

ZWISCHENMITTEILUNG  
1. JANUAR – 31. MÄRZ 2024



# HIGHLIGHTS 3M 2024



## ERTRAGSKENNZAHLEN

7,9

in EUR Millionen  
**FFO I** (nach Steuern,  
vor Minderheiten),  
nach EUR 9,2 Millionen  
nach 3M 2023

18,6

in EUR Millionen  
**MIETERTRÄGE**,  
nach EUR 20,8 Millionen  
nach 3M 2023



## FINANZKENNZAHLEN

53,9

in %  
**NETTOVERSCHULDUNGS-  
GRAD** <sup>1</sup> (**NET-LTV**),  
nach 57,7 % Ende 2023

1,77

in % p. a.  
**DURCHSCHNITTLICHE  
NOMINALE ZINSKOSTEN**,  
stabil gegenüber  
dem Jahresende 2023

3,23

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



## PORTFOLIOENTWICKLUNG

966

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

67,9

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

-4,1

in %  
**LIKE-FOR-LIKE-  
VERÄNDERUNG**  
der annualisierten  
Vertragsmieten, nach 8,8%  
nach 3M 2023

4,4

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

14,1

in %  
**EPRA-LEERSTANDSQUOTE** <sup>2</sup>,  
nach 13,1 %  
zum Jahresende 2023

8.200

in m<sup>2</sup>  
**VERMIETUNGSLEISTUNG**,  
nach 10.200 m<sup>2</sup>  
nach 3M 2023

<sup>1</sup> Gemäß der Definition der Anleihe 2019/24

<sup>2</sup> Exklusive als Projektentwicklung klassifizierte Immobilien

Legende zur Navigation durch  
die Zwischenmitteilung:



Verweis zum Inhaltsverzeichnis



Verweis auf eine andere Seite  
innerhalb der Zwischenmitteilung



Verweis auf Internetseiten

# INHALTSVERZEICHNIS

<b>BRIEF DES VORSTANDS</b>	<b>2</b>	<b>KONZERNZWISCHENABSCHLUSS</b>	<b>20</b>
		Konzerngewinn- und -verlustrechnung	21
<b>DEMIRE IM ÜBERBLICK</b>	<b>3</b>	Konzerngesamtergebnisrechnung	22
Konzernkennzahlen	4	Konzernbilanz	23
Portfolio-Highlights	5	Konzernkapitalflussrechnung	25
		Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung	27
<b>KONZERNZWISCHENLAGEBERICHT</b>	<b>6</b>	Konzernanhang	28
Überblick	7		
Wirtschaftsbericht	10	<b>IMPRESSUM</b>	<b>41</b>
Chancen und Risiken	18		
Nachtragsbericht	18		



BRIEF DES VORSTANDS	2
DEMIRE IM ÜBERBLICK	3
KONZERNZWISCHEN- LAGEBERICHT	6
KONZERNZWISCHEN- ABSCHLUSS	20
IMPRESSUM	41

# BRIEF DES VORSTANDS

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

das erste Quartal 2024 hat einen für die DEMIRE soliden und insofern zufriedenstellenden Geschäftsverlauf genommen. Bisher haben das schwache wirtschaftliche Umfeld und die hohe Inflation keinen nennenswerten negativen Effekt auf unsere Steuerungsgrößen Mietertrag und Funds from Operations hinterlassen. Auf der Ebene unserer operativen Geschäftstätigkeit sind wir hingegen mit einer schwächeren Mieternachfrage konfrontiert. Die wesentlichen Eckpunkte der Entwicklung im ersten Quartal des Geschäftsjahres lauten:

- Die Mieterträge belaufen sich nach Verkäufen erwartungsgemäß auf EUR 18,6 Millionen, nach EUR 20,8 Millionen im Vorjahr.
- Die Funds from Operations (FFO I, nach Steuern, vor Minderheiten) sinken auf EUR 7,9 Millionen, nach EUR 9,2 Millionen im Vorjahr.
- Die Vermietungsleistung liegt mit rund 8.200 m<sup>2</sup> unterhalb des Vorjahreswerts von rund 10.200 m<sup>2</sup>.
- Die Mietentwicklung auf vergleichbarer Fläche (like-for-like) beträgt – 4,1 %, nach 8,8 % im Vorjahreszeitraum.
- Die EPRA-Leerstandsquote (exklusive Projektentwicklungen) steigt leicht auf 14,1 % (31. Dezember 2023: 13,1 %), und der WALT ist gegenüber dem Jahresende 2023 nahezu konstant bei 4,4 Jahren.
- Der NAV je Aktie (unverwässert) sinkt leicht auf EUR 3,23, ein Rückgang von EUR 0,01 gegenüber Ende 2023.
- Der Nettoverschuldungsgrad<sup>1</sup> (Net-LTV) sinkt nach dem Verkauf des LogParks deutlich auf 53,9 %, die Liquidität zum Stichtag beträgt EUR 180,6 Millionen.
- Die durchschnittlichen nominalen Finanzierungskosten bleiben mit nominal 1,77 % per annum auf niedrigem Niveau.

Die gegenüber dem Vorjahreszeitraum gesunkenen Mieterträge und Funds from Operations (FFO I) nach Steuern und vor Minderheiten, als die beiden wichtigsten Steuerungsgrößen der DEMIRE, resultieren aus den vorangegangenen Verkäufen, gegenläufig wirkten Mietindexierungen.

Die Ergebnisse der ersten drei Monate 2024 stimmen uns zuversichtlich, dass sich auch das Gesamtgeschäftsjahr entsprechend unseren Planungen entwickeln wird. Trotz der derzeit schwierigen Lage auf den gewerblichen Immobilienvermietungs- und Transaktionsmärkten sowie den im Vergleich zu den Vorjahren deutlich gestiegenen Finanzierungskosten an den Kapitalmärkten, gehen wir aufgrund der stabilen Aufstellung der DEMIRE von einer weiterhin planmäßigen Entwicklung unseres Unternehmens in absehbarer Zukunft aus.

Wir sehen uns daher nach Ende des ersten Quartals imstande, die Prognose für das Geschäftsjahr 2024 zu bestätigen. Insofern erwarten wir, dass die Mieterträge zwischen EUR 64,0 und 66,0 Millionen (2023: EUR 78,5 Millionen) liegen werden. Aufgrund des noch nicht feststehenden Zeitpunkts der formellen Umsetzung der neuen Anleihebedingungen kann aktuell keine sinnvolle Intervallprognose zu den FFO I (nach Steuern, vor Minderheiten) gegeben werden. Die Gesellschaft erwartet jedoch gegenüber dem Vorjahr deutlich sinkende FFO I (nach Steuern, vor Minderheiten). (2023: EUR 36,7 Millionen).

Frankfurt am Main, 30. September 2024

Frank Nickel  
(Vorstandsvorsitzender)

Tim Brückner  
(Finanzvorstand)

Ralf Bongers  
(Vorstand)

<sup>1</sup> Gemäß der Definition der Anleihe 2019/24

LEONBERG



# DEMIRE IM ÜBERBLICK

---

Konzernkennzahlen	4
Portfolio-Highlights	5



BRIEF DES VORSTANDS 2

DEMIRE IM ÜBERBLICK 3

Konzernkennzahlen 4

Portfolio-Highlights 5

KONZERNZWISCHEN-  
LAGEBERICHT 6

KONZERNZWISCHEN-  
ABSCHLUSS 20

IMPRESSUM 41

# KONZERNKENNZAHLEN

in TEUR	01.01.2024 – 31.03.2024	01.01.2023 – 31.03.2023
<b>Ergebniskennzahlen</b>		
Mieterträge	18.616	20.765
Ergebnis aus der Vermietung <sup>1</sup>	12.161	14.918
<b>EBIT</b>	<b>4.751</b>	<b>- 14.936</b>
Finanzergebnis	- 3.864	- 4.488
<b>EBT</b>	<b>887</b>	<b>- 19.424</b>
<b>Periodenergebnis</b>	<b>- 4.365</b>	<b>- 19.133</b>
<b>Periodenergebnis der Anteilseigner des Mutterunternehmens</b>	<b>- 4.637</b>	<b>- 18.291</b>
<b>Periodenergebnis je Aktie (unverwässert/verwässert) (in EUR)</b>	<b>- 0,04/- 0,04</b>	<b>- 0,17/- 0,17</b>
<b>FFO I (nach Steuern, vor Minderheiten)</b>	<b>7.907</b>	<b>9.227</b>
<b>FFO I je Aktie (unverwässert/verwässert) (in EUR)</b>	<b>0,07/0,07</b>	<b>0,09/0,09</b>

<sup>1</sup> Im Zusammenhang mit Beratungsleistungen im Bereich Assetmanagement wurden Rechts- und Beratungskosten und Allgemeine Verwaltungskosten in das Mietergebnis umgegliedert. Der Vorjahreswert wurde entsprechend angepasst.

in TEUR	31.03.2024	31.12.2023
<b>Portfoliokennzahlen</b>		
Immobilien (Anzahl)	58	59
Marktwert (in EUR Millionen) <sup>1</sup>	966,3	1.075,6
Annualisierte Vertragsmieten (in EUR Millionen)	67,9	76,7
Mietrendite	7,0 %	7,1 %
EPRA-Leerstandsquote <sup>2</sup>	14,1 %	13,1 %
WALT (in Jahren)	4,4	4,6

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

<sup>2</sup> Exklusive als Projektentwicklung klassifizierte Immobilien

in TEUR	31.03.2024	31.12.2023
<b>Bilanzkennzahlen</b>		
<b>Bilanzsumme</b>	<b>1.294.011</b>	<b>1.327.532</b>
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	950.536	947.276
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	45.850	149.100
<b>Bestandsportfolio gesamt</b>	<b>996.386</b>	<b>1.096.376</b>
Finanz- und Leasingverbindlichkeiten	781.164	816.992
Zahlungsmittel	180.640	119.989
<b>Nettofinanzverbindlichkeiten</b>	<b>600.524</b>	<b>697.003</b>
<b>Nettoverschuldungsgrad (Net-LTV) (in %)</b>	<b>53,9 %</b>	<b>57,7 %</b>
Eigenkapital gemäß Konzernbilanz	328.583	333.285
Eigenkapitalquote	25,4 %	25,1 %
Nettovermögenswert (NAV)	298.952	303.589
NAV (unverwässert/verwässert)	340.969/341.479	341.504/342.014
Aktienanzahl (unverwässert/verwässert)	105.513/106.023	105.513/106.023
<b>EPRA-NAV je Aktie (unverwässert/verwässert) (in EUR)</b>	<b>3,23/3,22</b>	<b>3,24/3,23</b>



BRIEF DES VORSTANDS	2
DEMIRE IM ÜBERBLICK	3
Konzernkennzahlen	4
Portfolio-Highlights	5
KONZERNZWISCHEN- LAGEBERICHT	6
KONZERNZWISCHEN- ABSCHLUSS	20
IMPRESSUM	41

# PORTFOLIO-HIGHLIGHTS

zum 31. März 2024

## 966

in EUR Millionen  
**MARKTWERT DES  
IMMOBILIENPORTFOLIOS**

## 10,16

in EUR/m<sup>2</sup>  
**DURCHSCHNITTMIETE**  
über den Gesamtbestand

## 58

**ASSETS**  
an 48 Standorten  
in 11 Bundesländern

## 14,1

in %  
**EPRA-LEERSTAND<sup>1</sup>**  
über das Portfolio

## 67,9

in EUR Millionen  
**ANNUALISIERTE VERTRAGSMIETEN**

## 7,0

in %  
**BRUTTOMIETRENDITE**

## -4,1

in %  
**LIKE-FOR-LIKE-VERÄNDERUNG**  
der annualisierten Vertragsmiete

## 4,4

in Jahren  
**DURCHSCHNITTLICHE RESTLAUFZEIT**  
der Mietverträge (WALT)



<sup>1</sup> Exklusive als Projektentwicklung klassifizierte Immobilien

DÜSSELDORF



# KONZERN- ZWISCHEN- LAGEBERICHT

für den Berichtszeitraum

1. Januar bis 31. März 2024

---

Überblick	7
Wirtschaftsbericht	10
Chancen und Risiken	18
Nachtragsbericht	18





**BRIEF DES VORSTANDS** 2

**DEMIRE IM ÜBERBLICK** 3

**KONZERNZWISCHEN-  
LAGEBERICHT** 6

Überblick 7

Wirtschaftsbericht 10

Chancen und Risiken 18

Nachtragsbericht 18

**KONZERNZWISCHEN-  
ABSCHLUSS** 20

**IMPRESSUM** 41

# ÜBERBLICK

## GESCHÄFTSENTWICKLUNG

Die Geschäfte der DEMIRE entwickelten sich in den ersten drei Monaten 2024 solide und erwartungsgemäß. Die Mieterträge des Konzerns haben sich insbesondere aufgrund von Immobilienverkäufen reduziert und entsprechen damit den Erwartungen. Das schwierige wirtschaftliche Umfeld führt zu einer vergleichsweise geringen Vermietungsleistung, steigenden Leerständen und einer Belastung der Mietentwicklung auf vergleichbarer Fläche im ersten Quartal 2024. Durch den erfolgreich abgeschlossenen Verkauf des LogParks in Leipzig sinkt der Nettoverschuldungsgrad zum Ende des ersten Quartals deutlich. Die gesunkenen Funds from Operations (FFO I) nach Steuern und vor Minderheiten gehen primär auf eine im Vergleich zur Vorjahresperiode verkleinerte Portfoliobasis zurück. Zusammengefasst entspricht die Geschäftsentwicklung der Erwartung und Planung des Vorstands.

