

DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG

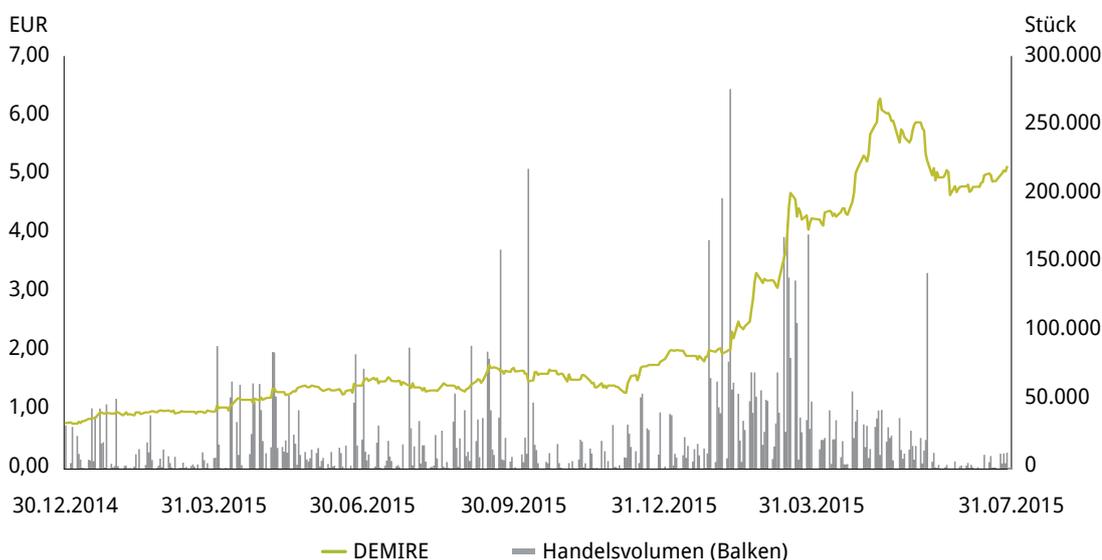
## **Halbjahresfinanzbericht 2015**

Geschäftsjahr 1. Januar – 31. Dezember 2015

(Fassung vom 13. Oktober 2015 mit technischen und redaktionellen Fehlerkorrekturen)

## DEMIRE im Überblick

### PERFORMANCE

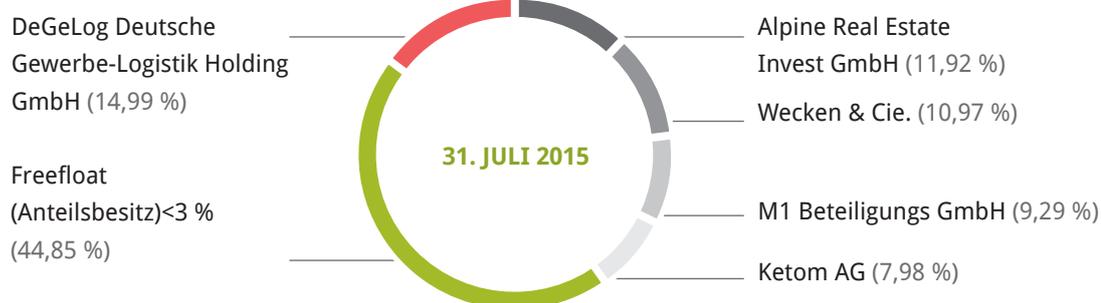


Quelle: Deutsche Börse

### AKTIE PER 31. JULI 2015

ISIN	DE000A0XF5F0
Kürzel/Ticker	DMRE
Börse	Deutsche Börse, Frankfurt
Marktsegment	General Standard
Grundkapital (EUR)	27.351.404,00
Anzahl Aktien	27.351.404
Substanzwert (NAV diluted) je Aktie (zum 30. Juni 2015 in EUR)	4,23
Marktkapitalisierung (EUR)	139,22 Millionen
Freefloat	44,85 %

### AKTIONÄRSSTRUKTUR 31. JULI 2015



Quelle: WpGH-Mitteilungen, eigene Analysen

### FINANZKALENDER (STAND: JULI 2015)

28.08.2015	Ordentliche Hauptversammlung
09.09.2015	Züricher Kapitalmarktkonferenz
14.09.2015	Außerordentliche Hauptversammlung
19.11.2015	Zwischenmitteilung 3. Quartal 2015
24.11.2015	Eigenkapitalforum Frankfurt (EKF)
08./09.12.2015	Münchener Kapitalmarktkonferenz (MKK)

### FÜHRENDER BESTANDSHALTER

Die DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG ist als Investor und Bestandshalter von Gewerbeimmobilien in Deutschland tätig und entwickelt sich zu einem der führenden Bestandshalter. Die wesentliche Geschäftstätigkeit des in Frankfurt am Main ansässigen Immobilienkonzerns besteht aus dem Ankauf, der Verwaltung und Vermietung von Gewerbeimmobilien, ihrer Weiterentwicklung z.B. durch Umbau, Modernisierung oder Erweiterung sowie der Realisierung von Wertsteigerungen durch aktives Portfoliomanagement.



[WWW.DEMIRE.AG](http://WWW.DEMIRE.AG)  
[IR@DEMIRE.AG](mailto:IR@DEMIRE.AG)

### KENNZAHLEN

Konzern in TEUR

<b>GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG</b>	01.01.2015– 30.06.2015	01.01.2014– 30.06.2014
Ergebnis aus Vermietung von Immobilien	11.210	916
Ergebnis aus Veräußerung von Immobiliengesellschaften	520	0
Ergebnis aus Veräußerung von Immobilien	458	0
Ergebnis aus at equity bewerteten Unternehmen	3.230	-475
Sonstige betriebliche Erträge und andere Ergebniseffekte	7.978	3.265
<b>Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)</b>	<b>16.067</b>	202
Finanzergebnis	-14.288	-4.048
Ergebnis vor Steuern (EBT)	1.779	-3.846
<b>Periodenergebnis</b>	<b>297</b>	-4.870
Unverwässertes Ergebnis je Aktie in EUR	-0,01	-0,34
Verwässertes Ergebnis je Aktie in EUR	-0,01	-0,34
<b>BILANZ</b>	30.06.2015	31.12.2014
Eigenkapital	87.745	54.629
Verbindlichkeiten	341.932	318.383
Bilanzsumme	429.677	373.012
Eigenkapitalquote	20,4 %	14,6 %
<b>CASHFLOW</b>	01.01.2015– 30.06.2015	01.01.2014– 30.06.2014
Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit	5.787	-5.019
Cashflow aus Investitionstätigkeit	1.078	-15.132
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-1.560	15.708
Zahlungsmittel am Ende der Periode	9.702	1.035
<b>NETTOVERMÖGENSWERT (ENGL. NET ASSET VALUE NAV)<sup>1</sup></b>	30.06.2015	31.12.2014
NAV für den Berichtszeitraum	83.752	51.684
Auswirkung der Ausübung von Optionen, Wandelanleihen und anderen Beteiligungen	0	0
Verwässertes NAV nach Ausübung von Optionen, Wandelanleihen und anderen Beteiligungen	83.752	51.684
Neubewertungen	0	0
Entwicklung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	0	0
Bewertung von sonstigen langfristigen Vermögenswerten	0	0
Veränderung des Marktwertes von Finanzierungsleasings	0	0
Veränderung des Marktwertes von Handelsimmobilien	0	0
Veränderung des Marktwertes von Finanzinstrumenten	0	-465
Latente Steuern	10.492	9.312
Firmenwert nach latenten Steuern		0
Verwässerter EPRA NAV	94.244	60.531
Aktien in Millionen	22,34	14,31
Verwässertes EPRA <sup>2</sup> NAV EUR je Aktie	4,23	4,26

<sup>1</sup> Methode zur Bewertung von Immobilien-AG's: Summe der Ertragswerte und sonstiges Vermögen abzüglich der Verbindlichkeiten.  
<sup>2</sup> EPRA: Immobilienindex der European Property Real Estate Association.

## Inhaltsübersicht

<b>5</b>	<b>VORWORT DES VORSTANDS</b>	<b>44</b>	<b>VERKÜRZTER KONZERNANHANG</b>
<b>8</b>	<b>INVESTOR RELATIONS</b>	44	A. Allgemeine Angaben
<b>19</b>	<b>KONZERNLAGEBERICHT ZUM ERSTEN HALBJAHR 2015</b>	44	B. Rechnungslegung
19	1. Demire in Kürze	46	C. Veränderung des Konsolidierungskreises
19	2. Rahmenbedingungen	47	D. Ausgewählte Erläuterungen zur Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
20	3. Geschäftsverlauf	51	E. Ausgewählte Erläuterungen zur Konzern-Bilanz und zur Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung
23	4. Lage	55	F. Ausgewählte Erläuterungen zur Konzern-Kapitalflussrechnung
23	4.1. Ertragslage	57	G. Erläuterungen zur Segmentberichterstattung
24	4.2. Segmentberichterstattung	59	H. Sonstige Erläuterungen
29	4.3. Finanzlage und Liquidität	59	1. Angaben zu Beziehungen zu nahestehenden Personen und Unternehmen
30	4.4. Vermögenslage und Kapitalstruktur	61	2. Zusätzliche Informationen zu Finanzinstrumenten
32	5. Mitarbeiter	63	3. Risikobericht
32	6. Nachtragsbericht	63	4. Sonstige Angaben
33	7. Chancen-, Risiko- und Prognosebericht	64	5. Vorstand und Mitarbeiter
<b>36</b>	<b>DISCLAIMER</b>	64	6. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag
<b>37</b>	<b>BILANZEID</b>	<b>67</b>	<b>IMPRESSUM UND KONTAKT</b>
<b>38</b>	<b>KONZERNABSCHLUSS ZUM 30. JUNI 2015 (UNTESTIERT)</b>		
38	Gewinn- und Verlustrechnung		
39	Gesamtergebnisrechnung		
40	Bilanz		
42	Kapitalflussrechnung		
43	Eigenkapital-Veränderungsrechnung		

## Vorwort des Vorstands

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre,  
sehr geehrte Damen und Herren,

2015 haben wir das Tempo beim Ausbau unseres Gewerbeimmobilienportfolios noch einmal deutlich erhöht. Durch mehrere Akquisitionen hat sich unsere Vermietungsfläche bis dato auf über 810.000 m<sup>2</sup> mehr als verdoppelt (Ende 2014: rund 350.000 m<sup>2</sup>), womit wir unsere Prognose für 2015 bereits übertroffen haben. Die jährliche Nettokaltmiete stieg ebenfalls um rund 105 % von EUR 25,4 Millionen auf nunmehr EUR 52,3 Millionen.

Das erreichte Wachstum spiegelt sich auch in den Finanzkennzahlen zum 30. Juni 2015 wider, in denen sich das Vermietungsergebnis zunehmend zur maßgeblichen Ertragsgröße entwickelt. So belief sich das Ergebnis aus der Vermietung auf EUR 11,2 Millionen nach nur EUR 0,9 Millionen im vergleichbaren Vorjahreszeitraum. Mit einem Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) von EUR 16,1 Millionen generieren wir wie geplant immer mehr Erträge aus unserem deutschen Gewerbeimmobilienbestand.

Nachdem wir uns 2014 durch die getätigten Transaktionen wesentlich auf die Assetklasse Büro konzentrierten, haben wir 2015 unserer Portfolio gezielt um die Assetklassen Logistik und Einzelhandel erweitert und damit die Risikostruktur unseres Gesamtportfolios durch Diversifikation weiter verbessert. Aktuell verteilen sich die Mietflächen zu rund 80 % auf Büro, 9 % auf Einzelhandel und 8 % auf Logistik sowie 3 % auf Sonstige.

Mit der Akquisition des Logistikparks Leipzig gelang uns der Einstieg in die Assetklasse Logistik. Der frühere Logistikkomplex von Quelle bietet eine Gesamtmietfläche von rund 219.000 m<sup>2</sup> und dank seiner guten Lage in Nachbarschaft des Messegeländes und des BMW-Werkes sowie der hohen Nachfrage nach Logistikflächen in Leipzig erhebliche Potenziale.

