	45.616	275.857
<b>Gesamt</b>	<b>590.956</b>	<b>45.616</b>	<b>636.572</b>

\* Die Vorjahresangaben wurden angepasst.

Die folgende Übersicht zeigt den Nominalwert der Finanzschulden zum 30. Juni 2019:

FINANZSCHULDEN in TEUR	FIXE VERZINSUNG	VARIABLE VERZINSUNG	GESAMT
Unternehmensanleihe 2017/2022	366.625	0	366.625
Sonstige Finanzschulden	325.019	39.530	364.550
<b>Gesamt</b>	<b>691.644</b>	<b>39.530</b>	<b>731.175</b>

Die Nominalwerte der Finanzschulden setzen sich zum 31. Dezember 2018 wie folgt zusammen:

FINANZSCHULDEN in TEUR	FIXE VERZINSUNG	VARIABLE VERZINSUNG	GESAMT
Unternehmensanleihe 2017/2022	366.625	0	366.625
Sonstige Finanzschulden*	238.259	45.616	283.875
<b>Gesamt</b>	<b>604.884</b>	<b>45.616</b>	<b>650.500</b>

\* Die Vorjahresangaben wurden angepasst.

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

In der Zwischenberichtsperiode wurde ein Darlehen mit einer großen deutschen Pfandbriefbank in Höhe von nominal TEUR 97.000 abgeschlossen. Die Auszahlung erfolgte im Juni 2019.

Der Nominalzins der Unternehmensanleihe 2017/2022 beträgt 2,875 % p. a. Die sonstigen Finanzschulden beinhalten im Wesentlichen Finanzschulden gegenüber Kreditinstituten mit einer durchschnittlichen Fremdkapitalverzinsung zum 30. Juni 2019 von 2,66 % p. a. (31. Dezember 2018: 3,16 % p. a.). Die durchschnittliche Fremdkapitalverzinsung über alle Finanzschulden betrug zum 30. Juni 2019 2,78 % p. a. (31. Dezember 2018: 3,00 % p. a.).

## F. VERKÜRZTE KONZERN-SEGMENTBERICHTERSTATTUNG

01.01.2019 – 30.06.2019 in TEUR	BESTANDS- PORTFOLIO	FAIR VALUE REIT	ZENTRALBE- REICHE/ 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</b>	<b>1.135.788</b>	<b>343.583</b>	<b>21.949</b>	<b>1.501.320</b>
davon kurzfristige Finanzforderungen und sonstige finanzielle Vermögens- werte	36	8	5.968	6.012
davon Steueransprüche	12	7	3.306	3.325
davon zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	12.262	0	0	12.262
<b>Segmentsschulden</b>	<b>688.643</b>	<b>193.215</b>	<b>3.381</b>	<b>885.239</b>
davon langfristige Finanzschulden	611.669	64.476	0	676.145
davon kurzfristige Finanzschulden	9.696	33.219	0	42.915
davon Steuerschulden	3.262	0	203	3.465

01.01.2018 – 30.06.2018 in TEUR	BESTANDS- PORTFOLIO	FAIR VALUE REIT	ZENTRALBE- REICHE/ SONSTIGES	KONZERN
<b>Umsatzerlöse gesamt</b>	<b>31.436</b>	<b>13.927</b>	<b>0</b>	<b>45.363</b>
<b>Segmenterlöse *</b>	<b>84.233</b>	<b>32.913</b>	<b>415</b>	<b>117.561</b>
<b>Segmentaufwendungen</b>	<b>-14.211</b>	<b>-6.792</b>	<b>-12.268</b>	<b>-33.271</b>
<b>Periodenergebnis</b>	<b>51.362</b>	<b>12.223</b>	<b>-18.912</b>	<b>44.673</b>
<b>Weitere Informationen</b>				
<b>Segmentvermögen</b>	<b>822.817</b>	<b>337.032</b>	<b>77.802</b>	<b>1.237.651</b>
davon kurzfristige Finanzforderungen und sonstige finanzielle Vermögens- werte	248	0	5.367	5.615
davon Steueransprüche	637	0	2.863	3.503
davon zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	12.685	0	0	12.685
<b>Segmentsschulden</b>	<b>599.015</b>	<b>205.441</b>	<b>30.443</b>	<b>834.899</b>
davon langfristige Finanzschulden	514.308	107.626	0	621.934
davon kurzfristige Finanzschulden	43.610	8.057	0	51.667
davon Steuerschulden	2.472	0	0	2.472

\* Die Vorjahresangaben sind aufgrund von Änderungen in der Gliederung angepasst worden.

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 11.183 (1. Halbjahr 2018: TEUR 11.143).

## G. SONSTIGE ANGABEN

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

Im Vergleich zu den zum 31. Dezember 2018 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:

	30.06.2019		31.12.2018	
	BEIZULEGENDER ZEITWERT	BUCHWERT	BEIZULEGENDER ZEITWERT	BUCHWERT
in TEUR				
Anleihe	375.708	361.921	358.156	361.208
Sonstige langfristige Finanzschulden	320.364	315.713	248.393	246.656

### 3. RISIKOBERICHT

Hinsichtlich der Risiken der künftigen Geschäftsentwicklung wird auf die in der Risikoberichterstattung im Konzernabschluss zum 31. Dezember 2018 erfolgten Angaben verwiesen. Im ersten Halbjahr 2019 ergaben sich keine wesentlichen Änderungen in der Risikostruktur des Konzerns.