Die Gesellschaft fokussiert sich nach der erfolgreichen Refinanzierung der Anleihe 2019/24 auf die Senkung des Verschuldungsgrads, unter anderem durch Verkäufe von Objekten. Zusätzliche Schwerpunkte sind die Umsetzung der geplanten wertsteigernden Investitionen in den Immobilienbestand und die Steigerung der Vermietungsleistung. Die Entwicklung im Berichtszeitraum und im letzten Geschäftsjahr bilden eine stabile Grundlage für eine solide Entwicklung im laufenden Geschäftsjahr.

- Die Mieterträge belaufen sich erwartungsgemäß auf EUR 18,6 Millionen, nach EUR 20,8 Millionen im Vorjahr.
- Die Funds from Operations (FFO I, nach Steuern, vor Minderheiten) sinken auf EUR 7,9 Millionen, nach EUR 9,2 Millionen im Vorjahr.
- Die Vermietungsleistung liegt mit rund 8.200 m<sup>2</sup> leicht unterhalb des Jahreswerts von rund 10.200 m<sup>2</sup>.
- Die Mietentwicklung auf vergleichbarer Fläche (like-for-like) beträgt – 4,1 %, nach 8,8 % im Vorjahreszeitraum.

- Die EPRA-Leerstandsquote (exklusive Projektentwicklungen) steigt auf 14,1 % (31. Dezember 2023: 13,1 %), und der WALT geht gegenüber dem Jahresende 2023 geringfügig um 0,2 Jahre auf 4,4 Jahre zurück.
- Der NAV je Aktie (unverwässert) bleibt nahezu unverändert mit EUR 3,23, nach EUR 3,24 Ende 2023.
- Der Nettoverschuldungsgrad<sup>1</sup> (Net-LTV) sinkt nach dem Verkauf des LogParks deutlich auf 53,9 % (31. Dezember 2023: 57,7 %), zudem erhöht sich die Liquidität zum Stichtag signifikant auf EUR 180,6 Millionen.
- Die durchschnittlichen nominalen Finanzierungskosten liegen nahezu unverändert bei 1,78 % p. a.; die Finanzierungskosten werden erst nach erfolgter Verlängerung der Anleihe 2019/24 signifikant ansteigen.

## BESTÄTIGUNG DER PROGNOSE FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2024

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

<sup>1</sup> Gemäß der Definition der Anleihe 2019/24



**BRIEF DES VORSTANDS** 2

**DEMIRE IM ÜBERBLICK** 3

**KONZERNZWISCHEN-  
 LAGEBERICHT** 6

Überblick 7

Wirtschaftsbericht 10

Chancen und Risiken 18

Nachtragsbericht 18

**KONZERNZWISCHEN-  
 ABSCHLUSS** 20

**IMPRESSUM** 41

## IMMOBILIENPORTFOLIO

Gegenüber dem Jahresende 2023 sank der Immobilienbestand mit der Übergabe des verkauften LogParks in Leipzig um eine Immobilie. Zum Stichtag 31. März 2024 besteht das Portfolio aus 58 Gewerbeimmobilien mit einer vermietbaren Gebäudelfläche von rund 0,7 Millionen m<sup>2</sup> und einem Marktwert von insgesamt rund EUR 966,3 Millionen. Die letzte externe Immobilienbewertung des Portfolios erfolgte zum 31. Dezember 2023.

Die EPRA-Leerstandsquote des Portfolios (exklusive als Projektentwicklung klassifizierte Immobilien) zum Stichtag 31. März 2024 belief sich auf 14,1%, was einem Anstieg um 1,0 Prozentpunkte gegenüber dem Stand zum 31. Dezember 2023 entspricht. Der WALT beläuft sich zum 31. März 2024 auf 4,4 Jahre und ist damit gegenüber dem Jahresende 2023 geringfügig gesunken. Im Berichtszeitraum hat die DEMIRE eine Vermietungsleistung von rund 8.200 m<sup>2</sup> erreicht (Vorjahr: 10.200 m<sup>2</sup>); davon entfallen rund 23,8% auf Neuvermietungen und rund 76,2% auf Anschlussvermietungen.

## TOP-10-MIETER (ZUM 31. MÄRZ 2024)

Nr.	Mieter	Nutzungsart	Vertragsmieten p. a. <sup>1</sup> in EUR Mio.	in % von Gesamt
1	GMG/Dt. Telekom	Büro	7,3	10,8
2	IMOTEX	Handel	5,4	7,9
3	Bima Bundesanstalt für Immobilien- aufgaben	Büro	3,2	4,7
4	Roomers	Hotel	2,1	3,1
5	Galeria Karstadt Kaufhof	Handel	2,1	3,0
6	Sparkasse Südholstein	Büro	1,8	2,7
7	comdirect bank AG	Büro	1,4	2,0
8	Die Autobahn GmbH des Bundes	Büro	1,3	1,9
9	BWI GmbH	Büro	1,2	1,8
10	CFH Penta Rostock GmbH	Hotel	1,2	1,8
<b>Summe</b>			<b>27,1</b>	<b>39,9</b>
Sonstige			40,9	60,1
<b>Gesamt</b>			<b>67,9</b>	<b>100,0</b>

<sup>1</sup> Nach annualisierter Vertragsmiete exklusive Nebenkosten



BRIEF DES VORSTANDS 2

DEMIRE IM ÜBERBLICK 3

KONZERNZWISCHEN-  
 LAGEBERICHT 6

Überblick 7

Wirtschaftsbericht 10

Chancen und Risiken 18

Nachtragsbericht 18

KONZERNZWISCHEN-  
 ABSCHLUSS 20

IMPRESSUM 41

**PORTFOLIO NACH ASSETKLASSEN**

	Anzahl Immobilien	Marktwert <sup>1</sup> in EUR Mio.	Anteil nach Marktwert in %	Mietfläche in Tsd. m <sup>2</sup>	Marktwert pro m <sup>2</sup>	Vertragsmiete in EUR Mio. p. a.	Vertragsmiete pro m <sup>2</sup>	Mietrendite in %	EPRA-Leerstandsquote <sup>2</sup> in %	WALT in Jahren
Büro	38	623,2	64,5	453,9	1.373	43,2	10,05	6,9	13,9	3,3
Einzelhandel	16	281,3	29,1	214,5	1.312	21,5	10,22	7,6	15,1	5,1
Sonstige	4	61,8	6,4	28,8	2.143	3,3	11,31	5,3	10,8	15,3
<b>Gesamt 31.03.2024</b>	<b>58</b>	<b>966,3</b>	<b>100,0</b>	<b>697,3</b>	<b>1.386</b>	<b>67,9</b>	<b>10,16</b>	<b>7,0</b>	<b>14,1</b>	<b>4,4</b>
<b>Gesamt 31.12.2023</b>	<b>59</b>	<b>1.075,6</b>	<b>100,0</b>	<b>858,4</b>	<b>1.253</b>	<b>76,7</b>	<b>9,00</b>	<b>7,1</b>	<b>13,1</b>	<b>4,6</b>
Veränderung (in %/pp)	-1	-10,2	0	-18,8	10,6	-11,4	12,8	-0,1	1,0	-0,2

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

<sup>2</sup> Exklusive als Projektentwicklung klassifizierte Immobilien



<b>BRIEF DES VORSTANDS</b>	<b>2</b>
<b>DEMIRE IM ÜBERBLICK</b>	<b>3</b>
<b>KONZERNZWISCHEN- LAGEBERICHT</b>	<b>6</b>
Überblick	7
Wirtschaftsbericht	10
Chancen und Risiken	18
Nachtragsbericht	18
<b>KONZERNZWISCHEN- ABSCHLUSS</b>	<b>20</b>
<b>IMPRESSUM</b>	<b>41</b>

# WIRTSCHAFTSBERICHT

## Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage

### ERTRAGSLAGE

In den ersten drei Monaten 2024 erzielte der DEMIRE-Konzern Mieterträge von insgesamt EUR 18,6 Millionen (Vorjahr: EUR 20,8 Millionen). Die Mieterträge sanken um 10,3% gegenüber dem Vorjahreszeitraum im Wesentlichen aufgrund von Immobilienverkäufen, gegenläufig wirkten Mietindexierungen. Das Ergebnis aus der Vermietung von Immobilien verringerte sich um 18,5% auf EUR 12,2 Millionen (Vorjahr: EUR 14,9 Millionen).

Das Veräußerungsergebnis von Immobilien lag alleine bedingt durch einen vorläufigen Kaufpreiseinbehalt im Zusammenhang mit der Veräußerung des LogParks in Leipzig bei EUR – 4,5 Millionen (Vorjahr: EUR – 0,1 Millionen).

Die Wertminderungen von Finanz- und sonstigen Forderungen betragen EUR 0,3 Millionen (Vorjahr: EUR 0,0 Millionen). Die allgemeinen Verwaltungsaufwendungen blieben in den ersten drei Monaten 2024 nahezu konstant bei EUR 2,6 Millionen (Vorjahr: EUR 2,5 Millionen). Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen sanken auf EUR 0 Millionen (Vorjahr: EUR 2,0 Millionen). Im Vorjahr waren Abschreibungen mietfreier Zeiten im Zusammenhang mit der Kündigung von Galeria Karstadt Kaufhof in Celle ergebniswirksam. Das Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) steigt auf EUR 4,8 Millionen, nachdem es im Vorjahr (EUR – 14,9 Millionen) noch von Abwertungen zur Veräußerung gehaltener Immobilien belastet war.

Das Finanzergebnis beläuft sich auf EUR – 3,9 Millionen, nach EUR – 4,5 Millionen in der Vorjahresperiode. Hierin enthalten sind ausgereichte Darlehen und Zinserträge, die zu Finanzerträgen von EUR 1,5 Millionen (Vorjahr: EUR 1,2 Millionen) führten. Die durchschnittliche nominale Fremdkapitalverzinsung zum 31. März 2024 bleibt gegenüber dem Jahresende 2023 nahezu konstant bei nominal 1,77% per annum.

Das Ergebnis vor Steuern (EBT) steigt im Berichtszeitraum auf EUR 0,9 Millionen, nach EUR – 19,4 Millionen im Vorjahr. Das Periodenergebnis der ersten drei Monate 2024 beträgt EUR – 4,4 Millionen, nach EUR – 19,1 Millionen im Vorjahreszeitraum.



BRIEF DES VORSTANDS 2

DEMIRE IM ÜBERBLICK 3

KONZERNZWISCHEN-  
LAGEBERICHT 6

Überblick 7

Wirtschaftsbericht 10

Chancen und Risiken 18

Nachtragsbericht 18

KONZERNZWISCHEN-  
ABSCHLUSS 20

IMPRESSUM 41

## KONZERNGEWINN- UND -VERLUSTRECHNUNG

(ausgewählte Angaben in TEUR)	01.01.2024 – 31.03.2024	01.01.2023 – 31.03.2023	Veränderung	in %
Mieterträge	18.616	20.765	- 2.149	- 10,3
Erträge aus Nebenkostenumlagen	7.322	8.339	- 1.017	- 12,2
Betriebliche Aufwendungen zur Erzielung von Mieterträgen <sup>1</sup>	- 13.079	- 13.628	549	- 4,0
Wertminderungen von Forderungen aus Lieferungen und Leistungen <sup>1</sup>	- 698	- 557	- 141	0,3
<b>Ergebnis aus der Vermietung von Immobilien</b>	<b>12.161</b>	<b>14.918</b>	<b>- 2.757</b>	<b>- 18,5</b>
Erträge aus der Veräußerung von Immobilien und Immobiliengesellschaften	99.022	0	99.022	
Aufwendungen aus der Veräußerung von Immobilien und Immobiliengesellschaften	- 103.528	- 97	- 103.431	>100
<b>Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien und Immobiliengesellschaften</b>	<b>- 4.506</b>	<b>- 97</b>	<b>- 4.409</b>	<b>&gt;100</b>
Ergebnis aus der Fair-Value-Anpassung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	0	0	- 0	- 100,0
Ergebnis aus der Fair-Value-Anpassung der zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerte	0	- 25.500	25.500	- 100,0
Wertminderungen von Finanz- und sonstigen Forderungen <sup>1</sup>	- 345	- 11	- 334	>100
Sonstige betriebliche Erträge	70	299	- 229	- 76,6
Allgemeine Verwaltungsaufwendungen <sup>1</sup>	- 2.624	- 2.548	- 76	3,0
Sonstige betriebliche Aufwendungen	- 5	- 1.998	1.993	- 99,8
<b>Ergebnis vor Zinsen und Steuern</b>	<b>4.751</b>	<b>- 14.936</b>	<b>19.687</b>	<b>&gt;100</b>
Finanzergebnis	- 3.864	- 4.488	624	- 13,9
<b>Ergebnis vor Steuern</b>	<b>887</b>	<b>- 19.424</b>	<b>20.311</b>	<b>&gt;100</b>
Laufende Ertragsteuern	- 1.149	- 1.108	- 41	3,7
Latente Steuern	- 4.103	1.399	- 5.502	>100
<b>Periodenergebnis</b>	<b>- 4.365</b>	<b>- 19.133</b>	<b>14.768</b>	<b>- 77,2</b>
davon entfallen auf Anteilseigner des Mutterunternehmens	- 4.637	- 18.291	13.654	- 74,6
Unverwässertes Ergebnis je Aktie (in EUR)	- 0,04	- 0,17	0,13	- 74,6
Gewichtete Anzahl der ausgegebenen Aktien (in Tsd.)	105.513	105.513	0	0,0
Verwässertes Ergebnis je Aktie (in EUR)	- 0,04	- 0,17	0,13	- 74,6
Gewichtete verwässerte Anzahl der ausgegebenen Aktien (in Tsd.)	106.023	106.023	0	0,0

<sup>1</sup> Im Zusammenhang mit Beratungsleistungen im Bereich Assetmanagement wurden Rechts- und Beratungskosten und Allgemeine Verwaltungskosten in das Mietergebnis umgegliedert. Der Vorjahreswert wurde entsprechend angepasst.