Der Erwerb der Einzelhandelsimmobilien Gutenberg Galerie in Leipzig und Kurfürsten Galerie in Kassel stärkt die Assetklasse Einzelhandel in unserem Portfolio. Beide Objekte verfügen zusammen über eine Mietfläche von mehr als 41.000 m<sup>2</sup>. Mit diesen drei Objektgesellschaften haben wir zudem Zugang zu Spezialistentams für Logistik und Einzelhandel erhalten, die uns nunmehr bei der Weiterentwicklung und Optimierung von Objekten dieser Assetklassen unterstützen.

Die Assetklasse Büro haben wir 2015 mit der Akquisition von sechs langfristig an die Deutsche Telekom AG vermieteten Immobilien weiter ausgebaut. Das erworbene Gewerbeimmobilienportfolio umfasst eine Mietfläche von insgesamt rund 144.000 m<sup>2</sup> Mietfläche sowie 2.171 Tiefgaragen- und Stellplätze.

Mit dem Ausbau unseres Portfolios und dem erreichten Stand der Nettokaltmieten von EUR 52,3 Millionen haben wir eine für uns wichtige kritische Größe erreicht, die unser weiteres Wachstum nicht nur mit Blick auf mögliche Refinanzierungskonditionen erleichtern wird. Eine nachhaltige und verlässliche Planungsbasis bietet auch unsere gewichtete durchschnittliche Dauer der Mietverträge (WALT) von rund 6,2 Jahren. Zudem sind wir durch unser noch relativ neu im Konzern zugehöriges Asset-, Property- und Facility-Management in der Lage, die Bewirtschaftung unseres aktuellen Bestandes sukzessive zu optimieren. Gleichzeitig können wir bei neuen Transaktionen durch die Übernahme des Asset-, Property- und Facility-Managements zunehmend Synergie- und Skaleneffekte realisieren, die zu steigenden Erlösen und damit zu höheren Werten der Immobilien beitragen.

Die Reduzierung der durchschnittlichen Leerstandsquote von aktuell ca. 13 % bietet weiteres Optimierung- und Wertsteigerungspotenzial unserer Objekte.

Insgesamt sind wir mit den Kennzahlen unseres aufgebauten Portfolios sehr zufrieden. Mit der Bewertung unseres Bestandes zum Bilanzstichtag 30. Juni 2015 zum 13,2-fache Jahresmiete sehen wir weiteres Bewertungspotential.

Mit Blick auf unsere weiterhin dynamisch geplante Entwicklung steht auf unserer ordentlichen Hauptversammlung am 28. August 2015 die Schaffung von weiteren genehmigten und bedingten Kapital auf der Tagesordnung. Unter der Voraussetzung der Zustimmung durch die Hauptversammlung können wir neben anderen Finanzierungsinstrumenten wie im Jahr 2015 weiterhin die DEMIRE-Aktie als „Währung“ einsetzen. So haben wir in 2015 im Rahmen von drei Sachkapitalerhöhungen Objekte erworben sowie eine Barkapitalerhöhung durchgeführt. Insgesamt wurde durch die Kapitalmaßnahmen das Grundkapital deutlich von EUR 14,31 Millionen auf bis dato EUR 27,35 Millionen erhöht. Gleichzeitig erhöhte sich die Marktkapitalisierung der DEMIRE von EUR 25,75 Millionen per 31. Dezember 2014 auf über EUR 130 Millionen Ende Juli 2015.

Eines der wesentlichsten Aktivitäten der DEMIRE im laufenden Geschäftsjahr 2015 ist sicherlich das freiwillige öffentliche Übernahmeangebot für die Aktien der Fair Value REIT-AG.

6

Um die Voraussetzungen hierfür zu schaffen, haben wir für den 14. September 2015 zu einer außerordentlichen Hauptversammlung eingeladen, auf der die für das Übernahmeangebot notwendigen Kapitalmaßnahmen beschlossen werden sollen.

Bei Annahme des Angebots seitens der Fair Value Aktionäre kann die DEMIRE bereits ab dem Jahr 2016 eine führende Rolle im deutschen Gewerbeimmobilienmarkt mit Schwerpunkt auf Sekundärstandorte einnehmen. Mit einem Portfoliowert von rund EUR 1 Milliarde nach dem Zusammenschluss würde die DEMIRE nach aktueller Marktkapitalisierung zu den Top 5 Gewerbeimmobilien-Konzernen in Deutschland aufsteigen.

Die Portfolien von DEMIRE und Fair Value REIT ergänzen sich hervorragend. Wesentliche Standorte des gemeinsamen Bestandes sind in wichtigen Wachstumsregionen Deutschlands wie Hamburg, Düsseldorf/Köln, Leipzig/Dresden und Frankfurt. Dieser Wert soll durch aktives Management weiter verbessert werden. Insbesondere bei dieser und auch zukünftigen Akquisitionen können durch das konzerninterne Asset-, Property- und Facility-Management Skaleneffekte erzielt werden. Sowohl DEMIRE als auch Fair Value verfügen über ausgezeichneten Zugang zu Akquisitionsmöglichkeiten, die sich für den weiteren Ausbau des Portfolios ideal ergänzen. Während DEMIRE weitreichende Erfahrungen bei Value-Added Direktinvestments hat, verfügt Fair Value über spezielles Know-how bei indirekten Investments wie bei Fondkonstruktionen. Beide Unternehmen verfügen schon jetzt über eine gute Mieterstruktur mit einer konsolidierten durchschnittlichen Mietdauer (WALT) von 5,7 Jahren.

Auch bilanziell wird sich der angestrebte Zusammenschluss positiv auswirken. Der Verschuldungsgrad (Loan-to-Value (LTV)) wird rund 66 % zurückgehen. Schließlich werden sich die gestiegenen Erträge aus den Vermietungserlösen positiv auf das Ergebnis auswirken. Die erhöhte Marktkapitalisierung und der größere Freefloat nach dem Zusammenschluss führen zu einer höheren Liquidität in der Aktie und verbessern den Kapital- und Finanzmarktzugang. Dazu wird auch der geplante Wechsel



*Hon.-Prof. Andreas Steyer MRICS,  
Vorstandssprecher (CEO)*



*Dipl.-Kfm. (FH) Markus Drews,  
Vorstand (COO)*

der DEMIRE in das Börsensegment Prime Standard beitragen. DEMIRE wird dann auch den erhöhten Transparenz- und Corporate Governance-Anforderungen dieses Standards entsprechen. Die weiterhin hohe Geschwindigkeit unserer Expansion bietet exzellente Voraussetzungen, um die Erfolgsgeschichte der DEMIRE weiter zu schreiben.

Wir bedanken uns bei unseren Aktionären für die konstruktive Begleitung unseres Wachstumskurses. Zugleich freuen wir uns darauf, gemeinsam mit Ihnen nun die überaus spannenden nächsten Wachstumsschritte zu gehen.

Schließlich bedanken wir uns bei unseren Mitarbeitern für den kontinuierlich hohen Einsatz, ohne den unser Wachstum überhaupt nicht möglich wäre.

Frankfurt am Main, den 27. August 2015

**Hon.-Prof. Andreas Steyer MRICS**  
Vorstandssprecher (CEO)

**Dipl.-Kfm. (FH) Markus Drews**  
Vorstand (COO)

## Investor Relations

### AUF DEM WEG ZUM TOP 5 GEWERBEIMMOBILIEN-KONZERN IN DEUTSCHLAND

Am 31. Juli 2015 hat DEMIRE ein Übernahmeangebot für die Aktien der Fair Value REIT-AG angekündigt. Großaktionäre und der Vorstand der Fair Value REIT unterstützen das Übernahmeangebot. Nach dem angestrebten Zusammengehen der beiden börsennotierten Immobiliengesellschaften würde ein Immobilienkonzern entstehen, der nach der Marktkapitalisierung zu den Top 5 Gewerbeimmobilien-Konzernen in Deutschland gehört. DEMIRE und Fair Value fokussieren dabei auf deutsche Sekundärstandorte und wollen sich hier zum führenden Spezialisten entwickeln. Die beiden Portfolios ergänzen sich hervorragend und führen nach dem Zusammenschluss zu einem verbesserten Immobilien-Management. Wesentliche Standorte des gemeinsamen Bestandes sind in wichtigen Wachstumsregionen Deutschlands wie Hamburg, Düsseldorf/Köln, Leipzig/Dresden und Frankfurt. Insgesamt entsteht durch den Zusammenschluss ein börsennotierter Immobilienkonzern mit einem Brutto-Vermögenswert von rund EUR 1 Milliarde. Der Wert des Portfolios soll durch aktives Management weiter verbessert werden. Zudem können durch das konzerninterne Asset-, Property- und Facility-Management Skaleneffekte bei weiteren Akquisitionen erzielt werden. Sowohl DEMIRE als auch Fair Value haben ausgezeichnete Akquisitionsressourcen, die sich für den weiteren Ausbau des Portfolios ideal ergänzen. Während DEMIRE vertiefende Erfahrungen bei Value-Added Direktinvestments hat, verfügt Fair Value über spezielles Know-how bei indirekten Investments wie bei Fondkonstruktionen. Die Portfolios beider Unternehmen weisen schon jetzt eine gute Mieterstruktur mit einer durchschnittlichen Mietdauer (WALT) von 5,7 Jahren aus.

8

Auch bilanziell wird sich der angestrebte Zusammenschluss positiv auswirken. Der Verschuldungsgrad (Loan-to-Value (LTV)) wird auf 66 % zurückgehen. Schließlich sollen die gestiegenen Erträge aus den Vermietungserlösen das Ergebnis stärken. Die erhöhte Marktkapitalisierung und der größere Freefloat nach dem Zusammenschluss führen zu einer höheren Liquidität in der Aktie und verbessern den Kapital- und Finanzmarktzugang. Dazu wird auch der geplante Wechsel in das Börsensegment Prime Standard beitragen. DEMIRE und Fair Value wollen nach dem Zusammengehen den erhöhten Transparenz- und Corporate Governance-Anforderungen dieses Standards entsprechen.