### 4. SONSTIGE ERLÄUTERUNGEN

Aus Kaufverträgen für Immobilien beziehungsweise Immobiliengesellschaften, deren Vollzug zum 30. Juni 2019 noch ausstand, resultieren finanzielle Verpflichtungen in Höhe von TEUR 71.103. Es handelt sich hierbei um finanzielle Verpflichtungen aus dem Portfolioankauf von fünf Warenhäusern, der Anfang Juli 2019 vollzogen wurde.

Vertragliche Verpflichtungen bestehen im Wesentlichen für Um- und Ausbaumaßnahmen an den Immobilienobjekten in Eschborn, Kempten, Essen, der Gutenberg-Galerie und dem Logistikpark Leipzig. Diese sind in ihrem Umfang festgelegt. Die sich hieraus ergebenden Kosten bestehen zum 30. Juni 2019 in Höhe von TEUR 3.187.

Das Bestellobligo aus in Auftrag gegebenen Instandhaltungen beläuft sich zum Zwischenberichtsstichtag auf TEUR 1.212.

Zum Zwischenberichtsstichtag 30. Juni 2019 existieren keine Verpflichtungen für künftige Erbbauzinszahlungen aus langfristigen Erbbaurechtsverträgen.

## 5. ORGANE UND MITARBEITER

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

Mitglieder des Vorstands waren in der Zwischenberichtsperiode:

- Herr Ingo Hartlief (seit 20. Dezember 2018)
- Herr Tim Brückner (seit 1. Februar 2019)
- Herr Ralf Kind (bis zum 3. Januar 2019)

Für die Zwischenberichtsperiode wurden für den Vorstand der DEMIRE AG erfolgsabhängige Vergütungen in Höhe von TEUR 120 (1. Halbjahr 2018: TEUR 90), erfolgsunabhängige Bezüge in Höhe von TEUR 274 (1. Halbjahr 2018: TEUR 198) sowie anteilsbasierte Vergütungen in Höhe von TEUR 69 (1. Halbjahr 2018: TEUR 150) erfasst. Im ersten Halbjahr 2018 war ein Vorstandsmitglied bestellt. Die Höhe einer Herrn Ralf Kind eventuell noch zustehenden Restvergütung ist offen, da über diese Fragen zur Zeit in einem rechtlich anhängigen Verfahren befunden wird, jedoch wurde gemäß IAS 19 ein Betrag in Höhe von TEUR 420 zurückgestellt.

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

## 6. EREIGNISSE NACH DEM ZWISCHENBERICHTSSTICHTAG 30. JUNI 2019

Nach dem Stichtag wurde der im Berichtszeitraum vermeldete Ankauf eines Portfolios von fünf Warenhäusern vollzogen.

DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG

Frankfurt am Main, 14. August 2019



Ingo Hartlief FRICS  
(Vorstandsvorsitzender)



Tim Brückner  
(Finanzvorstand)

## ANLAGE: BEWERTUNGSPARAMETER GEMÄSS IFRS 13 ZUM 30. JUNI 2019

	30.06.2019	31.12.2018
Durchschnittliche Marktmiete (in EUR pro m <sup>2</sup> , pro Jahr)	90,48	87,04
Spannbreite der Marktmiete (in EUR pro m <sup>2</sup> )	31,00 – 220,43	33,20 – 220,43
Vermietbare Gesamtfläche zum Bilanzstichtag (in m <sup>2</sup> )	1.000.358	894.718
Leerstehende Fläche zum Bilanzstichtag (in m <sup>2</sup> )	112.168	84.974
Wertmäßige Leerstandsquote nach EPRA (in %)	11,08	7,47
Durchschnittliche Leerstandsquote auf Basis der vermietbaren Fläche (in %)	11,21	9,50
Spannweite der Leerstandsquote auf Basis der vermietbaren Fläche (in %)	0,00 – 100	0,00 – 100
Durchschnittlicher Diskontierungszinssatz auf Basis der vermietbaren Fläche (in %)	5,59	5,62
Spannweite des Diskontierungszinssatzes auf Basis der vermietbaren Fläche (in %)	3,00 – 8,00	3,00 – 8,00
Durchschnittlicher Exit-Kapitalisierungszinssatz auf Basis der vermietbaren Fläche (in %)	5,90	6,03
Spannweite des Exit-Kapitalisierungszinssatzes auf Basis der vermietbaren Fläche (in %)	4,50 – 9,00	4,75 – 9,00
Weighted Average Lease Term – WALT (in Jahren)	4,15	4,59

VERTRAGSMIETEN in EUR pro m <sup>2</sup> , pro Jahr		30.06.2019	31.12.2018
Büro	Min	3,51	3,32
	Max	19,67	13,22
	Durchschnitt	8,63	8,14
Handel	Min	3,20	3,20
	Max	20,02	19,77
	Durchschnitt	10,64	10,49
Sonstiges	Min	2,33	2,89
	Max	10,05	10,05
	Durchschnitt	2,81	3,35
Gesamt	Min	2,33	2,32
	Max	20,02	19,35
	<b>Durchschnitt</b>	<b>7,69</b>	<b>7,27</b>

Die Basis für die Mieterlösplanung sind die mit den Mietern vertraglich vereinbarten Mietzahlungen sowie ortsübliche Marktmieten für die zum Bewertungsstichtag nicht vermieteten Flächen. Die vertraglich vereinbarten Mieten pro Quadratmeter und Monat wiesen zum Bewertungsstichtag für die verschiedenen Nutzungsarten die folgenden Werte auf:

## 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, am 14. August 2019

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 2019



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