<b>BRIEF DES VORSTANDS</b>	<b>2</b>
<b>DEMIRE IM ÜBERBLICK</b>	<b>3</b>
<b>KONZERNZWISCHEN- LAGEBERICHT</b>	<b>6</b>
Überblick	7
Wirtschaftsbericht	10
Chancen und Risiken	18
Nachtragsbericht	18
<b>KONZERNZWISCHEN- ABSCHLUSS</b>	<b>20</b>
<b>IMPRESSUM</b>	<b>41</b>

## VERMÖGENSLAGE

Zum 31. März 2024 hat sich die Bilanzsumme im Vergleich zum Jahresende 2023 leicht um EUR 33,5 Millionen auf rund EUR 1.294,0 Millionen verringert. Der Wert der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien betrug zum 31. März 2024 EUR 950,5 Millionen (31. Dezember 2023: EUR 947,3 Millionen). Der Anstieg gegenüber dem Wert zum Jahresende 2023 ist auf die Aktivierung von CapEx-Maßnahmen zurückzuführen. Nach dem Verkauf des LogParks in Leipzig sank der Wert der zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerte auf EUR 45,9 Millionen (Vorjahr: EUR 149,1 Millionen).

Das Konzerneigenkapital beträgt zum 31. März 2024 EUR 328,6 Millionen und ist gegenüber dem 31. Dezember 2023 (EUR 333,3 Millionen) aufgrund des negativen Periodenergebnisses gesunken. Die Eigenkapitalquote steigt hingegen leicht auf 25,4% (31. Dezember 2023: 25,1%). Dabei ist zu berücksichtigen, dass die im Konzernfremdkapital ausgewiesenen nicht beherrschenden Minderheitenanteile in Höhe von rund EUR 73,2 Millionen (31. Dezember 2023: EUR 72,0 Millionen) allein aufgrund der Rechtsform der Fondsbeteiligungen der Fair Value REIT als Personengesellschaften gemäß IAS 32 als langfristige Schulden und nicht als Eigenkapital ausgewiesen werden. Das entsprechend angepasste Konzerneigenkapital summiert sich auf EUR 401,8 Millionen (31. Dezember 2023: EUR 405,3 Millionen).

Die gesamten Schulden betragen zum 31. März 2024 EUR 965,4 Millionen und haben sich gegenüber dem 31. Dezember 2023 (EUR 994,2 Millionen) verringert. Der Rückgang ist insbesondere bedingt durch die Tilgung des Darlehens zur Finanzierung des LogParks in Leipzig, das mit der Übergabe der Immobilie Ende März 2024 zurückgeführt wurde.



BRIEF DES VORSTANDS 2

DEMIRE IM ÜBERBLICK 3

KONZERNZWISCHEN-  
 LAGEBERICHT 6

Überblick 7

Wirtschaftsbericht 10

Chancen und Risiken 18

Nachtragsbericht 18

KONZERNZWISCHEN-  
 ABSCHLUSS 20

IMPRESSUM 41

### KONZERNBILANZ – AKTIVA

(ausgewählte Angaben in TEUR)	31.03.2024	31.12.2023	Veränderung	in %
<b>Vermögenswerte</b>				
Summe langfristige Vermögenswerte	1.032.908	1.026.550	6.358	0,6
Summe kurzfristige Vermögenswerte	215.253	151.882	63.371	41,7
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	45.850	149.100	-103.250	-0,7
<b>Summe Vermögenswerte</b>	<b>1.294.011</b>	<b>1.327.532</b>	<b>-33.521</b>	<b>-2,5</b>

### KONZERNBILANZ – PASSIVA

(ausgewählte Angaben in TEUR)	31.03.2024	31.12.2023	Veränderung	in %
<b>Eigenkapital und Schulden</b>				
<b>Eigenkapital</b>				
Den Anteilseignern des Mutterunternehmens zurechenbares Eigenkapital	298.952	303.589	-4.637	-1,5
Anteile der nicht beherrschenden Anteilseigner	29.631	29.696	-65	-0,2
<b>Summe Eigenkapital</b>	<b>328.583</b>	<b>333.285</b>	<b>-4.702</b>	<b>-1,4</b>
<b>Schulden</b>				
Summe langfristige Schulden	283.918	279.982	3.936	1,4
Summe kurzfristige Schulden	681.510	714.265	-32.755	-4,6
<b>Summe Schulden</b>	<b>965.428</b>	<b>994.247</b>	<b>-28.819</b>	<b>-2,9</b>
<b>Summe Eigenkapital und Schulden</b>	<b>1.294.011</b>	<b>1.327.532</b>	<b>-33.521</b>	<b>-2,5</b>



**BRIEF DES VORSTANDS** 2

**DEMIRE IM ÜBERBLICK** 3

**KONZERNZWISCHEN-  
LAGEBERICHT** 6

Überblick 7

Wirtschaftsbericht 10

Chancen und Risiken 18

Nachtragsbericht 18

**KONZERNZWISCHEN-  
ABSCHLUSS** 20

**IMPRESSUM** 41

## FINANZLAGE

Der Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit beträgt in den ersten drei Monaten 2024 EUR 6,3 Millionen (Vorjahr: EUR 15,7 Millionen) und spiegelt das operative Ergebnis der Gesellschaft wider.

Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit beläuft sich in der Berichtsperiode auf EUR 94,5 Millionen, nach EUR 4,9 Millionen im Vorjahr, und wurde wesentlich von Veräußerungserlösen des LogParks in Leipzig getrieben.

Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit beläuft sich auf EUR –40,1 Millionen, nach EUR –4,6 Millionen im Vorjahreszeitraum. Der Anstieg in der Berichtsperiode ist auf die Tilgungsleistungen, insbesondere der Rückführung des Darlehens zur Finanzierung des LogParks in Leipzig nach dessen Verkauf, zurückzuführen.

Die Zahlungsmittel betragen am 31. März 2024 EUR 180,6 Millionen (31. März 2023: EUR 73,4 Millionen).

## KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG

(ausgewählte Angaben in TEUR)	01.01.2024 – 31.03.2024	01.01.2023 – 31.03.2023	Veränderung
Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit	6.251	15.719	–9.467
Cashflow aus Investitionstätigkeit	94.451	4.873	89.577
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	–40.051	–4.603	–35.448
<b>Nettoveränderung der Zahlungsmittel</b>	<b>60.651</b>	<b>15.989</b>	<b>44.662</b>
<b>Zahlungsmittel am Ende der Periode</b>	<b>180.640</b>	<b>73.404</b>	<b>107.236</b>

### Funds from Operations (FFO)

Die Funds from Operations I (nach Steuern, vor Minderheiten) als wesentliche operative Leistungskennzahl reduzieren sich im ersten Quartal 2024 um 14,3 % auf EUR 7,9 Millionen, nach EUR 9,2 Millionen im Vorjahreszeitraum. Auf verwässerter Basis entspricht das FFO I je Aktie von EUR 0,07, nach EUR 0,09 in der Vorjahresperiode.





BRIEF DES VORSTANDS 2

DEMIRE IM ÜBERBLICK 3

KONZERNZWISCHEN-  
LAGEBERICHT 6

Überblick 7

Wirtschaftsbericht 10

Chancen und Risiken 18

Nachtragsbericht 18

KONZERNZWISCHEN-  
ABSCHLUSS 20

IMPRESSUM 41

## FFO-BERECHNUNG

(ausgewählte Angaben in TEUR)	01.01.2024 – 31.03.2024	01.01.2023 – 31.03.2023	Veränderung	in %
Ergebnis vor Steuern	886	– 19.424	20.310	>100
Ergebnisanteile von Minderheitsgesellschaftern	1.163	1.394	– 231	– 16,6
<b>Ergebnis vor Steuern (EBT)</b>	<b>2.049</b>	<b>– 18.030</b>	<b>20.079</b>	<b>&gt;100</b>
± Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	4.506	97	4.409	>100
± Ergebnis aus der Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	0	25.500	– 25.500	– 100,0
± Sonstige Bereinigungen <sup>1</sup>	2.004	2.805	– 801	– 28,5
<b>FFO I vor Steuern</b>	<b>8.559</b>	<b>10.373</b>	<b>– 1.814</b>	<b>– 17,5</b>
± (Laufende) Ertragsteuern	– 653	– 1.146	493	– 43,0
<b>FFO I nach Steuern</b>	<b>7.907</b>	<b>9.227</b>	<b>– 1.320</b>	<b>– 14,3</b>
davon Anteilseigner des Mutterunternehmens	6.473	7.143	– 669	– 9,4
davon nicht beherrschende Anteilseigner	1.433	2.084	– 651	– 31,2
± Ergebnis aus der Veräußerung von Immobiliengesellschaften/Immobilien (nach Steuern)	– 4.506	– 97	– 4.409	>100
<b>FFO II nach Steuern</b>	<b>3.401</b>	<b>9.130</b>	<b>– 5.729</b>	<b>– 62,8</b>
davon Anteilseigner des Mutterunternehmens	1.739	7.046	– 5.306	– 75,3
davon nicht beherrschende Anteilseigner	1.661	2.084	– 423	– 20,3
<b>FFO I nach Steuern und Minderheiten</b>				
Unverwässertes Ergebnis je Aktie (in EUR)	0,06	0,07	– 0,01	– 9,4
Gewichtete Anzahl der ausgegebenen Aktien	105.513	105.513	0	0,0
Verwässertes Ergebnis je Aktie (in EUR)	0,06	0,07	– 0,01	– 9,4
Gewichtete verwässerte Anzahl der ausgegebenen Aktien	106.023	106.023	0	0,0
<b>FFO II nach Steuern und Minderheiten</b>				
Unverwässertes Ergebnis je Aktie (in EUR)	0,02	0,07	– 0,05	– 75,3
Gewichtete Anzahl der ausgegebenen Aktien	105.513	105.513	0	0,0
Verwässertes Ergebnis je Aktie (in EUR)	0,02	0,07	– 0,05	– 75,3
Gewichtete verwässerte Anzahl der ausgegebenen Aktien	106.023	106.023	0	0,0

<sup>1</sup> Sonstige Bereinigungen beinhalten:  
– Einmalige Refinanzierungskosten und Effektivzinsen (EUR 1,0 Millionen, Vorjahr: EUR 0,6 Millionen)  
– Einmalige Transaktions-, Rechts- und Beratungskosten (EUR 0,1 Millionen, Vorjahr: EUR 0,2 Millionen)  
– Periodenfremde Aufwendungen/Erträge (EUR 0,9 Millionen, Vorjahr: EUR 2,0 Millionen)



BRIEF DES VORSTANDS 2

DEMIRE IM ÜBERBLICK 3

KONZERNZWISCHEN-  
LAGEBERICHT 6

Überblick 7

Wirtschaftsbericht 10

Chancen und Risiken 18

Nachtragsbericht 18

KONZERNZWISCHEN-  
ABSCHLUSS 20

IMPRESSUM 41

## Nettovermögenswert (Net Asset Value [NAV])

Der unverwässerte Net Asset Value sinkt im Wesentlichen durch das negative Periodenergebnis, gegenläufig wirken höhere latente Steuern, von EUR 341,5 Millionen zum 31. Dezember 2023 auf EUR 341,0 Millionen zum 31. März 2024. Je Aktie und auf unverwässerter Basis beläuft sich der NAV zum Stichtag auf EUR 3,23 je Aktie (31. Dezember 2023: EUR 3,24 je Aktie).