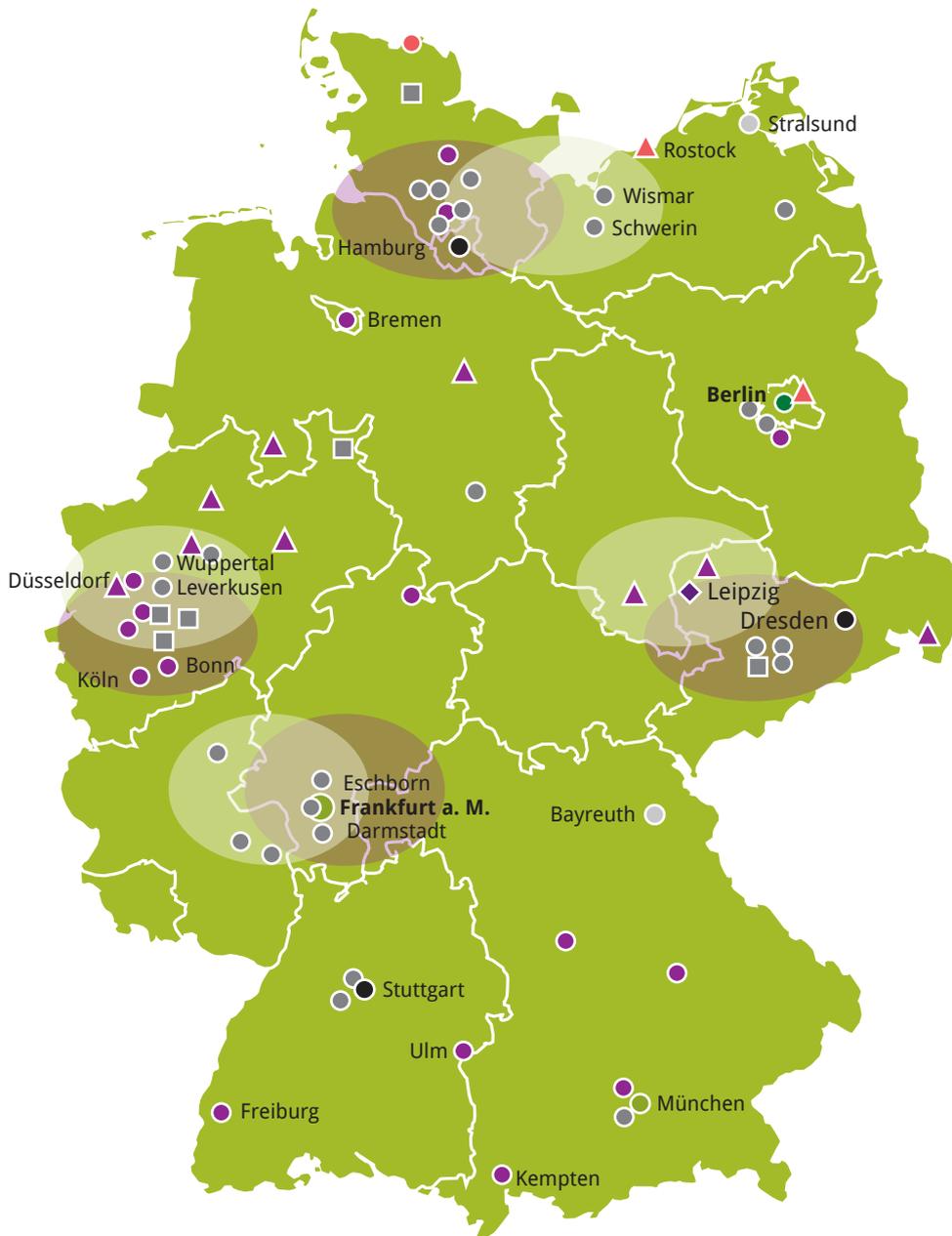
### POSITIONIERUNG ALS WACHSTUMSWERT

Die DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG legt Wert auf eine transparente und nachhaltige Investor Relations-Tätigkeit. Entsprechend des an Geschwindigkeit zunehmenden Wachstums der Gesellschaft wird die Aktie im laufenden Geschäftsjahr gezielt als Wachstumswert im Kapitalmarkt positioniert.

Bei einem erfolgreichen Abschluss des Zusammengehens mit Fair Value REIT wird das Gewerbeimmobilienportfolio auf ein Volumen von EUR 1 Milliarde anwachsen. Gemeinsam bilden DEMIRE und Fair Value REIT dann den führenden Experten für Gewerbeimmobilien in deutschen Sekundärstandorten. Dementsprechend groß ist das Interesse insbesondere von institutionellen Anlegern aus den Finanz- und Immobilienmärkten im In- und Ausland an DEMIRE. Das Interesse an der DEMIRE-Aktie spiegelt sich auch schon jetzt in der Aktionärsstruktur wider.

Die DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG ist ihrem strategischen Ziel einer führenden Rolle im deutschen Gewerbeimmobilienmarkt deutlich vorangekommen. Die Gesellschaft ist gut vorbereitet, ihre Erfolgsstory weiter fort zu schreiben.

**WESENTLICHE ÜBERSCHNEIDUNG BESTEHENDER GEWERBEIMMOBILIEN-PORTFOLIOS**



DEMIRE Portfolio



Fair Value REIT Portfolio

- Büro
- ▲ Einzelhandel
- ◆ Logistik
- Sonstige

- > EUR 50 Mio.
- > EUR 10 Mio.
- > EUR 1 Mio.
- Hauptsitze

Quelle: Basierend auf Unternehmensdaten von Demire und FVR öffentlich zugänglichen Informationen; Stand: August 2015

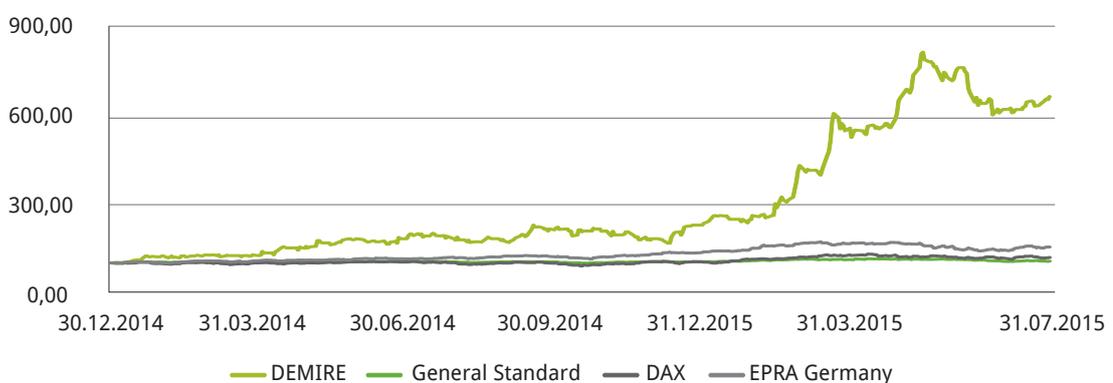
### ENTWICKLUNG DER KAPITALMÄRKTE

Getragen von der expansiven Geldpolitik der EZB insbesondere dem Ankauf von Anleihen war von Anfang 2015 bis Mitte April eine Rallye zu beobachten, die den DAX auf neue Höchstwerte mit über 12.000 Punkte trieb. Ähnlich zeigte sich die Kursentwicklung des General Standard-Index, in dem auch die DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate-Aktie notiert, der bis Mitte April auf über 12.000 Punkte stieg. Der von der European Public Real Estate Association in Zusammenarbeit mit FTSE erstellte Vergleichsindex börsennotierter Immobiliengesellschaften EPRA Germany zeigt die gute Entwicklung im Immobiliensektor in Deutschland. Er stieg seit Anfang 2015 bis Mitte April 2015 auf über 900 Punkte und nahm damit eine ähnlich gute Entwicklung wie die anderen beiden Aktienindizes.

### OUTPERFORMING DER DEMIRE-AKTIE

Die Aktie der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG zeigte in den ersten Monaten des Jahres 2015 – wie schon im Jahresverlauf 2014 – eine weiterhin deutlich bessere Performance als der EPRA Germany, der General Standard und der DAX. Lag der Wert der DEMIRE-Aktie am letzten Handelstag 2014 noch bei EUR 1,80, stieg er in der Spitze bis Mitte Mai auf über EUR 6. Der Höchstwert lag am 14. Mai 2015 bei EUR 6,24. Nach leichtem Abschwung vollzieht der Aktienkurs der DEMIRE seit Mitte Mai 2015 eine Seitwärtsbewegung mit Kursen um EUR 4,50 bis EUR 5,00. Zum Berichtsstichtag 30. Juni 2015 belief sich der Aktienkurs auf EUR 4,67. Dies entspricht einer Steigerung im Vergleich zum letzten Handelstag 2014 von rund 167 %. Trotz der Seitwärtsbewegung der Indizes an den Kapitalmärkten seit Mitte April stieg der Wert der DEMIRE-Aktie noch bis Mitte Mai 2015 an. Sach- und Barkapitalerhöhungen führten dann seit Mitte Mai 2015 zu einer Verwässerung des DEMIRE-Aktienkurses. Das Übernahmeangebot Ende Juli 2015 für die Aktien der Fair Value REIT-AG wurde am Kapitalmarkt positiv aufgenommen und führte zu einer deutlich verstärkten Wahrnehmung der DEMIRE-Aktie. Dies lässt im weiteren Jahresverlauf eine Kursfantasie erwarten.

### ENTWICKLUNG DER DEMIRE-AKTIE

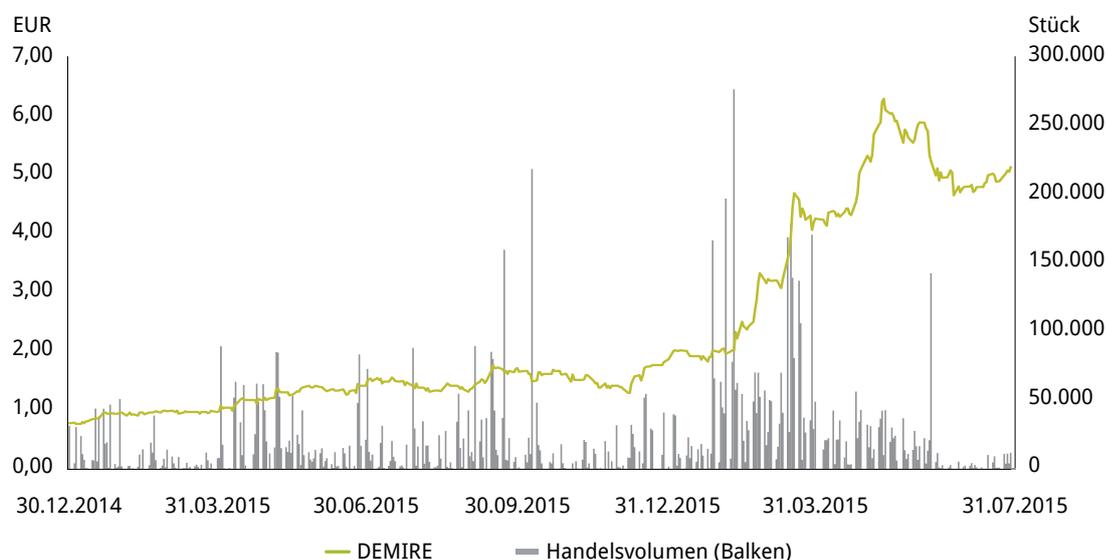


Quelle: Deutsche Börse

### MARKTKAPITALISIERUNG STEIGT AUF ÜBER EUR 120 MILLIONEN

Zum Berichtsstichtag 30. Juni 2015 belief sich die Marktkapitalisierung auf EUR 104,3 Millionen. Dies entspricht einer Steigerung im Vergleich zum letzten Handelstag 2014 mit einer Marktkapitalisierung von EUR 25,75 Millionen von rund 305 %. Gegen Ende August 2015 stieg der Börsenwert der DEMIRE AG auf mehr als EUR 120 Millionen an. Im Vergleich zum Jahresende 2014 bedeutete dies eine Steigerung um mehr als 360 %.

#### HANDELSVOLUMEN DER DEMIRE-AKTIE



Quelle: Deutsche Börse

Das durchschnittliche tägliche Handelsvolumen in der DEMIRE-Aktie lag im ersten Halbjahr 2015 bei rund 35.700 Stück und damit deutlich höher als im ersten Halbjahr 2014 mit rund 16.500 Stück.

AKTIE	30.06.2015	30.06.2014
ISIN	DE000A0XFSF0	DE000A0XFSF0
Kürzel / Ticker	DMRE	DMRE
Börse	Frankfurter Wertpapierbörse (FWB); XETRA	Frankfurter Wertpapierbörse (FWB); XETRA
Marktsegment	General Standard	General Standard
Grundkapital	EUR 22.336.103,00	EUR 14.078.651,00
Anzahl Aktien	22.336.103	14.078.651
tgl. Handelsvolumen der letzten 3 Monate	~ 35.700	~ 16.500
Marktkapitalisierung	EUR 104.197.920,40	EUR 19.710.11,40
Freefloat	47,04 %	60,21 %

### GRUNDKAPITAL DEUTLICH ERHÖHT

Das Grundkapital der Gesellschaft stieg infolge von Sach- und Barkapitalerhöhungen von EUR 14.306.151,00 Ende 2014 auf EUR 22.336.103,00 zum Stichtag des 30. Juni 2015. Zwei weitere Kapitalerhöhungen folgten im Juli 2015, sodass das Grundkapital per 31. Juli 2015 bei EUR 27.351.404,00 lag. Eine Beschreibung der Kapitalerhöhungen findet sich im folgenden Abschnitt „Erfolgreiche Refinanzierung“ im Teil „Kapitalerhöhungen“.