### NET ASSET VALUE (NAV)

in TEUR	31.03.2024	31.12.2023	Veränderung	in %
Nettovermögenswert (NAV)	298.952	303.589	- 4.637	- 1,5
Latente Steuern	42.017	37.915	4.103	10,8
Firmenwert aus latenten Steuern	0	0	0	0,0
<b>NAV (unverwässert)</b>	<b>340.969</b>	<b>341.504</b>	<b>- 535</b>	<b>- 0,2</b>
Anzahl der ausgegebenen Aktien (unverwässert) (in Tsd.)	105.513	105.513	0	0,0
NAV je Aktie (unverwässert) (in EUR)	3,23	3,24	- 0,01	- 0,2
Effekt aus der Ausübung von Wandelschuldverschreibungen und weiteren Eigenkapitalinstrumenten	510	510	0	0,0
<b>NAV (verwässert)</b>	<b>341.479</b>	<b>342.014</b>	<b>- 535</b>	<b>- 0,2</b>
Anzahl der ausgegebenen Aktien (verwässert) (in Tsd.)	106.023	106.023	0	0,0
<b>NAV je Aktie (verwässert) (in EUR)</b>	<b>3,22</b>	<b>3,23</b>	<b>- 0,01</b>	<b>- 0,2</b>



BRIEF DES VORSTANDS 2

DEMIRE IM ÜBERBLICK 3

KONZERNZWISCHEN-  
LAGEBERICHT 6

Überblick 7

Wirtschaftsbericht 10

Chancen und Risiken 18

Nachtragsbericht 18

KONZERNZWISCHEN-  
ABSCHLUSS 20

IMPRESSUM 41

## NETTOVERSCHULDUNGSGRAD

Der Nettoverschuldungsgrad des DEMIRE-Konzerns (Net-Loan-to-Value) ist im Prospekt der Anleihe 2019/24 definiert als Verhältnis der Nettofinanzschulden zur Summe aller Vermögenswerte abzüglich immaterieller Vermögenswerte und Zahlungsmittel. Der Nettoverschuldungsgrad (Net-Loan-to-Value) sinkt gegenüber dem Jahresende 2023 (57,7 %) zum 31. März 2024 auf 53,9%.

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

in TEUR	31.03.2024	31.12.2023
Finanzschulden und Leasingverbindlichkeiten	781.164	816.992
Zahlungsmittel	180.640	119.989
<b>Nettoverschuldung</b>	<b>600.524</b>	<b>697.003</b>
Summe Vermögenswerte	1.294.011	1.327.531
Immaterielle Vermögenswerte	0	0
Zahlungsmittel	-180.640	-119.989
<b>Summe Vermögenswerte abzgl. immaterieller Vermögenswerte und Zahlungsmittel</b>	<b>1.113.371</b>	<b>1.207.542</b>
Net-LTV (in %)	53,9	57,7

## Covenants der Unternehmensanleihe 2019/24

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

### ANLEIHE-COVENANTS 31.03.2024

	NET-LTV	NET- SECURED LTV	ICR
Covenant	max. 60 %	max. 40 %	min. 2,00
Wert	53,9 %	6,5 %	4,55

Zum 31. März 2024 hat die DEMIRE alle Covenants der Anleihe 2019/24 eingehalten. Zudem gehen die Planungen für das Jahr 2024 davon aus, dass die Covenants eingehalten werden können.



BRIEF DES VORSTANDS 2

DEMIRE IM ÜBERBLICK 3

KONZERNZWISCHEN-  
LAGEBERICHT 6

Überblick 7

Wirtschaftsbericht 10

Chancen und Risiken 18

Nachtragsbericht 18

KONZERNZWISCHEN-  
ABSCHLUSS 20

IMPRESSUM 41

## Chancen und Risiken

Hinsichtlich der Chancen und Risiken der künftigen Geschäftsentwicklung wird auf die in der Chancen- und Risikoberichterstattung im [📄 Konzernabschluss](#) zum 31. Dezember 2023 erfolgten Angaben verwiesen. In den ersten drei Monaten 2024 haben sich keine wesentlichen Änderungen in der Chancen- und Risikostruktur des Konzerns ergeben.

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

## Nachtragsbericht

Am 3. April 2024 hat der Aufsichtsrat Prof. Dr. Alexander Goepfert als Vorstandsvorsitzenden mit sofortiger Wirkung abberufen. Als neuer Vorstandsvorsitzender wurde Frank Nickel bis zum 31. März 2026 bestellt.

Am 10. April 2024 hat Frau Prof. Dr. Hennig den Aufsichtsrat und den Vorstand darüber informiert, dass sie ihr Aufsichtsratsmandat mit Wirkung zum 15. Mai 2024 niederlegt und aus dem Gremium ausscheidet. Nach Verkürzung der Niederlegungsfrist schied Frau Prof. Dr. Hennig daraufhin mit Ablauf des 1. Mai 2024 aus dem Aufsichtsrat aus. Die entstehende Vakanz im Aufsichtsrat wurde mit Wirkung zum 7. Mai 2024 durch eine gerichtliche Ersatzbestellung von Herrn Ernő Theuer geschlossen.

### Refinanzierung der Unternehmensanleihe 2019/24

Die DEMIRE plant als Teil einer umfassenden Transaktion ihre Unternehmensanleihe 2019/2024 mit einem ausstehenden Gesamtnennbetrag von EUR 499 Millionen bis Ende 2027 zu angepassten Konditionen zu verlängern. Die Anleiherestrukturierung wurde mit einer Zustimmung der Gläubiger von über 90% bei einer Abstimmung ohne Versammlung gemäß § 18 des deutschen Schuldverschreibungsgesetzes (SchVG) Anfang September 2024 durch die Anleihegläubiger beschlossen.

Anschließend begann die Veröffentlichung des nachfolgend beschriebenen Tenderangebots. Das voraussichtliche Ende der Andienung im Rahmen des Tenderangebots ist für den 25. Oktober 2024 vorgesehen. Dann wird zuerst die teilweise vorzeitige Rückzahlung der Anleihe (s. u.) durchgeführt und im Anschluss das Settlement des Tenderangebots. Die technische Umsetzung der Änderung der Anleihebedingungen erfolgt voraussichtlich Ende Oktober/Anfang November 2024. Einzelne Bestimmungen aus den neuen Anleihebedingungen, insbesondere die neuen Covenants (LTV <70% und Zinsdeckungsgrad (ICR) >1,5), wirken durch das Erfordernis entsprechender Vorab-Bestätigungen der DEMIRE, die Voraussetzung für den Vollzug der Änderung der Anleihebedingungen sind, faktisch vor auf den Tag der Veröffentlichung der Einberufung zur Gläubigerversammlung. Aus der technischen zwischenzeitlichen Fälligkeit der Anleihe ab dem 15. Oktober 2024 bis zum erwarteten Inkrafttreten der neuen Anleihebedingungen droht keine Insolvenz, da Anleihegläubiger mit einem Volumen von mehr als 90% des Gesamtnennbetrags der Anleihe ein sog. Nicht-ernsthaftes-Einfordern erklärt haben. Darüber hinaus haben Anleihegläubiger mit einem Volumen von mehr als 90% des Gesamtnennbetrags der Anleihe einen Beschluss nach dem Schuldverschreibungsgesetz (SchVG) gefasst, wonach ein gemeinsamer Vertreter ein Nicht-ernsthaftes-Einfordern auch für sämtliche Anleihegläubiger ab dem 15. Oktober 2024 erklären kann.

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

Anschließend bietet die DEMIRE an, Anleihen zu einem maximalen Preis von 76,25% im Rahmen eines Tenderangebots zurückzukaufen. Für den Rückkauf steht Liquidität im Umfang von bis zu EUR 159,6 Millionen zur Verfügung. Vor diesem Hintergrund hat sich der größte Aktionär der Gesellschaft bereit erklärt, der DEMIRE ein Gesellschafterdarlehen von bis zu EUR 100 Millionen zu gewähren. Das Gesellschafterdarlehen wird voraussichtlich mit 22% per annum verzinst. Die Zinszahlung kann sowohl endfällig, d. h. zum 31. Dezember 2028 unter Berücksichtigung zwischenzeitlich aufgelaufener Zinseszinsen, als auch während der Laufzeit erfolgen. Die Laufzeit des Gesellschafterdarlehens ist bis Ende 2028 vorgesehen. Bis zu einer



<b>BRIEF DES VORSTANDS</b>	2
<b>DEMIRE IM ÜBERBLICK</b>	3
<b>KONZERNZWISCHEN- LAGEBERICHT</b>	6
Überblick	7
Wirtschaftsbericht	10
Chancen und Risiken	18
Nachtragsbericht	18
<b>KONZERNZWISCHEN- ABSCHLUSS</b>	20
<b>IMPRESSUM</b>	41

vollständigen Rückzahlung der verlängerten Unternehmensanleihe darf es keine Dividendenzahlungen geben. Der Anleiherückkauf ist durch eine Backstop-Vereinbarung bzw. Zusage der größten Anleihegläubiger zum oben genannten Preis bereits zu einem Nominalwert von EUR 194 Millionen abgesichert. Die Teilnahme am Backstop wird von der DEMIRE mit einer Gebühr von 5% auf den zugewiesenen Backstop-Betrag vergütet. Bei vollständigem Ausschöpfen des für Erwerbe zur Verfügung stehenden Betrags würde bei einem angenommenen Preis von 76,25%, und unter Berücksichtigung der vorab vorgenommenen teilweisen Rückzahlung der Anleihe zu par, der noch verbleibende, ausstehende Betrag der Anleihe bei voraussichtlich rund EUR 240 Millionen liegen.

Die umfassenden Anpassungen der Anleihebedingungen sehen unter anderem eine Verlängerung der Laufzeit bis zum 31. Dezember 2027, eine 5,00% Barverzinsung und einen aktualisierten Katalog von Kreditverpflichtungen, insbesondere die Besicherung der Anleihe mit den wesentlichen Vermögenswerten der DEMIRE, vor. Für diese Besicherung wird ein Großteil der Immobiliengesellschaften der DEMIRE in eine LuxCo-Struktur überführt. Des Weiteren ist die Zahlung einer zusätzlichen Gebühr in Höhe von 3% durch die Gesellschaft an die Anleihegläubiger für den Fall vorgesehen, dass es der Gesellschaft nicht gelingt, den ausstehenden Kapitalbetrag der Anleihe bis zum Ende des Jahres 2025 um EUR 50 Millionen des Nominalbetrags zu reduzieren; eine weitere zusätzliche Gebühr von 2% ist für den Fall vorgesehen, dass es der Gesellschaft nicht gelingt den ausstehenden Kapitalbetrag der Anleihe bis zu Ende des Jahres 2026 um weitere EUR 50 Millionen des Nominalbetrags zu reduzieren. Zusätzlich wird ab dem Jahr 2027 ein Payment-in-Kind-Zins (PIK) von 3% auf den dann noch ausstehenden Anleihebetrag erhoben. Alle zusätzlichen Zinszahlungen sind endfällig, das heißt spätestens Ende 2027 unter Berücksichtigung zwischenzeitlich aufgelaufener Zinseszinsen zu zahlen. Sollte die Refinanzierung nicht wie geplant durchgeführt werden können, ist die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit gefährdet.

#### Entwicklungen der Limes-Tochtergesellschaften

Der Vorstand und die Geschäftsführung der Limes-Tochtergesellschaften befanden sich lange Zeit in sehr aussichtsreichen Verhandlungen über die Verlängerung des zum 30. Juni 2024 ausgelaufenen Darlehensvertrags zwischen den vier

Limes-Tochtergesellschaften (DEMIRE Aschheim Max-Planckstraße GmbH, DEMIRE Essen Hatzper Str. Theodor-Althoff-Str. GmbH, DEMIRE Kassel Kölnische Str. Mauerstr. Spohrstr. GmbH und DEMIRE Köln Max-Glomsda-Straße 4 GmbH) und der DZHYPAG über einen ausstehenden Darlehensbetrag in Höhe von ca. EUR 83 Mio. Die in der Vergangenheit ausgetauschten Angebote konnten jedoch aufgrund des Verhandlungsergebnisses mit den Anleihegläubigern nicht angenommen werden, womit die Limes-Tochtergesellschaften mit Ablauf des 30. Juni 2024 zahlungsunfähig wurden. Nach weiteren erfolglosen Verhandlungen sah sich die Geschäftsführung gezwungen, am 22. Juli 2024 Insolvenzanträge für diese vier Gesellschaften zu stellen. Seitdem befinden sich diese Gesellschaften in Eigenverwaltung. Die Eröffnung der Insolvenzverfahren wird für Anfang Oktober 2024 erwartet. Da hierdurch gemäß IAS 10.21 eine Beherrschung dieser Gesellschaften nicht mehr vorliegt, wurden diese im dritten Quartal 2024 entkonsolidiert. Hieraus ergab sich ein Entkonsolidierungsverlust in Höhe von EUR 5,1 Millionen. Daneben wurde aufgrund unterjähriger Entwicklungen in der Vermietungs- bzw. Vertragssituation der betroffenen Objekte eine Neubewertung der LIMES Immobilien zum 30. Juni 2024 durchgeführt und eine Abwertung in Höhe von EUR 18 Millionen vorgenommen.

Nach dem Zwischenberichtsstichtag sind keine weiteren Ereignisse eingetreten, die für die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der DEMIRE von für den Geschäftserfolg relevanter Bedeutung sind.

Frankfurt am Main, 30. September 2024

DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG

Frank Nickel  
(Vorstandsvorsitzender)

Tim Brückner  
(Finanzvorstand)

Ralf Bongers  
(Vorstand)

KEMPTEN

# KONZERN- ZWISCHEN- ABSCHLUSS

---

Konzerngewinn- und -verlustrechnung	21
Konzerngesamtergebnisrechnung	22
Konzernbilanz	23
Konzernkapitalflussrechnung	25
Konzerneigenkapital- veränderungsrechnung	27
Konzernanhang	28

≡	
BRIEF DES VORSTANDS	2
DEMIRE IM ÜBERBLICK	3
KONZERNZWISCHEN- LAGEBERICHT	6
KONZERNZWISCHEN- ABSCHLUSS	20
Konzerngewinn- und -verlustrechnung	21
Konzerngesamtergebnisrechnung	22
Konzernbilanz	23
Konzernkapitalflussrechnung	25
KonzernEigenkapital- veränderungsrechnung	27
Konzernanhang	28
IMPRESSUM	41

# KONZERNGEWINN- UND -VERLUSTRECHNUNG

für den Berichtszeitraum vom 1. Januar bis 31. März 2024

in TEUR	TZ.	01.01.2024 – 31.03.2024	01.01.2023 – 31.03.2023
Mieterträge		18.616	20.765
Erträge aus Nebenkostenumlagen		7.322	8.339
Betriebliche Aufwendungen zur Erzielung von Mieterträge <sup>1</sup>		-13.079	-13.628
Wertminderungen von Forderungen aus Lieferung und Leistung <sup>1</sup>		-698	-557
<b>Ergebnis aus der Vermietung von Immobilien</b>		<b>12.161</b>	<b>14.918</b>
Erträge aus der Veräußerung von Immobilien und Immobiliengesellschaften		99.022	0
Aufwendungen aus der Veräußerung von Immobilien und Immobiliengesellschaften		-103.528	-97
<b>Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien und Immobiliengesellschaften</b>		<b>-4.506</b>	<b>-97</b>
Ergebnis aus der Fair-Value-Anpassung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien		0	0
Ergebnis aus der Fair-Value Anpassung der zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerte		0	-25.500
Wertminderungen von Finanz- und sonstigen Forderungen <sup>1</sup>		-345	-11
Sonstige betriebliche Erträge		70	299
Allgemeine Verwaltungsaufwendungen		-2.624	-2.548
Sonstige betriebliche Aufwendungen		-5	-1.998
<b>Ergebnis vor Zinsen und Steuern</b>	<b>D 1</b>	<b>4.751</b>	<b>-14.936</b>
Finanzerträge		1.545	1.205
Finanzaufwendungen		-4.246	-4.299
Ergebnisanteile von Minderheitsgesellschaftern		-1.163	-1.394
<b>Finanzergebnis</b>	<b>D 2</b>	<b>-3.864</b>	<b>-4.488</b>
<b>Ergebnis vor Steuern</b>		<b>887</b>	<b>-19.424</b>
Laufende Ertragsteuern		-1.149	-1.108
Latente Steuern		-4.103	1.399
<b>Periodenergebnis</b>		<b>-4.365</b>	<b>-19.133</b>
Davon entfallen auf:			
<b>Nicht beherrschende Anteilseigner</b>		<b>272</b>	<b>-842</b>
<b>Anteilseigner des Mutterunternehmens</b>		<b>-4.637</b>	<b>-18.291</b>
Unverwässertes/Verwässertes Ergebnis je Aktie (in EUR)	D 3	-0,04	-0,17

<sup>1</sup> Die Vorjahrangaben wurden aufgrund einer Ausweisänderung der Berichtsperiode angepasst.




<b>BRIEF DES VORSTANDS</b>	<b>2</b>
<b>DEMIRE IM ÜBERBLICK</b>	<b>3</b>
<b>KONZERNZWISCHEN- LAGEBERICHT</b>	<b>6</b>
<b>KONZERNZWISCHEN- ABSCHLUSS</b>	<b>20</b>
Konzerngewinn- und -verlustrechnung	21
Konzerngesamtergebnisrechnung	22
Konzernbilanz	23
Konzernkapitalflussrechnung	25
Konzerneigenkapital- veränderungsrechnung	27
Konzernanhang	28
<b>IMPRESSUM</b>	<b>41</b>

# KONZERNGESAMTERGEBNISRECHNUNG

für den Berichtszeitraum vom 1. Januar bis 31. März 2024

in TEUR	01.01.2024 – 31.03.2024	01.01.2023 – 31.03.2023
<b>Periodenergebnis</b>	<b>- 4.365</b>	<b>- 19.133</b>
<b>Sonstiges Ergebnis</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Gesamtergebnis</b>	<b>- 4.365</b>	<b>- 19.133</b>
Davon entfallen auf:		
<b>Nicht beherrschende Anteilseigner</b>	<b>272</b>	<b>- 842</b>
<b>Anteilseigner des Mutterunternehmens</b>	<b>- 4.637</b>	<b>- 18.291</b>





**BRIEF DES VORSTANDS** 2

**DEMIRE IM ÜBERBLICK** 3

**KONZERNZWISCHEN-  
LAGEBERICHT** 6

**KONZERNZWISCHEN-  
ABSCHLUSS** 20

Konzerngewinn- und  
-verlustrechnung 21

Konzerngesamtergebnisrechnung 22

Konzernbilanz 23

Konzernkapitalflussrechnung 25

Konzerneigenkapital-  
veränderungsrechnung 27

Konzernanhang 28


**IMPRESSUM** 41

# KONZERNBILANZ

zum 31. März 2024

## AKTIVA

in TEUR	TZ.	31.03.2024	31.12.2023
<b>Vermögenswerte</b>			
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>			
Sachanlagen		139	153
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	E 1	950.536	947.276
Anteile an at-equity bilanzierten Unternehmen		351	351
Ausleihungen an at-equity bilanzierte Unternehmen		25.150	25.150
Ausleihungen und finanzielle Vermögenswerte		48.441	48.365
Sonstige Vermögenswerte		11.296	8.260
<b>Summe langfristige Vermögenswerte</b>		<b>1.035.913</b>	<b>1.029.555</b>
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>			
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		14.565	14.176
Finanzielle Vermögenswerte		10.377	9.735
Sonstige Vermögenswerte		5.684	3.920
Steuererstattungsansprüche		982	1.057
Zahlungsmittel		180.640	119.989
<b>Summe kurzfristige Vermögenswerte</b>		<b>212.248</b>	<b>148.877</b>
<b>Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte</b>		<b>45.850</b>	<b>149.100</b>
<b>Summe Vermögenswerte</b>		<b>1.294.011</b>	<b>1.327.532</b>



**BRIEF DES VORSTANDS** 2

**DEMIRE IM ÜBERBLICK** 3

**KONZERNZWISCHEN-  
LAGEBERICHT** 6

**KONZERNZWISCHEN-  
ABSCHLUSS** 20

Konzerngewinn- und  
-verlustrechnung 21

Konzerngesamtergebnisrechnung 22

Konzernbilanz 23

Konzernkapitalflussrechnung 25

Konzerneigenkapital-  
veränderungsrechnung 27

Konzernanhang 28


**IMPRESSUM** 41

# KONZERNBILANZ

zum 31. März 2024

## PASSIVA


in TEUR	TZ.	31.03.2024	31.12.2023
<b>Eigenkapital und Schulden</b>			
<b>Eigenkapital</b>			
Gezeichnetes Kapital		105.513	105.513
Rücklagen	E 2	193.439	198.076
<b>Den Anteilseignern des Mutterunternehmens zurechenbares Eigenkapital</b>		<b>298.952</b>	<b>303.589</b>
Anteile der nicht beherrschenden Anteilseigner		29.631	29.696
<b>Summe Eigenkapital</b>		<b>328.583</b>	<b>333.285</b>
<b>Schulden</b>			
<b>Langfristige Schulden</b>			
Latente Steuerschulden		42.017	37.915
Anteile von Minderheitsgesellschaftern		73.184	72.021
Finanzschulden	E 3	119.093	120.341
Leasingverbindlichkeiten		25.524	25.605
Marktwerte von Optionen langfristig		24.100	24.100
<b>Summe langfristige Schulden</b>		<b>283.918</b>	<b>279.982</b>
<b>Kurzfristige Schulden</b>			
Rückstellungen		2.510	2.639
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		10.386	10.016
Sonstige Verbindlichkeiten		8.527	6.312
Steuerschulden		23.540	24.252
Finanzschulden	E 3	636.224	670.729
Leasingverbindlichkeiten		323	317
<b>Summe kurzfristige Schulden</b>		<b>681.510</b>	<b>714.265</b>
<b>Summe Schulden</b>		<b>965.428</b>	<b>994.247</b>
<b>Summe Schulden und Eigenkapital</b>		<b>1.294.011</b>	<b>1.327.532</b>

	
BRIEF DES VORSTANDS	2
DEMIRE IM ÜBERBLICK	3
KONZERNZWISCHEN- LAGEBERICHT	6
KONZERNZWISCHEN- ABSCHLUSS	20
Konzerngewinn- und -verlustrechnung	21
Konzerngesamtergebnisrechnung	22
Konzernbilanz	23
Konzernkapitalflussrechnung	25
Konzerneigenkapital- veränderungsrechnung	27
Konzernanhang	28
IMPRESSUM	41

# KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG

für den Berichtszeitraum vom 1. Januar bis 31. März 2024

in TEUR	01.01.2024 – 31.03.2024	01.01.2023 – 31.03.2023
<b>Ergebnis vor Steuern</b>	<b>887</b>	<b>- 19.424</b>
Finanzaufwendungen	4.246	4.299
Finanzerträge	- 1.545	- 1.205
Ergebnisanteile von Minderheitsgesellschaftern	1.163	1.394
Veränderung der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	- 1.433	- 960
Veränderung von sonstigen Forderungen und sonstigen Vermögenswerten	- 3.750	- 3.073
Veränderung der Rückstellungen	- 9	- 1.444
Veränderung der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	2.386	5.899
Ergebnis aus der Fair Value Anpassung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien und der zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerte	0	25.500
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien und Immobiliengesellschaften	4.506	97
Zinseinzahlungen aus Ausleihungen und Forderungen	372	0
Zinseinzahlungen aus Ausleihungen an at-equity bilanzierte Unternehmen	0	176
Ertragsteuerzahlungen	- 1.787	3.388
Abschreibungen und Wertminderungen	1.215	1.053
Sonstige zahlungsunwirksame Posten	0	19
<b>Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit</b>	<b>6.251</b>	<b>15.719</b>



**BRIEF DES VORSTANDS** 2

**DEMIRE IM ÜBERBLICK** 3

**KONZERNZWISCHEN-  
LAGEBERICHT** 6

**KONZERNZWISCHEN-  
ABSCHLUSS** 20

Konzerngewinn- und  
-verlustrechnung 21

Konzerngesamtergebnisrechnung 22

Konzernbilanz 23

Konzernkapitalflussrechnung 25

Konzerneigenkapital-  
veränderungsrechnung 27

Konzernanhang 28

**IMPRESSUM** 41

# KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG

für den Berichtszeitraum vom 1. Januar bis 31. März 2024

in TEUR		01.01.2024 – 31.03.2024	01.01.2023 – 31.03.2023
	Auszahlungen für Erwerb von/Investitionen in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien inkl. Anzahlungen und Modernisierungsmaßnahmen sowie Auszahlungen für Sachanlagen	– 4.073	– 3.359
	Einzahlungen aus Ausleihungen an at-equity bilanzierte Unternehmen	0	32
	Einzahlungen aus der Veräußerung von Immobilien	98.524	8.200
	<b>Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>	<b>94.451</b>	<b>4.873</b>
	Gezahlte Zinsen auf Finanzschulden	– 1.326	– 1.171
	Auszahlungen für die Tilgung von Finanzschulden	– 38.646	– 3.326
	Auszahlung für die Tilgung von Leasingverbindlichkeiten	– 79	– 106
	<b>Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>– 40.051</b>	<b>– 4.603</b>
	<b>Nettoveränderung der Zahlungsmittel</b>	<b>60.651</b>	<b>15.989</b>
	Zahlungsmittel am Anfang der Periode	119.989	57.415
	<b>Zahlungsmittel am Ende der Periode</b>	<b>180.640</b>	<b>73.404</b>