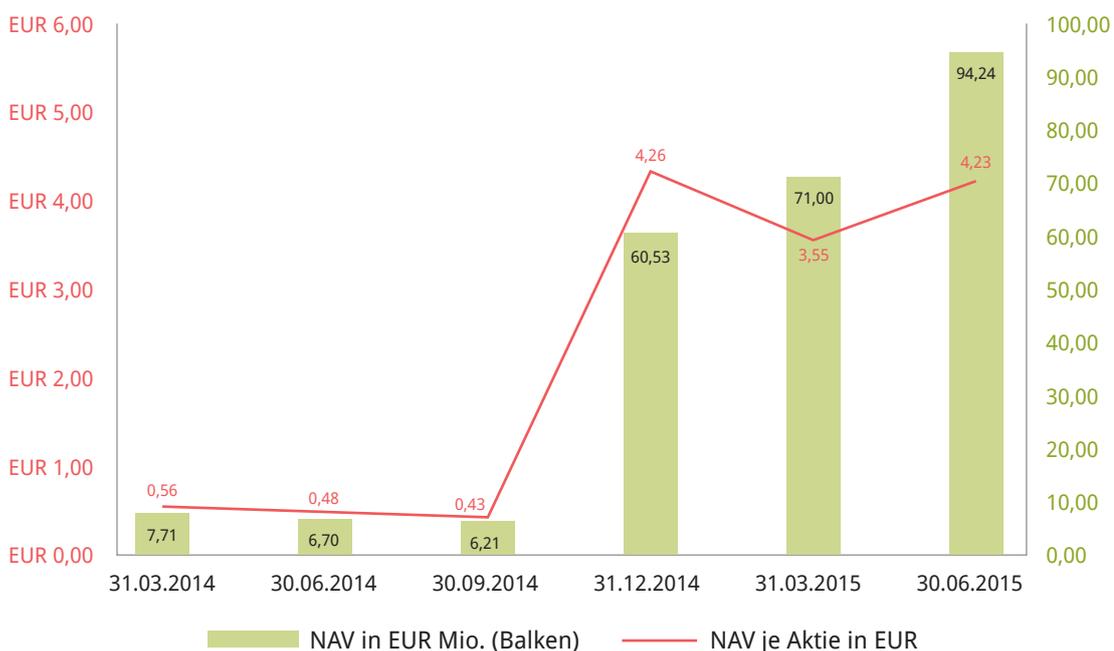
### NAV STEIGT DEUTLICH

Eine für die DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG wichtige Kennzahl ist der Net Asset Value, kurz NAV. Der Nettovermögenswert dient als Anhaltspunkt für die Wertschöpfung. Die Berechnung erfolgt entsprechend den Empfehlungen der EPRA (European Public Real Estate Association) und wird vierteljährlich im Rahmen der Finanzberichterstattung aus der Bilanz abgeleitet. Um eine hohe Transparenz zu gewährleisten, wird die Berechnung des Nettovermögenswertes in den Finanzberichten unter den Kennzahlen auf den ersten Seiten aufgeführt.

Der Nettovermögenswert (Diluted Net Asset Value (NAV)) stieg zum Bilanzstichtag des 30. Juni 2015 im Vergleich zum Jahresende 2014 um 55,7 % auf EUR 94,24 Millionen (31. Dezember 2014: EUR 60,53 Millionen). Trotz deutlich gestiegener Aktienanzahl aufgrund mehrerer Kapitalerhöhungen war der NAV-Wert je Aktie mit EUR 4,23 wieder auf dem Niveau zum Jahresende 2014 mit EUR 4,26 und lag deutlich höher als zum Ende des ersten Quartals 2015.

Seit dem ersten Quartal 2014 ist der NAV entsprechend dem Aufbau des Gewerbeimmobilienportfolios angestiegen. Bei einem erfolgreichen Abschluss des Übernahmeangebots würde der NAV der kombinierten beiden Gesellschaften noch einmal deutlich ansteigen.

### DEMIRE ENTWICKLUNG NAV



## HAUPTVERSAMMLUNGEN

Auf der außerordentlichen Hauptversammlung am 6. März 2015 wurde der Vorstand ermächtigt, das Grundkapital der Gesellschaft mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 5. März 2020 durch Ausgabe von bis zu 8.552.290 neuen, auf den Inhaber lautenden Stammaktien in Form von Stückaktien im rechnerischen Nennwert von je EUR 1,00 gegen Bar- und/oder Sacheinlage ein- oder mehrmals in Teilbeträgen um bis zu EUR 8.552.290,00 zu erhöhen (Genehmigtes Kapital I/2015). Das Grundkapital kann zudem laut Beschluss um bis zu EUR 2.434.105,00 eingeteilt in bis zu 2.434.105 auf den Inhaber lautende Stückaktien, bedingt erhöht werden (Bedingtes Kapital I/2015). Die bedingte Kapitalerhöhung dient der Gewährung von Bezugs- und/oder Wandlungsrechten an die Inhaber von Options- und/oder Wandelschuldverschreibungen. Des Weiteren wurde auf der außerordentlichen Hauptversammlung am 6. März 2015 ein Aktienoptionsprogramm beschlossen, für das ein bedingtes Kapital von EUR 1.000.000 geschaffen wurde. Der Vorstand wird ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 31. Dezember 2015 („Ausgabezeitraum“) nach näherer Maßgabe von Bestimmungen im Rahmen des Aktienoptionsplans 2015 bis zu 1.000.000 Aktienoptionen mit Bezugsrechten auf Aktien der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG mit einer Wartezeit von vier Jahren und einer Ausübungszeit von weiteren fünf Jahren („Ausübungszeitraum“) auszugeben mit der Maßgabe, dass jede Aktienoption das Recht zum Bezug von einer Aktie der Gesellschaft gewährt. Es dürfen an Mitglieder des Vorstands der DEMIRE insgesamt bis zu 800.000 Aktienoptionen (80 %) und an ausgewählte Mitarbeiter der Gesellschaft oder Geschäftsführer oder Mitarbeiter von Konzerngesellschaften insgesamt bis zu 200.000 Aktienoptionen (20 %) ausgegeben werden. Von der Möglichkeit wurde von den Vorständen vollständig und den Mitarbeitern teilweise Gebrauch gemacht. Details zum Aktienoptionsplan finden sich im Anhang unter D. Ausgewählte Erläuterungen zur Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung.

Auf der am 28. August 2015 stattfindenden ordentlichen Hauptversammlung der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG werden neben den üblichen Tagesordnungspunkten zur Entlastung von Vorstand und Aufsichtsrat, zur Wahl des Abschlussprüfers sowie zur Vergütung des Aufsichtsrats auch mehrere Kapitalmaßnahmen zur Abstimmung gestellt. Dazu gehören die Schaffung eines neuen genehmigten Kapitals in Höhe von EUR 13.675.702,00, die Ausgabe von Schuldverschreibungen in Höhe von EUR 125.000.000,00 und weiteres bedingtes Kapital in Höhe von EUR 3.919.447,00, um Aktien an die Inhaber bzw. Gläubiger von Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen im Falle der Wandlung bzw. des Optionseintritts ausgeben zu können.

Auf einer außerordentlichen Hauptversammlung am 14. September 2015 soll eine Sachkapitalerhöhung unter Ausschluss des Bezugsrechts der Aktionäre der DEMIRE beschlossen werden, um den Aktionären der Fair Value REIT-AG im Wege eines freiwilligen öffentlichen Übernahmeangebotes anzubieten, ihre auf den Inhaber lautenden Stückaktien in der Form eines Umtauschangebots zu erwerben. Das Grundkapital der Gesellschaft soll um bis zu EUR 30.761.646,00 durch Ausgabe von bis zu 30.761.646 auf den Inhaber lautenden nennwertlosen Stückaktien mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von EUR 1,00 je Aktie gegen Sacheinlagen erhöht werden. Die DEMIRE beabsichtigt, vorbehaltlich der endgültigen Bestimmung der Mindestpreise und der endgültigen Festlegung in der Angebotsunterlage, den Aktionären der Fair Value REIT-AG im Tausch gegen eine im Rahmen des Übernahmeangebotes eingereichte Fair Value-Aktie als Gegenleistung zwei neue, auf den Inhaber lautende Stückaktien der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG mit einem rechnerischen Anteil am Grundkapital von je EUR 1,00 mit Gewinnberechtigung ab dem 1. Januar 2015 anzubieten. Des Weiteren stimmen die Aktionäre auf der außerordentlichen Hauptversammlung am 14. September 2015 über die Schaffung weiteren genehmigten Kapitals mit Bezugsrechtsausschluss ab.

### KAUFEMPFEHLUNG VOM RESEARCH

Die Analysten von ODDO SEYDLER haben zuletzt im März 2015 das Kursziel für die DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG-Aktie angehoben und die Kaufempfehlung erneuert. Aufgrund der Entwicklung des Unternehmens und den günstigen Rahmenbedingungen erwartet ODDO SEYDLER eine weiterhin gute Geschäftsentwicklung.

### AKTIONÄRSSTRUKTUR

Die Aktionärsstruktur der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG weist eine relativ stabile Struktur mit namhaften institutionellen Adressen auf. Im Mai 2015 und im Juli 2015 führten die Handelsregistereintragungen von drei Kapitalerhöhungen zur Ausweitung des Grundkapitals von EUR 22.285.553,00 zu Ende des ersten Quartals 2015 auf EUR 27.351.404,00 zum 31. Juli 2015.

Mit der Sachkapitalerhöhung um 2.182.567 Aktien aus der Akquisition der Gutenberg Galerie wurde die **Ketom AG** zum Aktionär der DEMIRE AG.

Anfang Juli wurde dann das Grundkapital aus genehmigtem Kapital einmalig um EUR 2.541.149,00 gegen gemischte Sacheinlage unter Ausschluss des Bezugsrechts der Aktionäre erhöht. Gezeichnet wurden die neuen Aktien von der **M1 Beteiligungs GmbH**, die als Sacheinlage 94 Prozent der Geschäftsanteile der Logistikpark Leipzig GmbH einbrachte.

Schließlich wurde am 14. Juli 2015 die Barkapitalerhöhung über 2.474.152 neue, auf den Inhaber lautende nennwertlose Stammaktien (Stückaktien) eingetragen, die im Rahmen eines Private Place-ments größtenteils vom institutionellen Investor **Wecken & Cie.** gezeichnet wurden.

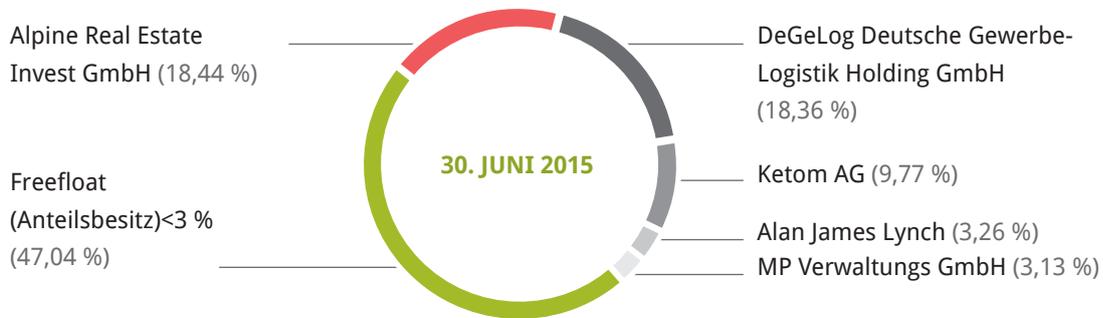
Die im Mai 2015 begebende Pflichtwandelanleihe mit einem Volumen von EUR 15 Millionen kann mit Beginn des Wandlungsrechts ab dem 1. September 2015 zu weiteren Veränderungen des Grundkapitals führen. Dazu kommen kleinere Veränderungen des Grundkapitals durch die Wandlung von Schuldverschreibungen der Gesellschaft. Eine weitere Ausweitung des Grundkapitals erfolgt mit den auf der ordentlichen Hauptversammlung Ende August 2015 zur Beschlussfassung anstehenden Kapitalmaßnahmen sowie denen auf der außerordentlichen Hauptversammlung am 14. September 2015 im Zusammenhang mit dem Übernahmeangebot. (s. hierzu auch nächsten Abschnitt Hauptversammlung).

Rund 55 % der Anteile an der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate wurden Ende Juli 2015 von institutionellen Investoren gehalten. Die restlichen ca. 45 % entfallen auf den Freefloat.

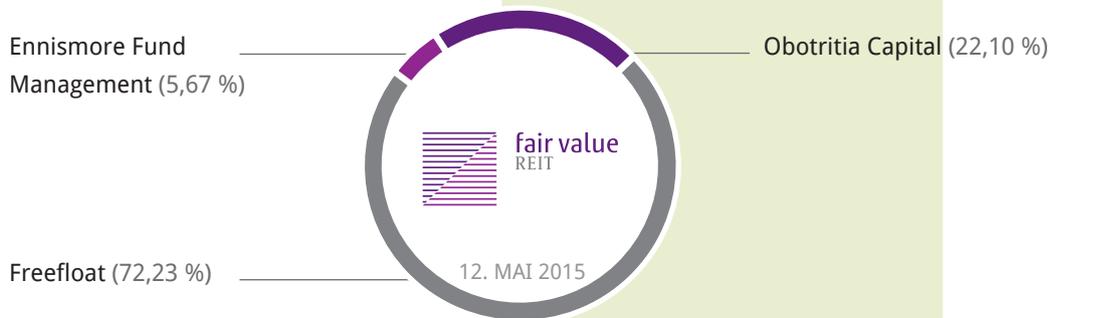
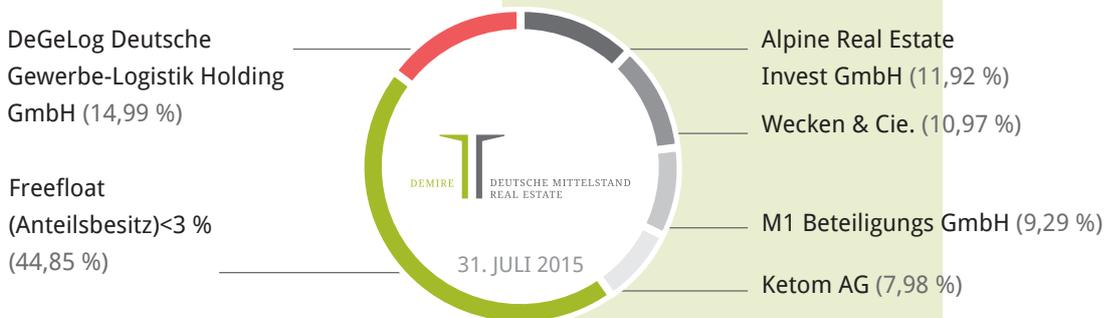
Größte Einzelaktionäre waren zum 31. Juli 2015 die DeGeLog Deutsche Gewerbe-Logistik Holding GmbH mit 14,99 %, die Alpine Real Estate Invest GmbH mit 11,92 %, Wecken & Cie. mit 10,97 %, die M1 Beteiligungs GmbH mit 9,29 % und die Ketom AG mit 7,98 %.

Bei einem erfolgreichen Abschluss der Übernahmetransaktion würde der Zusammenschluss von DEMIRE und Fair Value REIT einen Freefloat von mehr als 60 % aufweisen. Dies würde die Liquidität in der Aktie erhöhen. Zudem gebe es keinen maßgeblichen Mehrheitsgesellschafter mehr. Größter Aktionär wäre dann Obotritia Capital mit rund 11 %, DeGeLog mit rund 7 %, Alpine Real Estate mit knapp 6 %, Wecken & Cie. mit mehr als 5 %, M1 Beteiligungsgesellschaft mit knapp 5 % und die Ketom AG mit knapp 4 %.

### AKTIONÄRSSTRUKTUR



### VOR DEM ANGESTREBTEN ZUSAMMENSCHLUSS



### NACH DEM ANGESTREBTEN ZUSAMMENSCHLUSS



**ERFOLGREICHE REFINANZIERUNG****Anleihen**

Die DEMIRE hat seit Ende 2013 eine Reihe von Refinanzierungen durchgeführt. Ein wichtiger Grundstein in der Neuausrichtung wurde mit der Ende 2013 beschlossenen Begebung der Wandelschuldverschreibung 2013/2018 gelegt. Die mit einer Laufzeit von fünf Jahren ausgestatteten und mit einem Nennbetrag von EUR 1,00 versehenen 11.300.000 Wandelschuldverschreibungen mit einem Zinskupon von 6 % konnten Anfang 2014 erfolgreich platziert werden. Die eingeworbenen Mittel stärkten die Finanzkraft des Unternehmens und dienen zur Teilfinanzierung eines Erwerbs von zwei Gewerbeimmobilien in München.

**WANDELSCHULDVERSCHREIBUNG 2013/2018**

Name	DEMIRE DT.MTS.RE WDL13/18
Emittent	DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG
Wertpapierart	Wandelschuldverschreibung
Volumen	EUR 11.300.000
Zinssatz (Kupon)	6 %
Zinszahlungen	vierteljährlich nachträglich
Rückzahlung	30. Dezember 2018
Rückzahlungskurs	100 %
Stückelung	EUR 1
Wandelkurs	EUR 1
Zahlstelle	Bankhaus Gebr. Martin Aktiengesellschaft, Göppingen
ISIN	DE000A1YDDY4
Marktsegment	Frankfurter Wertpapierbörse

Im ersten Halbjahr 2015 wurden im Rahmen von Wandlungsrechten insgesamt 213.675 Aktien ausgegeben. Dies entspricht einen Anteil von 0,96 % am Grundkapital der Gesellschaft zum 30. Juni 2015. Zum Stichtag des 30. Juni 2015 standen noch 10.674.825 Wandelschuldverschreibungen aus der Anleihe 2013/2018 zur Wandlung aus.

Mit der Begebung der Wandelschuldverschreibung konnte sich die DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG erfolgreich im Anleihemarkt etablieren. Anfang September 2014 folgte daraufhin die Begebung der Unternehmensanleihe 2014/2019 mit einer Laufzeit von fünf Jahren und einem Zinskupon von 7,5 %. Das Emissionsvolumen in Höhe von EUR 50 Millionen konnte im Rahmen einer Privatplatzierung platziert werden. Die Mittel wurden zum Ausbau des Portfolios mit deutschen Gewerbeimmobilien eingesetzt.

Im März 2015 wurde diese Unternehmensanleihe 2014/2019 um EUR 50 Millionen auf EUR 100 Millionen bei gleichbleibenden Anleihebedingungen aufgestockt. Bilanzuell wird im ersten Halbjahr 2015 eine Erhöhung von EUR 43,5 Millionen auf EUR 93,5 Millionen dargestellt. Die Nettoerlöse dienen zur Finanzierung von Portfolioakquisitionen und der Stärkung der Finanzkraft.

### UNTERNEHMENSANLEIHE 2014/2019

Name	DEMIRE ANLEIHE 2014/2019
Emittent	DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG
Wertpapierart	Inhaberschuldverschreibung
Volumen	EUR 100.000.000
Zinssatz (Kupon)	7,5 %
Zinszahlungen	halb 16. März und September
Rückzahlung	16. September 2019
Rückzahlungskurs	100 %
Stückelung	EUR 1.000
Zahlstelle	Bankhaus Gebr. Martin Aktiengesellschaft, Göppingen
ISIN	DE000A12T135
Marktsegment	Frankfurter Wertpapierbörse

#### Verwendung der Erlöse aus der Unternehmensanleihe 2014/2019

Gemäß § 1 der Anleihebedingungen zur Unternehmensanleihe 2014/2019 ist die Gesellschaft verpflichtet, in ihren Jahres- und Halbjahresberichten über die Verwendung der im Rahmen der Unternehmensanleihe 2014/2019 eingeworbenen Mittel zu berichten. Die Mittel wurden im Rumpfgeschäftsjahr 2014 im Wesentlichen dafür verwendet, um im September 2014 ein großes Gewerbeimmobilienportfolio bestehend aus 107 Liegenschaften mit rund 290.000 m<sup>2</sup> Vermietungsfläche in den Städten Köln, Leverkusen, Meckenheim, Wismar, Wuppertal und Schwerin zu erwerben. Damit wurden die Mittel entsprechend ihrer in den Anleihebedingungen festgelegten Zweckbestimmung, d.h. zur Finanzierung von Neuakquisitionen, eingesetzt.

Mitte Mai 2015 wurde eine Pflicht-Wandelanleihe mit einem Volumen von EUR 15 Millionen unter Ausschluss des Bezugsrechts gegen Einbringung einer Sacheinlage begeben. Ein Investor zeichnete im Rahmen der Transaktion die neu zu begebende Pflicht-Wandelanleihe gegen Einbringung von Teilschuldverschreibungen aus der Unternehmensanleihe 2014/2019. Die Anteile der Wandelanleihe mit einer Laufzeit von drei Jahren (endfällig 2018) können ab dem 1. September 2015 gewandelt werden.

### PFLICHT-WANDELANLEIHE 2015/2018

Name	DEMIRE Pflicht-Wandelanleihe 2015/2018
Emittent	DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG
Wertpapierart	Wandelschuldverschreibung
Volumen	EUR 15.000.000
Zinssatz (Kupon)	2,75 %
Zinszahlungen	vierteljährlich 22. März, 22. Juni, 22. September, 22. Dezember
Rückzahlung	22. Mai 2018
Rückzahlungskurs	100 %
Stückelung	EUR 100.000
Zahlstelle	Bankhaus Gebr. Martin Aktiengesellschaft, Göppingen
ISIN	DE000A13R863
Marktsegment	Frankfurter Wertpapierbörse

### **Kapitalerhöhungen**

Im Jahr 2015 fanden bis zum August mehrere Kapitalerhöhungen statt.

- Zur Refinanzierung eines Portfolios mit acht Gewerbeimmobilien mit zusammen 42.000 m<sup>2</sup> Nutzfläche unter anderem in den Städten Berlin, Bremen und Stralsund wurde im Januar 2015 im Rahmen einer Sachkapitalerhöhung aus genehmigten Kapital ein neues Kapital in Höhe von EUR 5.633.710 ins Handelsregister eingetragen.
- Eine weitere Sachkapitalerhöhung zum Erwerb der Gutenberg-Galerie in Leipzig wurde im Mai 2015 eingetragen. Das Objekt verfügt insgesamt über knapp 21.000 m<sup>2</sup> Mietfläche, davon etwa 11.900 m<sup>2</sup> Bürofläche. Das Grundkapital wurde durch die Transaktion um EUR 2.182.567 erhöht.
- Im Juli 2015 folgte die Eintragung der Erhöhung des Grundkapitals der Gesellschaft aus genehmigtem Kapital einmalig um EUR 2.541.149,00 gegen eine gemischte Sacheinlage unter Ausschluss des Bezugsrechts der Aktionäre zum Erwerb einer Logistikimmobilie in Leipzig mit ca. 184.000 m<sup>2</sup>.
- Ebenfalls im Juli 2015 folgte der Eintrag einer Barkapitalerhöhung über 2.474.152 neue Aktien. Die Aktien wurden zu einem Preis von EUR 4,51 von Wecken & Cie., Basel, Schweiz, gezeichnet. Der Bruttoemissionserlös in Höhe von EUR 11.158.425,52 soll zum weiteren Ausbau des Gewerbeimmobilienportfolios in Deutschland und zur Stärkung der eigenen Finanzkraft eingesetzt werden.

## Konzernzwischenlagebericht zum ersten Halbjahr 2015

### 1. Januar bis 30. Juni 2015

#### 1. DEMIRE IN KÜRZE

Die DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG entwickelt sich zu einem der führenden Bestandshalter im Markt für Gewerbeimmobilien in Deutschland mit Schwerpunkt auf Sekundärstandorte. Die wesentliche Geschäftstätigkeit des in Frankfurt am Main ansässigen Immobilienkonzerns besteht aus dem Ankauf, der Verwaltung und der Vermietung von Gewerbeimmobilien, ihrer Weiterentwicklung zum Beispiel durch Umbau, Modernisierung oder Erweiterung sowie der Realisierung von Wertsteigerungen durch aktives Portfoliomanagement.