BRIEF DES VORSTANDS 2

DEMIRE IM ÜBERBLICK 3

KONZERNZWISCHEN-  
LAGEBERICHT 6

KONZERNZWISCHEN-  
ABSCHLUSS 20

Konzerngewinn- und  
-verlustrechnung 21

Konzerngesamtergebnisrechnung 22

Konzernbilanz 23

Konzernkapitalflussrechnung 25

Konzerneigenkapital-  
veränderungsrechnung 27

Konzernanhang 28

IMPRESSUM 41


# KONZERNEIGENKAPITAL- VERÄNDERUNGSRECHNUNG

für den Berichtszeitraum vom 1. Januar bis 31. März 2024

in TEUR	Gesellschaftskapital		Rücklagen		Den Anteilseignern des Mutterunternehmens zurechenbares Eigenkapital	Anteile der nicht beherrschenden Anteilseigner	Summe Eigenkapital
	Gezeichnetes Kapital	Kapital- rücklage	Gewinnrücklagen inkl. Konzernergebnis				
<b>01.01.2024</b>	<b>105.513</b>	<b>89.767</b>	<b>108.309</b>		<b>303.589</b>	<b>29.696</b>	<b>333.285</b>
Periodenergebnis	0	0	-4.637		-4.637	272	-4.365
Sonstiges Ergebnis	0	0	0		0	0	0
<b>Gesamtergebnis</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-4.637</b>		<b>-4.637</b>	<b>272</b>	<b>-4.365</b>
Dividendenzahlungen/Ausschüttungen	0	0	0		0	0	0
Erwerb eigener Anteile	0	0	0		0	0	0
Sonstige Veränderungen	0	0	0		0	-337	-337
<b>31.03.2024</b>	<b>105.513</b>	<b>89.767</b>	<b>103.672</b>		<b>298.952</b>	<b>29.631</b>	<b>328.583</b>

in TEUR	Gesellschaftskapital		Rücklagen		Den Anteilseignern des Mutterunternehmens zurechenbares Eigenkapital	Anteile der nicht beherrschenden Anteilseigner	Summe Eigenkapital
	Gezeichnetes Kapital	Kapital- rücklage	Gewinnrücklagen inkl. Konzernergebnis				
<b>01.01.2023</b>	<b>105.513</b>	<b>88.366</b>	<b>256.347</b>		<b>450.226</b>	<b>36.465</b>	<b>486.691</b>
Periodenergebnis	0	0	-18.291		-18.291	-842	-19.133
Sonstiges Ergebnis	0	0	0		0	0	0
<b>Gesamtergebnis</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-18.291</b>		<b>-18.291</b>	<b>-842</b>	<b>-19.133</b>
Dividendenzahlungen/Ausschüttungen	0	0	0		0	0	0
Erwerb eigener Anteile	0	0	0		0	0	0
Sonstige Veränderungen	0	0	0		0	1	0
<b>31.03.2023</b>	<b>105.513</b>	<b>88.366</b>	<b>238.055</b>		<b>431.934</b>	<b>35.624</b>	<b>467.558</b>

---



<b>BRIEF DES VORSTANDS</b>	<b>2</b>
<b>DEMIRE IM ÜBERBLICK</b>	<b>3</b>
<b>KONZERNZWISCHEN- LAGEBERICHT</b>	<b>6</b>
<b>KONZERNZWISCHEN- ABSCHLUSS</b>	<b>20</b>
Konzerngewinn- und -verlustrechnung	21
Konzerngesamtergebnisrechnung	22
Konzernbilanz	23
Konzernkapitalflussrechnung	25
Konzerneigenkapital- veränderungsrechnung	27
Konzernanhang	28
<b>IMPRESSUM</b>	<b>41</b>

# KONZERNANHANG

für den Berichtszeitraum vom 1. Januar bis 31. März 2024

## A. Allgemeine Angaben

### 1. Grundlagen der Aufstellung

Die DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG (im Folgenden kurz „DEMIRE AG“) ist am Sitz der Gesellschaft in Frankfurt am Main, Deutschland, unter der Nummer HRB 89041 in das Handelsregister eingetragen. Der Geschäftssitz der Gesellschaft befindet sich in Frankfurt am Main, die Geschäftsanschrift ist die Robert-Bosch-Straße 11 in Langen, Deutschland.

Die Aktien der Gesellschaft notieren im Prime Standard der Frankfurter Wertpapierbörse.

Gegenstand dieses verkürzten Konzern-Zwischenabschlusses zum 31. März 2024 sind die DEMIRE AG und ihre Tochterunternehmen (im Folgenden kurz „DEMIRE“).

Investitionen in Immobilien bzw. Immobilienprojekte durch die DEMIRE AG selbst wurden bis dato nicht getätigt. Die Investitionen werden grundsätzlich über Objektgesellschaften abgewickelt. Die Beteiligungen an diesen Objektgesellschaften werden von der DEMIRE AG unmittelbar oder mittelbar (über Zwischenholdings) gehalten. Die DEMIRE konzentriert sich auf den deutschen Gewerbeimmobilienmarkt und ist dort als Investor und Bestandshalter tätig. Entsprechend betreibt die DEMIRE die Akquisition, die Verwaltung und die Vermietung von Gewerbeimmobilien. Wertsteigerungen sollen durch ein aktives Immobilienmanagement erreicht werden. Dazu kann auch der gezielte Verkauf von Objekten gehören, sollten diese nicht mehr zum Geschäftsmodell passen oder sollte ihr Wertsteigerungspotenzial ausgeschöpft sein.

Der verkürzte Konzern-Zwischenabschluss für den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 31. März 2024 wurde in Übereinstimmung mit den Vorgaben des IAS 34 „Zwischenberichterstattung“ (im Folgenden kurz „IAS 34“) aufgestellt. Der

vorliegende Bericht wurde keiner Prüfung bzw. prüferischen Durchsicht unterzogen und enthält deshalb keinen Bestätigungsvermerk des Wirtschaftsprüfers.

Der verkürzte Konzern-Zwischenabschluss der DEMIRE AG wurde unter Anwendung von § 315e HGB nach den vom International Accounting Standards Board (IASB) formulierten International Financial Reporting Standards (IFRS), wie sie in der Europäischen Union (EU) anzuwenden sind, aufgestellt. Alle für das Geschäftsjahr 2024 verpflichtend anzuwendenden International Financial Reporting Standards (IFRS), International Accounting Standards (IAS) und Auslegungen des IFRS Interpretations Committee (IFRS IC) – vormals International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC) bzw. Standing Interpretations Committee (SIC) – wurden berücksichtigt. Überdies wurden alle über die Regelungen des IASB hinausgehenden deutschen gesetzlichen Angabe- und Erläuterungspflichten erfüllt.

Der verkürzte Konzern-Zwischenabschluss soll gemäß IAS 34 eine Aktualisierung des letzten Abschlusses eines Geschäftsjahres darstellen. Er enthält daher nicht alle für einen Konzernabschluss erforderlichen Informationen und Angaben, sondern konzentriert sich auf neue Tätigkeiten, Ereignisse und Umstände. Bereits berichtete Informationen werden nicht wiederholt. Der verkürzte Konzern-Zwischenabschluss der DEMIRE AG zum 31. März 2024 ist somit stets in Verbindung mit dem zum 31. Dezember 2023 aufgestellten [🔗 Konzernabschluss](#) zu betrachten.

Die Darstellungswährung des verkürzten Konzern-Zwischenabschlusses der DEMIRE AG ist der Euro (EUR). Soweit nicht anders vermerkt, werden alle Beträge in Tausend Euro (TEUR) angegeben. Aus rechentechnischen Gründen können in den in diesem Abschluss dargestellten Informationen Rundungsdifferenzen in Höhe von einer Einheit (EUR, %, usw.) auftreten. Die Konzerngewinn- und -verlustrechnung ist nach dem Umsatzkostenverfahren erstellt.



<b>BRIEF DES VORSTANDS</b>	<b>2</b>
<b>DEMIRE IM ÜBERBLICK</b>	<b>3</b>
<b>KONZERNZWISCHEN- LAGEBERICHT</b>	<b>6</b>
<b>KONZERNZWISCHEN- ABSCHLUSS</b>	<b>20</b>
Konzerngewinn- und -verlustrechnung	21
Konzerngesamtergebnisrechnung	22
Konzernbilanz	23
Konzernkapitalflussrechnung	25
Konzerneigenkapital- veränderungsrechnung	27
Konzernanhang	28
<b>IMPRESSUM</b>	<b>41</b>

## Ausweisänderungen von Vorjahresangaben

Zum Zwecke der besseren Vergleichbarkeit mit der Berichtsperiode wurden folgende Ausweisänderungen in Bezug auf die Angaben des Vorjahres durchgeführt: In der Gewinn- und Verlustrechnung wurden Rechts- und Beratungskosten und Allgemeine Verwaltungskosten im Zusammenhang mit Beratungsleistungen im Bereich Assetmanagement in das Mietergebnis umgegliedert, entsprechend wurde auch die Gewinn- und Verlustrechnung des Vorjahres angepasst.

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

## B. Konsolidierungskreis und -grundsätze

In der Berichtsperiode 2024 hat die DEMIRE AG die Gesellschaft DEMIRE Holding XIV GmbH gegründet. Diese Gesellschaft wurde vollkonsolidiert in den Konzernzwischenabschluss einbezogen. Hieraus haben sich keine wesentlichen Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage ergeben.

## C. Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

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

Die erstmalig anzuwendenden Änderungen an IAS 1, 8 und 12, IFRS 9 und 17 sowie die jährlichen Verbesserungen der IFRS-Zyklen 2018–2020 haben keine Auswirkungen auf den Konzernabschluss der DEMIRE.



BRIEF DES VORSTANDS 2

DEMIRE IM ÜBERBLICK 3

KONZERNZWISCHEN-  
LAGEBERICHT 6

KONZERNZWISCHEN-  
ABSCHLUSS 20

Konzerngewinn- und  
-verlustrechnung 21

Konzerngesamtergebnisrechnung 22

Konzernbilanz 23

Konzernkapitalflussrechnung 25

Konzerneigenkapital-  
veränderungsrechnung 27

Konzernanhang 28

IMPRESSUM 41

## D. Erläuterungen zur Konzerngewinn- und -verlustrechnung

### 1. Ergebnis vor Zinsen und Steuern

in TEUR	01.01.2024 – 31.03.2024	01.01.2023 – 31.03.2023
Nettomieten	18.616	20.765
Erträge aus Nebenkostenumlagen	7.322	8.339
<b>Erträge aus der Vermietung von Immobilien</b>	<b>25.938</b>	<b>29.104</b>
Umlagefähige betriebliche Aufwendungen zur Erzielung von Mieterträgen	– 10.507	– 11.265
Nicht umlagefähige betriebliche Aufwendungen zur Erzielung von Mieterträgen <sup>1</sup>	– 2.572	– 2.363
Wertminderungen von Forderungen aus Lieferungen und Leistungen <sup>1</sup>	– 698	– 557
<b>Betriebliche Aufwendungen zur Erzielung von Mieterträgen</b>	<b>– 13.777</b>	<b>– 14.186</b>
<b>Ergebnis aus der Vermietung von Immobilien</b>	<b>12.161</b>	<b>14.918</b>

<sup>1</sup> Die Vorjahrangaben wurden aufgrund einer Ausweisänderung der Berichtsperiode angepasst.

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

Der Rückgang des Ergebnisses aus der Vermietung von Immobilien auf TEUR 12.161 (1. Quartal 2023: TEUR 14.918) resultiert aus geringeren Mieterträgen in Höhe von TEUR 18.616 (1. Quartal 2023: TEUR 20.765) im Wesentlichen aufgrund des Abgangs der in der Vorperiode veräußerten Immobilien Ulm, Apolda und Bad Oeynhaus. Zudem schlagen sich in den Erträgen aus der Vermietung auch niedrigere Erträge aus Nebenkostenumlagen in Höhe von TEUR 7.322 (1. Quartal 2023: TEUR 8.339) ebenfalls aufgrund des Abgangs von in der Vorperiode veräußerten Immobilien sowie aufgrund von gestiegenem Leerstand unter anderem in Celle, Düsseldorf und Essen nieder. Die nicht umlagefähigen betrieblichen Aufwendungen in Höhe von

TEUR 2.572 (1. Quartal 2023: TEUR 2.363) sind insbesondere aufgrund höherer Instandhaltungsaufwendungen im Vergleich zum Vorjahreszeitraum gestiegen.

Von den betrieblichen Aufwendungen ist ein Betrag in Höhe von TEUR 10.507 (1. Quartal 2023: TEUR 11.265) grundsätzlich umlagefähig und kann an Mieter weiterbelastet werden. Der Rückgang resultiert im Wesentlichen aus dem Abgang der in der Vorperiode veräußerten Immobilien.

Das Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien und Immobiliengesellschaften beträgt zum 31. März 2024 TEUR – 4.506 (1. Quartal 2023: TEUR 97) und beinhaltet den Abgang des Logistikparks in Leipzig, wobei zum Stichtag nicht der komplette Kaufpreis bezahlt wurde. Aus der Transaktion verbliebene Verpflichtungen seitens DEMIRE (im Wesentlichen Baumaßnahmen) müssen noch erfüllt werden, woraufhin weitere Kaufpreiseinbehalte ausbezahlt werden. Es wird davon ausgegangen, dass dies im Laufe des Jahres 2024 erfolgen wird.

Zum Stichtag 31. März 2024 erfolgte, wie auch in der Vergleichsperiode, keine Neubewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien. Auch gab es keine zusätzliche Immobilie, die zum Bilanzstichtag in einem fortgeschrittenen Stadium eines Veräußerungsprozesses war und gemäß IFRS 5 als zur Veräußerung gehalten klassifiziert und neu bewertet wurde.

Die Wertminderungen auf Forderungen LuL betragen in der Berichtsperiode TEUR – 698 (1. Quartal 2023: TEUR – 557). Ein wesentlicher Anteil der Wertberichtigungen im ersten Quartal 2024 in Höhe von TEUR – 319 (1. Quartal 2023: TEUR – 184), entfällt auf Forderungen gegen den Mieter Galeria Karstadt Kaufhof, der sich im ersten Quartal 2024 erneut in einem Insolvenzverfahren befindet. Die übrigen Wertberichtigungen entfallen auf diverse Mietforderungen gegenüber unterschiedlichen Mietern.





<b>BRIEF DES VORSTANDS</b>	<b>2</b>
<b>DEMIRE IM ÜBERBLICK</b>	<b>3</b>
<b>KONZERNZWISCHEN- LAGEBERICHT</b>	<b>6</b>
<b>KONZERNZWISCHEN- ABSCHLUSS</b>	<b>20</b>
Konzerngewinn- und -verlustrechnung	21
Konzerngesamtergebnisrechnung	22
Konzernbilanz	23
Konzernkapitalflussrechnung	25
Konzerneigenkapital- veränderungsrechnung	27
Konzernanhang	28
<b>IMPRESSUM</b>	<b>41</b>

## 2. Finanzergebnis

in TEUR	01.01.2024 – 31.03.2024	01.01.2023 – 31.03.2023
Finanzerträge	1.545	1.205
Finanzaufwendungen	-4.246	-4.299
Ergebnisanteil von Minderheitsgesellschaftern	-1.163	-1.394
<b>Finanzergebnis</b>	<b>-3.864</b>	<b>-4.488</b>

Die Finanzerträge resultieren im Wesentlichen aus der Ausleihung an das Gemeinschaftsunternehmen JV Theodor-Heuss-Allee-GmbH in Höhe von TEUR 263 sowie deren Gesellschafter der RFR 5 Immobilien GmbH in Höhe von TEUR 690.

Die Ergebnisanteile von Minderheitsgesellschaftern in Höhe von TEUR -1.163 (1. Quartal 2023: TEUR -1.394) betreffen Verlustanteile der Minderheitsgesellschafter der Tochtergesellschaften der Fair Value REIT-AG, welche in der Form von Personengesellschaften geführt werden und gemäß IAS 32 als Fremdkapital auszuweisen sind.

## 3. Latente Steuern


Aufgrund des Verkaufs der Immobilie LogPark in Leipzig, Am alten Flughafen 1, ergab sich ein Anstieg der latenten Steuerschulden in Höhe von TEUR -3.372, die gemäß IAS 12.15 aufgrund der erstmaligen Ansatzausnahme (initial recognition exemption) nicht erfasst wurde.

Ein weiterer Anstieg der latenten Steuerschulden in Höhe von TEUR -731 resultiert aus der Reduzierung der steuerlichen Buchwerte des gesamten Immobilienportfolios durch die Abschreibungen.

## 4. Ergebnis je Aktie

in TEUR	01.01.2024 – 31.03.2024	01.01.2023 – 31.03.2023
<b>Periodenergebnis (in TEUR)</b>	<b>-4.365</b>	<b>-19.133</b>
Periodenergebnis abzüglich nicht beherrschender Anteile	-4.637	-18.291
<b>Anzahl der Aktien (in Tsd.)</b>		
Ausgegebene Aktien zum Bilanzstichtag	105.513	105.513
Gewichtete Anzahl ausgegebener Aktien	105.513	105.513
Auswirkungen der Wandlungen von Wandschuldverschreibungen sowie dem Bezug aus dem Aktienoptionsprogramm 2015	510	510
Gewichtete Anzahl der Aktien (verwässert)	106.023	106.023
<b>Ergebnis je Aktie (in EUR)</b>		
Unverwässertes Ergebnis je Aktie	-0,04	-0,17
Verwässertes Ergebnis je Aktie	-0,04	-0,17

Zum 31. März 2024 hat die Gesellschaft potenzielle Stammaktien aus dem Aktienoptionsprogramm 2015 ausstehend, die die Inhaber zum Bezug von 510.000 Aktien berechtigen.

	
BRIEF DES VORSTANDS	2
DEMIRE IM ÜBERBLICK	3
KONZERNZWISCHEN- LAGEBERICHT	6
KONZERNZWISCHEN- ABSCHLUSS	20
Konzerngewinn- und -verlustrechnung	21
Konzerngesamtergebnisrechnung	22
Konzernbilanz	23
Konzernkapitalflussrechnung	25
Konzerneigenkapital- veränderungsrechnung	27
Konzernanhang	28
IMPRESSUM	41

## E. Erläuterungen zur Konzernbilanz

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

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

in TEUR	Büro	Handel	Logistik	Sonstiges	Gesamt
<b>Zeitwert per Geschäftsjahresbeginn 2024</b>	<b>592.816</b>	<b>292.640</b>	-	<b>61.820</b>	<b>947.276</b>
Zugänge Immobilien	3.148	87	-	25	3.260
<b>Zeitwert per 31.03.2024</b>	<b>595.965</b>	<b>292.727</b>	-	<b>61.845</b>	<b>950.536</b>

Die Zugänge in die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien mit insgesamt TEUR 3.260 setzen sich in Gänze aus Aktivierungen für laufende Investitionen zusammen.

Die Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum beizulegenden Zeitwert ist der Stufe 2 der Bewertungshierarchie gemäß IFRS 13 zuzuordnen. Die DEMIRE ermittelt die beizulegenden Zeitwerte im Rahmen der IAS-40-Bilanzierung. Zum Stichtag 31. März 2024 erfolgte keine Neubewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien.

### 2. Eigenkapital

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



BRIEF DES VORSTANDS 2

DEMIRE IM ÜBERBLICK 3

KONZERNZWISCHEN-  
 LAGEBERICHT 6

KONZERNZWISCHEN-  
 ABSCHLUSS 20

Konzerngewinn- und  
 -verlustrechnung 21

Konzerngesamtergebnisrechnung 22

Konzernbilanz 23

Konzernkapitalflussrechnung 25

Konzerneigenkapital-  
 veränderungsrechnung 27

Konzernanhang 28

IMPRESSUM 41

### 3. Finanzschulden

Die Finanzschulden setzen sich wie folgt zusammen:

#### FINANZSCHULDEN

in TEUR	31.03.2024	31.12.2023
Unternehmensanleihe 2019/24	497.977	497.564
Sonstige Finanzschulden	257.340	293.505
<b>Gesamt</b>	<b>755.317</b>	<b>791.069</b>

Die folgende Übersicht zeigt den Nominalwert der Finanzschulden:

#### FINANZSCHULDEN

in TEUR	31.03.2024	31.12.2023
Unternehmensanleihe 2019/24	499.000	499.000
Sonstige Finanzschulden	256.584	290.853
<b>Gesamt</b>	<b>755.584</b>	<b>789.853</b>

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

Mit Ausnahme des Darlehens der IC Fonds & Co. Gewerbeobjekte Deutschland 15. KG sind alle Finanzschulden des Konzerns fix verzinst. Der Nominalzins der Unternehmensanleihe 2019/24 beträgt 1,875% per annum. Die sonstigen Finanzschulden beinhalten im Wesentlichen Finanzschulden gegenüber Kreditinstituten zu einem gewichteten durchschnittlichen Nominalzins von 1,57% per annum zum 31. März 2024 (31. Dezember 2023: 1,51% per annum). Die durchschnittliche nominale Fremdkapitalverzinsung über alle Finanzschulden betrug zum 31. März 2024 1,77% per annum (31. Dezember 2023: 1,74% per annum).

Die Veränderung der sonstigen Finanzschulden in der Zwischenberichtsperiode ist auf die laufende Tilgung zurückzuführen.



BRIEF DES VORSTANDS 2

DEMIRE IM ÜBERBLICK 3

KONZERNZWISCHEN-  
LAGEBERICHT 6

KONZERNZWISCHEN-  
ABSCHLUSS 20

Konzerngewinn- und  
-verlustrechnung 21

Konzerngesamtergebnisrechnung 22

Konzernbilanz 23

Konzernkapitalflussrechnung 25

Konzerneigenkapital-  
veränderungsrechnung 27

Konzernanhang 28

IMPRESSUM 41

## F. Verkürzte Konzern-Segmentbericht- erstattung

01.01.2024 – 31.03.2024

in TEUR	Bestands- portfolio	Fair Value REIT	Zentral- bereich/ Sonstiges	Konzern
<b>Umsatzerlöse gesamt</b>	<b>118.478</b>	<b>6.482</b>	<b>0</b>	<b>124.960</b>
<b>Segmenterlöse</b>	<b>118.506</b>	<b>6.482</b>	<b>43</b>	<b>125.030</b>
<b>Segmentaufwendungen</b>	<b>-114.783</b>	<b>-2.934</b>	<b>-2.562</b>	<b>-120.279</b>
<b>EBIT</b>	<b>3.723</b>	<b>3.547</b>	<b>-2.519</b>	<b>4.751</b>
<b>Periodenergebnis</b>	<b>1.428</b>	<b>2.180</b>	<b>-7.972</b>	<b>-4.365</b>
<b>Segmentvermögen zum 31.03.2024</b>	<b>850.044</b>	<b>296.606</b>	<b>147.361</b>	<b>1.294.011</b>
Davon Steueransprüche	880	102	0	982
Davon Zugänge zu als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	3.161	99	0	3.260
Davon zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	45.850	0	0	45.850
<b>Segmentschulden zum 31.03.2024</b>	<b>756.499</b>	<b>163.458</b>	<b>45.471</b>	<b>965.428</b>
Davon langfristige Finanzschulden	60.923	58.170	0	119.093
Davon Leasingverbindlichkeiten	25.788	0	58	25.847
Davon kurzfristige Finanzschulden	625.436	10.789	0	636.224
Davon Steuerschulden	5.168	5	18.368	23.540

01.01.2023 – 31.03.2023

in TEUR	Bestands- portfolio	Fair Value REIT	Zentral- bereich/ Sonstiges	Konzern
<b>Umsatzerlöse gesamt</b>	<b>22.537</b>	<b>6.567</b>	<b>0</b>	<b>29.104</b>
<b>Segmenterlöse</b>	<b>-2.700</b>	<b>6.568</b>	<b>34</b>	<b>3.903</b>
<b>Segmentaufwendungen</b>	<b>-13.562</b>	<b>-2.743</b>	<b>-2.534</b>	<b>-18.841</b>
<b>EBIT</b>	<b>-16.262</b>	<b>3.826</b>	<b>-2.501</b>	<b>-14.937</b>
<b>Periodenergebnis</b>	<b>-25.633</b>	<b>2.181</b>	<b>4.318</b>	<b>-19.133</b>
<b>Segmentvermögen zum 31.03.2023</b>	<b>1.108.289</b>	<b>319.132</b>	<b>95.818</b>	<b>1.523.238</b>
Davon Steueransprüche	579	54	2.457	3.089
Davon Zugänge zu als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	1.948	198	0	2.147
Davon zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	314.155	0	0	314.155
<b>Segmentschulden zum 31.03.2023</b>	<b>908.913</b>	<b>178.607</b>	<b>-31.839</b>	<b>1.055.681</b>
Davon langfristige Finanzschulden	788.573	70.179	-48.122	810.630
Davon Leasingverbindlichkeiten	26.491	0	53	26.544
Davon kurzfristige Finanzschulden	13.482	2.568	2.232	18.282
Davon Steuerschulden	2.231	0	11.929	14.160



**BRIEF DES VORSTANDS** 2

**DEMIRE IM ÜBERBLICK** 3

**KONZERNZWISCHEN-  
LAGEBERICHT** 6

**KONZERNZWISCHEN-  
ABSCHLUSS** 20

Konzerngewinn- und  
-verlustrechnung 21

Konzerngesamtergebnisrechnung 22

Konzernbilanz 23

Konzernkapitalflussrechnung 25

Konzerneigenkapital-  
veränderungsrechnung 27

Konzernanhang 28

**IMPRESSUM** 41

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

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

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

In der Berichtsperiode wurden mit keinem Kunden Umsatzerlöse von über 10% der Gesamtumsätze erzielt.