Zum Bilanzstichtag 30. Juni 2015 umfasste die Mietfläche mehr als 420.000 m<sup>2</sup>. Die hieraus generierbare jährliche Nettokaltmiete belief sich zum Stichtag des 30. Juni 2015 auf etwa EUR 28,8 Millionen. Regionale Schwerpunkte des Immobilienportfolios liegen in Bayern, Nordrhein-Westfalen, Baden-Württemberg und Sachsen. Das unternehmensinterne Asset-, Property- und Facility-Management gewährleistet die optimale Verwaltung und Bewirtschaftung des Bestands.

DEMIRE verfolgt eine Wachstumsstrategie mit Fokus auf die drei Assetklassen Büro, Einzelhandel und Logistik. Dabei setzt DEMIRE auf eine „Buy and Hold“-Strategie in Verbindung mit einem aktiven Portfoliomanagement. Er konzentriert sich auf die beiden Investment-Ansätze Value-Added und Core-Plus. Die Kombination der beiden Ansätze bietet eine ausgewogene Risk-/Return-Relation und attraktive Perspektiven.

Dank einer schlanken Aufstellung kann der Immobilienkonzern schnell und flexibel agieren. Die Aktien der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG (ISIN DE000A0XFSF0) sind im Regulierten Markt (General Standard-Segment) der Frankfurter Wertpapierbörse sowie den Handelsplätzen Stuttgart, Berlin und Düsseldorf notiert.

#### 2. GESAMTWIRTSCHAFTLICHE UND BRANCHENBEZOGENE RAHMENBEDINGUNGEN

##### Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen

Nach den Prognosen des Instituts für Weltwirtschaft in Kiel (IfW) ist die Weltkonjunktur schwach in das Jahr 2015 gestartet und wird im Gesamtjahr mit ca. 3,4 % nur moderat steigen. Auch im kommenden Jahr wird eine weiterhin gedämpfte Entwicklung erwartet. So soll nach den Prognosen der Experten das Wachstum des Bruttoinlandprodukts (BIP) in Europa mit 1,5 % in diesem und 1,8 % im nächsten Jahr eher verhalten ausfallen. Die Konjunktur in Deutschland - der für die DEMIRE wichtigste Markt - sieht das IfW weiter aufwärtsgerichtet. Demnach soll das BIP im laufenden Jahr um 1,8 % anwachsen und sich 2016 sogar auf ein Expansionstempo von 2,1 % beschleunigen. Getragen wird dies nach der Prognose des IfW durch einen Investitionsaufschwung.

##### Branchenbezogene Rahmenbedingungen

###### Büro

Nach einer Analyse von BNP Paribas Real Estate (BNP Paribas) hat sich der Aufwärtstrend der letzten Jahre bei Büroimmobilien in Deutschland im ersten Halbjahr 2015 bestätigt. Der Investmentumsatz erreichte ein Volumen von EUR 9,3 Milliarden und lag damit um rund 51 % höher als im Vorjahr. In den von BNP Paribas als Big-Six-Standorte klassifizierten Städten Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln und München waren die Entwicklungen besonders dynamisch.

Nach BNP Paribas wurde auch an B-Standorten mehr investiert, allerdings war der Anstieg hier geringer. Hierbei handelt es sich zum größten Teil um Großstädte mit mehr als 250.000 Einwohnern.

Bei den Transaktionen gab es laut BNP Paribas bei den Größenklassen der Verkäufe mit einem Volumen von mehr als EUR 100 Millionen einen Anteil von rund 48 %.

Auch im zweiten Halbjahr 2015 prognostiziert BNP Paribas eine ähnlich dynamische Entwicklung wie in den ersten sechs Monaten des Jahres 2015 und geht sogar aufgrund größerer zu erwartender Paketverkäufe von einem deutlich zunehmenden Transaktionsvolumen aus. Möglicherweise werde sogar die EUR-20-Milliarden-Schwelle im Gesamtjahr 2015 bei der Assetklasse Büro erreicht.

### **Logistik**

Auch dem Markt für Logistikimmobilien in Deutschland attestieren die Immobilienexperten von BNP Paribas eine weiterhin gute Entwicklung. Der Flächenumsatz stieg hier im ersten Halbjahr 2015 um rund 13 % auf knapp 2,9 Millionen m<sup>2</sup>. Auch die Perspektive ist positiv: Im zweiten Halbjahr 2015 wird eine lebhaftere Nachfrage erwartet. Gestützt wird dies durch den vom Institut für Weltwirtschaft in Kiel ermittelten sogenannten Logistik-Indikator. Demnach stieg der Indikator nicht nur im zweiten Quartal 2015 an, sondern auch die Erwartungshaltung legte um gut sechs Punkte zu. Einzig Störungen der Wirtschaftsentwicklung wie zum Beispiel durch die Griechenland-Krise könnten sich negativ auf die konjunktursensible Logistikbranche auswirken. Im Jahr 2015 wird ein Umsatz in der Assetklasse Logistik mit ca. EUR 5 Milliarden auf einem ähnlichen Niveau wie 2014 erwartet.

### **Einzelhandel**

Bei Einzelhandelsimmobilien hat BNP Paribas im ersten Halbjahr 2015 eine ähnlich positive Entwicklung wie bei Bürotransaktionen festgestellt. Auch hier verdoppelte sich der Umsatz im Vergleich zum Vorjahr auf EUR 9,8 Milliarden. Getragen wurde diese Entwicklung insbesondere von den guten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen in Deutschland. Da diese auch zukünftig vielversprechend sind, wird nach Ansicht der Experten von BNP Paribas die Nachfrage nach Einzelhandelsobjekten weiter sehr hoch sein. Im Gesamtjahr 2015 wird ein Umsatz von bis zu EUR 15 Milliarden in der Assetklasse Einzelhandel erwartet.

### **Auswirkungen für DEMIRE**

Insgesamt begünstigen die gesamt- und immobilienwirtschaftlichen Rahmenbedingungen die Geschäftsentwicklung der DEMIRE im laufenden Geschäftsjahr 2015. Der Immobilienkonzern hat im ersten Halbjahr 2015 sein Portfolio neben Büroobjekten gezielt um die Assetklassen Logistik und Einzelhandel diversifiziert. DEMIRE profitiert auch von der von den Analysten der Nord/LB erwarteten guten Entwicklung im Sekundärbereich, den sogenannten B-Städten sowie B-Lagen in A-Städten.

## **3. GESCHÄFTSVERLAUF**

Im ersten Halbjahr 2015 hat die DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG ihr Portfolio mit Gewerbeimmobilien in Deutschland deutlich ausgebaut. Während sich das Portfolio der DEMIRE 2014 noch wesentlich auf die Assetklasse Büro fokussierte, wurde es im Jahr 2015 gezielt um die Assetklassen Logistik und Einzelhandel erweitert und damit das Risikoprofil des Gesamtportfolios durch Diversifikation weiter verbessert. Ende Juli 2015 verteilten sich die Mietflächen zu rund 80 % auf Büro, 9 % auf Einzelhandel und 8 % auf Logistik sowie 3 % auf Sonstige.

Die Assetklasse Büro wurde 2015 durch mehrere Akquisitionen weiter ausgebaut.

Im Januar 2015 wurde mit der Eintragung ins Handelsregister die Akquisition von zwei Objektgesellschaften im Rahmen einer am 23. Dezember 2014 beschlossenen Sachkapitalerhöhung vollzogen. Das Portfolio konnte damit um eine Vermietungsfläche von knapp 42.000 m<sup>2</sup> mit Gewerbeimmobilien unter anderem in Bremen, Berlin und Stralsund erweitert werden. Das Grundkapital der DEMIRE erhöhte sich von EUR 14.306.151 um EUR 5.633.710 auf EUR 19.939.861. Die neuen Aktien wurden von der Alpine Real Estate GmbH gezeichnet, die als Sacheinlage Anteile der beiden Objektgesellschaften einbrachte.

Am 13. April 2015 hat DEMIRE mit einem weiteren Investor eine Objektgesellschaft erworben und sich damit eine Gewerbeimmobilie in der Landeshauptstadt Schwerin gesichert, deren Nachbargebäude die Gesellschaft bereits im August 2014 erworben hatte. Der Objektgesellschaft gehört ein Büro- und Geschäftshaus als Teil des sogenannten Margaretenhofes in zentraler Lage von Schwerin. Für die rund 5.500 m<sup>2</sup> Bürofläche bestehen langfristig laufende Mietverträge mit dem Jobcenter Schwerin und der Bundesagentur für Arbeit. Des Weiteren gehört ein Gastronomiebetrieb zu den Mietern. Die Nettokaltmiete liegt bei ca. EUR 0,55 Millionen p.a. DEMIRE hat die Anteile des Mitinvestors an der Objektgesellschaft gekauft und kann die im Juli erworbene Gewerbeimmobilie im 3. Quartal unter den Bestandsimmobilien ausweisen.

Am 30. Juni 2015 wurde der Vertrag für den Erwerb von 94 % der Anteile von einer Objektgesellschaft geschlossen, die an den sechs Standorten Ansbach, Bonn, Flensburg, Freiburg, Regensburg und Stahnsdorf über ein Gewerbeimmobilien-Portfolio mit insgesamt rund 144.000 m<sup>2</sup> Mietfläche sowie 2.171 Tiefgaragen- und Stellplätzen verfügt. Alle sechs Standorte sind langfristig an die Deutsche Telekom AG vermietet. Die Netttojahreskaltmiete beträgt aufgrund der aktuellen Vollvermietung rund EUR 14,8 Mio. und wird über eine vertraglich vereinbarte, feste jährliche Indexierung regelmäßig steigen. Die größte Liegenschaft mit rund 38.000 m<sup>2</sup> verfügt über einen Mietvertrag mit einer Laufzeit von 10 Jahren.

Die Akquisitionen der Einzelhandelsimmobilien Gutenberg-Galerie in Leipzig stärkte im ersten Halbjahr 2015 die Assetklasse Einzelhandel im DEMIRE-Portfolio.

Der Erwerb der Gutenberg-Galerie in Leipzig erfolgte über eine Sachkapitalerhöhung, die Ende Mai 2015 eingetragen wurde. Das Objekt verfügt über insgesamt rund 21.000 m<sup>2</sup> Mietfläche, davon etwa 11.900 m<sup>2</sup> Bürofläche. Die Vertragsmiete beläuft sich auf EUR 3,9 Millionen. Das Grundkapital wurde durch die Transaktion um EUR 2.182.567 erhöht.

Die Akquisition des Logistikparks Leipzig markierte den Einstieg in die Assetklasse Logistik. Der frühere Logistikkomplex des Versandhauses Quelle verfügt über eine Gesamtmietfläche von rund 219.000 m<sup>2</sup>. Die Vertragsmieten summieren sich derzeit auf rund EUR 4,0 Mio. p.a. Dank seiner guten Lage in Nachbarschaft des Messegeländes und des BMW-Werkes sowie der hohen Nachfrage nach Logistikflächen in Leipzig bietet der Logistikpark erhebliche Potenziale. Am 19. Mai 2015 wurde die Sachkapitalerhöhung um EUR 2.541.149,00 gegen gemischte Sacheinlage zum Erwerb des Logistikparks beschlossen. Zur Zeichnung der neuen Aktien wurde die M1 Beteiligungs GmbH zugelassen, die als Sacheinlage 94 Prozent der Objektgesellschaft des Logistikpark Leipzig einbrachte. Der frühere Logistikkomplex von Quelle befindet sich auf einem rund 330.000 m<sup>2</sup> großen Grundstück, das rund 10 km nördlich des Leipziger Stadtzentrums liegt. Zum Objekt gehören rund 164.000 m<sup>2</sup> Lagerfläche, knapp 20.000 m<sup>2</sup> Bürofläche, gut 35.000 m<sup>2</sup> Außenfläche sowie zwei Erweiterungsflächen mit

rund 38.000 m<sup>2</sup>, die bereits über Baurecht verfügen. Die Eintragung der Kapitalerhöhung erfolgte am 1. Juli 2015.