BRIEF DES VORSTANDS	2
DEMIRE IM ÜBERBLICK	3
KONZERNZWISCHEN- LAGEBERICHT	6
KONZERNZWISCHEN- ABSCHLUSS	20
Konzerngewinn- und -verlustrechnung	21
Konzerngesamtergebnisrechnung	22
Konzernbilanz	23
Konzernkapitalflussrechnung	25
Konzerneigenkapital- veränderungsrechnung	27
Konzernanhang	28
IMPRESSUM	41

## G. Sonstige Angaben

### 1. Angaben über Beziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen

Die DEMIRE AG hat eine Darlehensforderung in Höhe von TEUR 25.150 gegen das Joint Venture JV Theodor-Heuss-Allee GmbH. Der Zinsertrag aus diesem Darlehen beträgt zum 31. März 2024 TEUR 263. Zudem bestehen zwischen der DEMIRE AG und der Ankaufsgesellschaft JV Theodor-Heuss-Allee GmbH ein Asset-Management-Vertrag und ein Geschäftsbesorgungsvertrag, aus denen zum 31. März 2024 Forderungen in Höhe von TEUR 14 und Erträge in Höhe von TEUR 19 resultieren. Darüber hinaus haben mit Ausnahme der in [Abschnitt G. 5](#) genannten Vergütung an den Vorstand im Berichtszeitraum keine Geschäftsvorfälle mit Mitgliedern in Schlüsselpositionen des Unternehmens stattgefunden.

### 2. Finanzinstrumente

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

in TEUR	31.03.2024		31.12.2023	
	Buchwert nach IFRS 9	Fair Value	Buchwert nach IFRS 9	Fair Value
Ausleihungen an at-equity bilanzierte Unternehmen	25.150	18.359	25.150	23.531
Ausleihungen und finanzielle Vermögenswerte	58.818	53.176	58.100	53.291

in TEUR	31.03.2024		31.12.2023	
	Buchwert nach IFRS 9	Fair Value	Buchwert nach IFRS 9	Fair Value
Anleihen	497.977	324.649	497.564	303.093
Sonstige Finanzschulden	257.341	233.763	293.505	269.799



<b>BRIEF DES VORSTANDS</b>	<b>2</b>
<b>DEMIRE IM ÜBERBLICK</b>	<b>3</b>
<b>KONZERNZWISCHEN- LAGEBERICHT</b>	<b>6</b>
<b>KONZERNZWISCHEN- ABSCHLUSS</b>	<b>20</b>
Konzerngewinn- und -verlustrechnung	21
Konzerngesamtergebnisrechnung	22
Konzernbilanz	23
Konzernkapitalflussrechnung	25
Konzerneigenkapital- veränderungsrechnung	27
Konzernanhang	28
<b>IMPRESSUM</b>	<b>41</b>

### 3. Risikobericht

Hinsichtlich der Risiken der künftigen Geschäftsentwicklung wird auf die in der Risikoberichterstattung im [⌚ Konzernabschluss](#) zum 31. Dezember 2023 erfolgten Angaben verwiesen. Neben den zum 31. Dezember 2023 erfassten Chancen und Risiken wurde das laufende Geschäftsjahr maßgeblich von der weiterhin schwachen wirtschaftlichen Entwicklung bestimmt. Alle diese Faktoren sorgen für ein hohes Maß an Unsicherheit und eine perspektivische Eintrübung des operativen Umfelds, was sich jedoch bisher nicht wesentlich auf die Kennzahlen der DEMIRE auswirkt. Sowohl die Mietzahlungen als auch die Funds from Operations (nach Steuern, vor Minderheiten) liegen im Rahmen unserer Erwartungen. Nichtsdestotrotz beobachtet der Vorstand der DEMIRE genau, ob und wie sich das wirtschaftliche Umfeld verändert und sich möglicherweise zum Beispiel auf die Wertentwicklung des Portfolios auswirkt. Die Risiken werden fortlaufend und in einem strukturierten Prozess überprüft. Unternehmensgefährdende Risiken sind aus heutiger Sicht nicht zu erkennen.

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

### 4. Sonstige Erläuterungen


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

Vertragliche Verpflichtungen für Um- und Ausbaumaßnahmen sowie Verpflichtungen für Instandhaltungen und Modernisierungsmaßnahmen an den Immobilienobjekten bestehen zum 31. März 2024 insgesamt in Höhe von TEUR 143.880 (1. Quartal 2023: TEUR 112.401). Der Anstieg resultiert im Wesentlichen aus den Baumaßnahmen an der Immobilien in Essen.

Das Bestellobligo aus in Auftrag gegebenen Instandhaltungen und Modernisierungsmaßnahmen sowie Um- und Ausbaumaßnahmen beläuft sich zum Zwischenberichtsstichtag auf TEUR 9.821 (1. Quartal 2023: TEUR 6.446).

Zum 31. März 2024 stehen nicht ausgenutzte Kreditlinien in Höhe von TEUR 8.500 (31. Dezember 2023: TEUR 6.000) zur Verfügung.

---



<b>BRIEF DES VORSTANDS</b>	<b>2</b>
<b>DEMIRE IM ÜBERBLICK</b>	<b>3</b>
<b>KONZERNZWISCHEN- LAGEBERICHT</b>	<b>6</b>
<b>KONZERNZWISCHEN- ABSCHLUSS</b>	<b>20</b>
Konzerngewinn- und -verlustrechnung	21
Konzerngesamtergebnisrechnung	22
Konzernbilanz	23
Konzernkapitalflussrechnung	25
Konzerneigenkapital- veränderungsrechnung	27
Konzernanhang	28
<b>IMPRESSUM</b>	<b>41</b>

## 5. Organe und Mitarbeitende

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

Mitglieder des Vorstands waren in der Zwischenberichtsperiode:

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

Herr Frank Nickel (Vorstandsvorsitzender seit 3. April 2024)

Herr Tim Brückner (Finanzvorstand seit 1. Februar 2019)

Herr Ralf Bongers (Vorstand seit 1. April 2023)

Für die Zwischenberichtsperiode wurden für den Vorstand der DEMIRE AG erfolgsabhängige Vergütungen in Höhe von TEUR 107 (1. Quartal 2023: TEUR 86), erfolgsunabhängige Bezüge in Höhe von TEUR 245 (1. Quartal 2023: TEUR 226) sowie anteilsbasierte Vergütungen in Höhe von TEUR – 12 (1. Quartal 2023: TEUR 100) erfasst.

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

## 6. Ereignisse nach dem Zwischenberichtsstichtag 31. März 2024

### Vorstandswechsel

In der Sitzung vom 3. April 2024 hat der Aufsichtsrat Herrn Prof. Dr. Goepfert mit sofortiger Wirkung als Mitglied des Vorstands abberufen und Herrn Frank Nickel in den Vorstand berufen und zum Vorstandsvorsitzenden ernannt.


Am 10. April 2024 hat Frau Prof. Dr. Hennig den Aufsichtsrat und den Vorstand darüber informiert, dass sie ihr Aufsichtsratsmandat mit Wirkung zum 15. Mai 2024 niederlegt und aus dem Gremium ausscheidet. Nach Verkürzung der Niederlegungsfrist schied Frau Prof. Dr. Hennig daraufhin mit Ablauf des 1. Mai 2024 aus dem Aufsichtsrat aus. Die entstehende Vakanz im Aufsichtsrat wurde mit Wirkung zum 7. Mai 2024 durch eine gerichtliche Ersatzbestellung von Herrn Ernö Theuer geschlossen.

### Refinanzierung der Unternehmensanleihe 2019/24

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



---



<b>BRIEF DES VORSTANDS</b>	<b>2</b>
<b>DEMIRE IM ÜBERBLICK</b>	<b>3</b>
<b>KONZERNZWISCHEN- LAGEBERICHT</b>	<b>6</b>
<b>KONZERNZWISCHEN- ABSCHLUSS</b>	<b>20</b>
Konzerngewinn- und -verlustrechnung	21
Konzerngesamtergebnisrechnung	22
Konzernbilanz	23
Konzernkapitalflussrechnung	25
Konzerneigenkapital- veränderungsrechnung	27
Konzernanhang	28
<b>IMPRESSUM</b>	<b>41</b>

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

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

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

Die umfassenden Anpassungen der Anleihebedingungen sehen unter anderem eine Verlängerung der Laufzeit bis zum 31. Dezember 2027, eine 5,00 % Barverzinsung und einen aktualisierten Katalog von Kreditverpflichtungen, insbesondere die Besicherung der Anleihe mit den wesentlichen Vermögenswerten der DEMIRE, vor. Für diese Besicherung wird ein Großteil der Immobiliengesellschaften der DEMIRE in eine LuxCo-Struktur überführt. Des Weiteren ist die Zahlung einer zusätzlichen Gebühr in Höhe von 3 % durch die Gesellschaft an die Anleihegläubiger für den Fall vorgesehen, dass es der Gesellschaft nicht gelingt, den ausstehenden Kapitalbetrag der Anleihe bis zum Ende des Jahres 2025 um EUR 50 Millionen des Nominalbetrags zu reduzieren; eine weitere zusätzliche Gebühr von 2 % ist für den Fall vorgesehen, dass es der Gesellschaft nicht gelingt den ausstehenden Kapitalbetrag der Anleihe bis zu Ende des Jahres 2026 um weitere EUR 50 Millionen des Nominalbetrags zu reduzieren. Zusätzlich wird ab dem Jahr 2027 ein Payment-in-Kind-Zins (PIK) von 3 % auf den dann noch ausstehenden Anleihebetrag erhoben. Alle zusätzlichen Zinszahlungen sind endfällig, das heißt spätestens Ende 2027 unter Berücksichtigung zwischenzeitlich aufgelaufener Zinseszinsen zu zahlen. Sollte die Refinanzierung nicht wie geplant durchgeführt werden können, ist die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit gefährdet.

### Entwicklungen der Limes-Tochtergesellschaften

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



<b>BRIEF DES VORSTANDS</b>	<b>2</b>
<b>DEMIRE IM ÜBERBLICK</b>	<b>3</b>
<b>KONZERNZWISCHEN- LAGEBERICHT</b>	<b>6</b>
<b>KONZERNZWISCHEN- ABSCHLUSS</b>	<b>20</b>
Konzerngewinn- und -verlustrechnung	21
Konzerngesamtergebnisrechnung	22
Konzernbilanz	23
Konzernkapitalflussrechnung	25
Konzerneigenkapital- veränderungsrechnung	27
Konzernanhang	28
<b>IMPRESSUM</b>	<b>41</b>

stellen. Seitdem befinden sich diese Gesellschaften in Eigenverwaltung. Die Eröffnung der Insolvenzverfahren wird für Anfang Oktober 2024 erwartet. Da hierdurch gem. IAS 10.21 eine Beherrschung dieser Gesellschaften nicht mehr vorliegt, wurden diese im dritten Quartal 2024 entkonsolidiert. Hieraus ergab sich ein Entkonsolidierungsverlust in Höhe von EUR 5,1 Millionen. Daneben wurde aufgrund unterjähriger Entwicklungen in der Vermietungs- bzw. Vertragssituation der betroffenen Objekte eine Neubewertung der LIMES Immobilien zum 30. Juni 2024 durchgeführt und eine Abwertung in Höhe von EUR 18 Millionen vorgenommen.

Frankfurt am Main, 30. September 2024

DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG

Frank Nickel  
(Vorstandsvorsitzender)

Tim Brückner  
(Finanzvorstand)

Ralf Bongers  
(Vorstand)

## Erklärung der gesetzlichen Vertreter

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

Frankfurt am Main, 30. September 2024

DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG

Frank Nickel  
(Vorstandsvorsitzender)

Tim Brückner  
(Finanzvorstand)

Ralf Bongers  
(Vorstand)



<b>BRIEF DES VORSTANDS</b>	<b>2</b>
<b>DEMIRE IM ÜBERBLICK</b>	<b>3</b>
<b>KONZERNZWISCHEN- LAGEBERICHT</b>	<b>6</b>
<b>KONZERNZWISCHEN- ABSCHLUSS</b>	<b>19</b>
<b>IMPRESSUM</b>	<b>40</b>

# 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](http://www.demire.ag)



## HERAUSGEBER

Der Vorstand der  
DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG

## KONZEPTION UND LAYOUT

Berichtsmanufaktur GmbH, Hamburg

## DATUM DER HERAUSGABE

30. September 2024