Auf der außerordentlichen Hauptversammlung der DEMIRE am 6. März 2015 wurden mehrere Beschlüsse zu Kapitalmaßnahmen gefasst und damit die Voraussetzungen für weiteres Wachstum geschaffen. Im Einzelnen beschloss die außerordentliche Hauptversammlung das genehmigte Kapital durch Ausgabe von bis zu 8.552.290 Aktien gegen Bar- und/oder Sacheinlage ein- oder mehrmals in Teilbeträgen um bis zu EUR 8.552.290,00 zu erhöhen (Genehmigtes Kapital I/2015). Zudem wurde das genehmigte Kapital um EUR 2.434.105,00 zur Gewährung von Bezugs- und/oder Wandlungsrechten erhöht. Des Weiteren beschloss die außerordentliche Hauptversammlung ein Aktienoptionsprogramm mit einem bedingten Kapital von EUR 1.000.000, das sich an Mitglieder des Vorstands und ausgewählte Mitarbeiter der Gesellschaft oder Geschäftsführer oder Mitarbeiter von Konzerngesellschaften richtet. Von der Möglichkeit der Ausgabe von Aktienoptionen wurde im April 2015 von den Vorständen vollständig und den Mitarbeitern teilweise Gebrauch gemacht.

Am 24. März 2015 wurde für die im September 2014 begebene Anleihe 2014/2019 eine Aufstockung um EUR 50 Millionen auf EUR 100 Millionen im Rahmen einer Privatplatzierung beschlossen. Die Nettoerlöse dienten für weitere Portfolioakquisitionen und zur Stärkung der Finanzkraft. Bilanziell wurde eine Erhöhung um EUR 23,5 Millionen auf EUR 73,5 Millionen dargestellt.

Mitte Mai 2015 wurde eine Pflicht-Wandelanleihe mit einem Volumen von EUR 15 Millionen unter Ausschluss des Bezugsrechts gegen Einbringung einer Sacheinlage begeben. Ein Investor zeichnete im Rahmen der Transaktion die neu zu begebende Pflicht-Wandelanleihe gegen Einbringung von Teilschuldverschreibungen aus der Unternehmensanleihe 2014/2019. Basierend auf den Anleihebedingungen kann der wesentliche Teil der Wandelanleihe als Eigenkapital qualifiziert werden.

Das Grundkapital der Gesellschaft wurde auch durch die Wandlung von Schuldverschreibungen im ersten Halbjahr 2015 gestärkt. In diesem Zeitraum wurden im Rahmen von Wandlungsrechten insgesamt 213.675 Aktien ausgegeben. Dies entspricht einen Anteil von 0,96 % am Grundkapital der Gesellschaft zum 30. Juni 2015. Zum Stichtag des 30. Juni 2015 standen noch 10.674.825 Wandelschuldverschreibungen aus der Anleihe 2013/2018 zur Wandlung aus.

Die Veräußerung des Altportfolios konnte in dem ersten Halbjahr 2015 erfolgreich vorangetrieben werden.

Zwei in der Ukraine gelegenen Immobiliengesellschaften konnten im Berichtszeitraum für insgesamt EUR 1,8 Millionen veräußert werden. Fünf weitere wurden zur Bereinigung der Altportfoliostruktur liquidiert.

Zudem wurde aus strategischen Gründen aus dem Alpine-Portfolio die Immobilie in Bielefeld zum Buchwert vom EUR 1,65 Millionen verkauft. Der Übergang von Nutzen und Lasten erfolgte gemäß Vertrag mit der Zahlung des restlichen Kaufpreises am 14. April 2015.

Die Erste MAGNAT Immobiliengesellschaft mbH in Frankfurt am Main hat am 18. März 2015 das Grundstück Parchim, bebaut mit einem Wohn- und Geschäftshaus, Flur 24, Flurstück 88/15, in der Größe von 2.464 m<sup>2</sup>, Gebäude und Freifläche, zu einem Preis von TEUR 650 veräußert. Der Übergang von Nutzen und Lasten erfolgte gemäß Vertrag mit Zahlung des Kaufpreises am 22. Mai 2015.

## 4. LAGE

### 4.1. Ertragslage

Die verbesserte Ertragslage des DEMIRE-Immobilienkonzerns im ersten Halbjahr des laufenden Geschäftsjahr 2015 zeigt – wie schon das Rumpfgeschäftsjahr 2014 – die Erfolge der neuen strategischen Ausrichtung mit dem Aufbau eines dezidierten Bestandes an Gewerbeimmobilien in Deutschland. Aufgrund des stark aufgebauten Immobilienbestandes sind die Werte mit dem ersten Halbjahr 2014 (1. Januar 2014 bis 30. Juni 2014 (1. HJ 2014)) nur bedingt vergleichbar.

Im ersten Halbjahr 2015 stieg das Ergebnis aus der Vermietung von Immobilien des Konzerns deutlich von EUR 0,9 Millionen im 1. Halbjahr 2014 auf EUR 11,2 Millionen. Ursächlich hierfür war der zwischenzeitliche Ausbau des Gewerbeimmobilien-Portfolios. Zum Bilanzstichtag des 30. Juni 2015 hatte das Portfolio mehr als 420.000 m<sup>2</sup> Mietfläche. Die Einnahmen aus der Vermietung stiegen entsprechend auf EUR 18,0 Millionen (1. HJ 2014: EUR 1,1 Millionen). Entsprechend dem Bestandsaufbau erhöhten sich die betrieblichen Aufwendungen zur Erzielung der Mieterträge von EUR 0,2 Millionen auf EUR 6,8 Millionen.

Das Ergebnis aus der Veräußerung von Immobiliengesellschaften betrug im 1. Halbjahr 2015 EUR 0,5 Millionen. Die MAGNAT Investment II B.V. und die MAGNAT Real Estate UA X B.V. haben am 8. April 2015 ihre Anteile an der Kapptrade Ltd. in der Ukraine für TEUR 1.716 veräußert. Die MAGNAT Investment II B.V. und die MAGNAT Real Estate UA X B.V. haben am 10. Juni 2015 ihre Anteile an der ukrainischen Polartrade Ltd. für TEUR 50 veräußert. Des Weiteren wurden fünf Gesellschaften in der Ukraine liquidiert. Im Vergleichszeitraum wurden keine Immobiliengesellschaften veräußert.

Das Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien betrug im 1. Halbjahr 2015 EUR 0,5 Millionen nach EUR 0 Millionen im Vergleichszeitraum. Die Erste MAGNAT Immobiliengesellschaft mbH in Frankfurt am Main hat die Liegenschaft Parchim zu einem Preis von TEUR 650 veräußert. Des Weiteren wurde die Liegenschaft in Bielefeld, als Teil der Hanse-Center Objektgesellschaft mbH miterworben, zu ihrem Buchwert von TEUR 1.650 verkauft.

Weder im 1. Halbjahr 2015 noch im Vorjahreszeitraum 2014 hat der DEMIRE-Konzern entsprechend seiner strategischen Ausrichtung ein Ergebnis aus dem Asset Management für Dritte außerhalb der Gruppe erzielt.

Das Ergebnis aus at equity bewerteten Unternehmen betrug EUR 3,2 Millionen im ersten Halbjahr 2015 nach EUR -0,5 Millionen im Vergleichszeitraum. Maßgeblich hierfür waren einerseits die Erträge aus der Neuverhandlung des Mezzanine-Loans durch einen Schuldenerlass in Höhe von EUR 1,2 Millionen und der Aufwertung der Oxelton-Liegenschaft um EUR 0,6 Millionen sowie andererseits die höhere Bewertung der Immobilie innerhalb der SQUADRA-Gruppe, was sich auf das anteilige durch DEMIRE zu vereinnahmende Ergebnis durchgeschlagen hat.

Die sonstigen betrieblichen Erträge und anderen Ergebniseffekte des DEMIRE-Konzerns erhöhten sich im ersten Halbjahr 2015 deutlich auf EUR 8,0 Millionen (1. HJ 2014: EUR 3,3 Millionen). Hierzu beigetragen hat im Wesentlichen das Ergebnis aus der Fair Value-Anpassung der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien geführt, vorrangig die Gutenberg-Galerie in Leipzig, die Immobilien in Bremen und zwei Immobilien in Worms und Halle-Peißen, die aufgrund von Vermietungsbedingungen erstmalig zum 30. Juni 2015 nach IAS 40 bewertet und entsprechend aus dem Vorratsvermögen umgliedert wurden.

Die allgemeinen Verwaltungskosten des DEMIRE-Konzerns stiegen zum 30. Juni 2015 insbesondere aufgrund erhöhter Aufwendungen im Rahmen der Akquisitionen für den Aufbau des Immobilienbestandes um EUR 3,2 Millionen auf EUR 5,1 Millionen (1. HJ 2014: EUR 1,9 Millionen). Hierin sind in Höhe von EUR 1,0 Millionen Einmalaufwendungen für geplante Kapitalmaßnahmen enthalten.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen im DEMIRE-Konzern erhöhten sich im ersten Halbjahr 2015 im Wesentlichen durch nicht abziehbare Vorsteuer auf besagte Einmalaufwendungen um EUR 0,6 Millionen auf EUR 2,2 Millionen (1. HJ 2014: EUR 1,6 Millionen).

Insgesamt ergab sich ein Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) von EUR 16,1 Millionen nach einem operativen Ergebnis von EUR 0,2 Millionen im vergleichbaren Vorjahreszeitraum.

Bedingt durch die zunehmenden Finanzierungsaufwendungen für die erworbenen Immobilienportfolios betrug das Finanzergebnis zum 30. Juni 2015 EUR -14,3 Millionen (1. HJ 2014: EUR -4,0 Millionen). Zudem wirkte sich die Ausbuchung der Forderung gegenüber der Oxelton in Höhe von EUR 3,1 Millionen, die nach Neuverhandlung des Mezzanine-Loans als nicht mehr einbringlich betrachtet wurde, negativ aus. Positiv wirkte sich insbesondere die Bewertung des eingebetteten Derivatives der Unternehmensanleihe 2014/2019 durch eine Rückkaufoption für die DEMIRE in Höhe von EUR 1,1 Millionen aus.

Unter Berücksichtigung der Steuern, im Wesentlichen latenten Steuern auf Fair Value-Anpassungen bei Bestandsimmobilien in Höhe von EUR 1,5 Millionen (1. HJ 2014: EUR 1,0 Millionen) verbleibt ein positives Periodenergebnis von EUR 0,3 Millionen nach EUR -4,9 Millionen im Vorjahreszeitraum.

#### **4.2. Segmentberichterstattung**

Die Segmentierung der Konzernabschlussdaten erfolgt gemäß IFRS 8 „Geschäftssegmente“ entsprechend der internen Ausrichtung nach strategischen Geschäftsfeldern sowie regionalen Gesichtspunkten. Die dargestellten Segmentinformationen repräsentieren in Übereinstimmung mit dem Management Approach die an den Vorstand der DEMIRE zu berichtenden Informationen. Die Segmentinformationen werden unter Berücksichtigung einer Nettobetragsermittlung abzüglich Konsolidierungsbuchungen dargestellt. Für die Beschreibung der einzelnen Segmente verweisen wir auf die Ausführungen im Konzernlagebericht des Rumpfgeschäftsjahres 2014.

TEUR	01.01.2015– 30.06.2015	01.01.2014– 30.06.2014
Investments	4.268	667
Bestandsportfolio	27.457	3.919
Zentralbereiche/Sonstiges	2.104	618
<b>Segmenterlöse</b>	<b>33.829</b>	<b>5.204</b>
Investments	-1.566	-2.436
Bestandsportfolio	-9.385	-328
Zentralbereiche/Sonstiges	-6.810	-2.238
<b>Segmentaufwendungen</b>	<b>-17.761</b>	<b>-5.002</b>
Investments	2.702	-1.796
Bestandsportfolio	18.072	3.591
Zentralbereiche/Sonstiges	-4.706	-1.620
<b>EBIT</b>	<b>16.068</b>	<b>175</b>
Investments	-1.532	-5.902
Bestandsportfolio	8.178	-637
Zentralbereiche/Sonstiges	-6.349	1.669
<b>Periodenergebnis</b>	<b>297</b>	<b>-4.870</b>
Investments	2.209	5
Bestandsportfolio	8.791	2.959
Zentralbereiche/Sonstiges	1.327	2.518
<b>Zahlungsunwirksamen Posten</b>	<b>12.327</b>	<b>446</b>
Investments	62	86
Bestandsportfolio	325	0
Zentralbereiche/Sonstiges	176	145
<b>Wertminderungsaufwand</b>	<b>563</b>	<b>231</b>

Bei der Analyse der Segmente zeigt sich die zunehmende Bedeutung des noch relativ neuen Segments Bestandsportfolio, das entsprechend der neuen strategischen Ausrichtung auch im 1. Halbjahr 2015 weiter deutlich ausgebaut wurde und auch in Zukunft weiter vergrößert werden soll. In diesem Zusammenhang wird auf den Nachtragsbericht verwiesen. Demgegenüber nimmt die Bedeutung des zur Disposition stehenden Altbestandes, den das Segment Investments umfasst, weiter ab. Das bis zum Rumpfgeschäftsjahr separat ausgewiesene Segment Asset Management wird ab 2015 mit dem Segment Zentralbereiche unter Zentralbereiche/Sonstiges zusammengefasst. Der Ausweis für das 1. Halbjahr 2014 erfolgt entsprechend.

Die Segmenterlöse des DEMIRE-Konzerns stiegen im 1. Halbjahr 2015 insgesamt deutlich auf EUR 33,8 Millionen (1. HJ 2014: EUR 5,2 Millionen). Die Zunahme ergibt sich insbesondere aus der Position Bestandsportfolio mit EUR 27,5 Millionen im Vergleich zu EUR 3,9 Millionen im Vorjahreszeitraum und hängt im Wesentlichen mit dem weiteren Aufbau des deutschen Gewerbeimmobilienportfolios im Rumpfgeschäftsjahr 2014 und im 1. Halbjahr 2015 zusammen.

Entsprechend erhöhten sich die Segmentaufwendungen von EUR 5,0 Millionen im 1. Halbjahr 2014 auf EUR 17,8 Millionen im 1. Halbjahr 2015. Ausschlaggebend hierfür waren die höheren Aufwendungen im Segment Bestandsportfolio von EUR 9,4 Millionen im 1. Halbjahr 2015 (1. HJ 2014: EUR 0,3 Millionen) im Zuge der Geschäftserweiterung. Hier wirkten sich insbesondere die Beratungsaufwendungen im Zusammenhang mit dem Kauf von Gewerbeimmobilien aus. Im Segment Zentralbereiche wirkten sich im 1. Halbjahr 2015 insbesondere Rechts- und Beratungsaufwendungen sowie Abschluss- und Prüfungskosten im Zusammenhang mit geplanten Kapitalmaßnahmen in Höhe von mehr als EUR 1,1 Millionen brutto aus.

Das EBIT nach Segmenten fiel insgesamt aufgrund des weiteren Ausbaus des Bestandsportfolios mit EUR 16,1 Millionen erfreulich aus, nachdem es sich im Vergleichsberichtszeitraum auf lediglich EUR 0,2 Millionen belief.

Das Periodenergebnis nach Segmenten stieg insgesamt aufgrund des weiteren Ausbaus des Bestandsportfolios auf EUR 0,3 Millionen, nachdem es sich im Vergleichsberichtszeitraum auf EUR -4,9 Millionen belief.

**Das DEMIRE-Bestandspportfolio im Überblick**

	Objekt	m <sup>2</sup>	Land (Standort des Objektes)	Anteil in %	Buchwert 31.06.2015 TEUR	Buchwert 31.12.2014 TEUR	Veränderung In %
DEMIRE Real Estate München I GmbH	München Ohmstraße	15.626	Deutschland	100 %	16.100	16.200	-0.6 %
Munich ASSET Vermögensverwaltung GmbH	München Hoferstraße	12.445	Deutschland	100 %	7.100	7.000	1.4 %
Schwerin Margaretenhof 18 GmbH	Schwerin	7.803	Deutschland	100 %	9.680	9.710	-0.3 %
CAM Commercial Asset Management EINS GmbH	Leverkusen	5.766	Deutschland	100 %	11.360	11.340	0.2 %
CAM Commercial Asset Management EINS GmbH	Köln	9.108	Deutschland	100 %	13.020	13.000	0.2 %
CAM Commercial Asset Management EINS GmbH	Köln	4.480	Deutschland	100 %	7.570	8.200	-7.7 %
CAM Commercial Asset Management ZWEI GmbH	Hamburg	3.973	Deutschland	100 %	7.150	7.100	0.7 %
CAM Commercial Asset Management DREI GmbH	Meckenheim	7.650	Deutschland	100 %	13.560	13.460	0.3 %
CAM Commercial Asset Management VIER GmbH	Wismar	5.054	Deutschland	100 %	6.270	6.250	0.3 %
CAM Commercial Asset Management VIER GmbH	Wuppertal	1.913	Deutschland	100 %	1.800	1.800	0.0 %
GO Leonberg ApS	Leonberg	6.934	Deutschland	94 %	8.960	8.700	3.0 %
GO Bremen ApS	Bremen	26.918	Deutschland	94 %	35.370	33.000	7.2 %
GO Ludwigsburg ApS	Ludwigsburg	7.868	Deutschland	94 %	6.700	6.700	0.0 %
ARMSTRIPE S.à.r.l.	Ulm	47.541	Deutschland	94 %	60.970	60.600	0.6 %
BLUE RINGED S.à.r.l.	Darmstadt	14.391	Deutschland	94 %	19.130	19.090	0.2 %
BRIARIUS S.à.r.l.	Kempten	16.794	Deutschland	94 %	14.820	14.620	1.4 %
BRIARIUS S.à.r.l.	Mehrere Standorte	17.922	Deutschland	94 %	13.540	13.000	4.2 %
DENSTON Investments Ltd.	Bayreuth	11.258	Deutschland	94 %	13.110	13.000	0.8 %

	Objekt	m <sup>2</sup>	Land (Standort des Objektes)	Anteil in %	Buchwert 31.06.2015 TEUR	Buchwert 31.12.2014 TEUR	Veränderung In %
Condor Objektgesellschaft Eschborn GmbH	Eschborn	18.774	Deutschland	94 %	24.810	24.800	0,0 %
Condor Objektgesellschaft Bad Kreuznach GmbH	Bad Kreuznach	7.767	Deutschland	94 %	4.780	4.600	3,9 %
Condor Objektgesellschaft Düsseldorf GmbH	Düsseldorf	24.264	Deutschland	94 %	27.430	27.800	-1,3 %
Condor Objektgesellschaft Rendsburg GmbH	Rendsburg	3.739	Deutschland	94 %	1.830	1.905	-3,9 %
Condor Objektgesellschaft Bad Oeynhausen GmbH	Bad Oeynhausen	3.052	Deutschland	94 %	1.355	1.390	-2,5 %
Condor Objektgesellschaft Lichtenfels GmbH	Lichtenfels	4.652	Deutschland	94 %	1.560	1.825	-14,5 %
Condor Objektgesellschaft Yellow GmbH	Mehrere Standorte	71.686	Deutschland	94 %	18.520	18.610	-0,5 %
Glockenhofcenter Objektgesellschaft mbH	Apolda/ Wurzen	8.928	Deutschland	94,9 %	4.390	n.a.	n.a.
Hanse-Center Objektgesellschaft mbH	Mehrere Standorte	32.011	Deutschland	94,9 %	20.255	n.a.	n.a.
DEMIRE Objektgesellschaft Worms GmbH	Worms, Halle-Peissen	3.073	Deutschland	94 %	4.080	n.a.	n.a.
Sihlegg Investments Holding GmbH	Leipzig	20.750	Deutschland	94 %	23.350	n.a.	n.a.

Unter den als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien ist zudem mit EUR 0,5 Millionen die mit den Anteilen an der Projektgesellschaft geleistete Anzahlung auf eine weitere im 3. Quartal 2015 erworbene Immobilie in Schwerin ausgewiesen.

### Altportfolio

Das Altportfolio bestehend aus Investments im Wesentlichen in Osteuropa und der Schwarzmeerreion wird sukzessive veräußert, um diese Engagements der DEMIRE entsprechend der strategischen Neuorientierung kurzfristig zu beenden. Der Buchwert der Vorratsimmobilien beträgt zum Bilanzstichtag TEUR 2.361. Zudem verweisen wir auf die Anteile an den at equity bewerteten Unternehmen bzw. zu Veräußerung gehaltenen Anteile an den at equity bewerteten Unternehmen in Höhe von EUR 1,5 Millionen.

### 4.3. Finanzlage und Liquidität

Das Finanzmanagement des DEMIRE-Konzerns erfolgt gemäß den vom Vorstand verabschiedeten Vorgaben. Das gilt sowohl für die Mittelsteuerung als auch für die Finanzierung. Die zentrale Liquiditätsanalyse trägt zur Optimierung der Mittelflüsse bei. Vorrangiges Ziel ist die Liquiditätssicherung für den Gesamtkonzern. Regelmäßige Informationen über die Finanzlage an den Aufsichtsrat sind wesentlicher Bestandteil des Risikomanagementsystems der DEMIRE. Die Grundsätze und Ziele des Kapitalmanagements und -steuerung sind im Anhang zum Jahresabschluss des Konzerns dargestellt.

#### Ausgewählte Angaben aus der Konzern-Kapitalflussrechnung

TEUR	01.01.2015– 30.06.2015	01.01.2014– 30.06.2014
Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit	5.787	-5.019
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	1.078	-15.132
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-1.560	15.708
<b>Nettoveränderung der Zahlungsmittel</b>	<b>5.305</b>	<b>-4.443</b>
Zahlungsmittel am Ende der Periode	9.702	1.035

Die Entwicklung des Cashflows spiegelt die Investitionen in das Wachstum des Immobilienkonzerns sowie die vorangehende Veräußerung des Altportfolios wider.

So verbesserte sich der Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit im Vergleich zum Vorjahreszeitraum von EUR -5,0 Millionen auf EUR 5,8 Millionen im 1. Halbjahr 2015. Ausgehend von einem Konzernergebnis vor Steuern in Höhe von EUR 1,8 Millionen führten im Wesentlichen die gezahlten Zinsen in Höhe von EUR 9,1 Millionen, der Anstieg von Rückstellungen und Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen in Höhe EUR 2,5 Millionen (1. HJ 2014: EUR -1,2 Millionen) sowie der Rückgang der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstigen Forderungen in Höhe von EUR 0,9 Millionen (1. HJ 2014: EUR -2,6 Millionen) zu dem Anstieg. Positiv wirkten sich die Einzahlungen aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien und -immobiliengesellschaften in Höhe von EUR 2,4 Millionen aus. Der Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit wurde im 1. Halbjahr 2015 insbesondere belastet durch Rechts- und Beratungskosten, Abschluss- und Prüfungskosten für geplante bzw. im 3. Quartal durchgeführte Kapitalmaßnahmen sowie die darauf entfallende nicht abzugsfähige Vorsteuer.

Der Cashflow aus Investitionstätigkeit summierte sich im Wesentlichen aufgrund den Einzahlungen aus der Veräußerung von einer als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilie in Höhe von EUR 1,7 Millionen im 1. Halbjahr 2015 auf insgesamt EUR 1,1 Millionen nach EUR -15,1 Millionen im Vorjahreszeitraum. Der Cashflow im 1. Halbjahr 2014 war geprägt durch Auszahlungen für den Erwerb von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien in Höhe von EUR 17,8 Millionen, den Zukauf von Anteilen an der SQUADRA in Höhe von EUR 1,1 Millionen sowie Einzahlungen aus der Veräußerungen von Anteilen an at equity bewerteten Unternehmen von EUR 3,4 Millionen.

Demgegenüber belief sich der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit im Berichtsjahrzeitraum 2015 auf EUR -1,6 Millionen nach EUR 15,7 Millionen im Vorjahreszeitraum. Einzahlungen aus der Ausgabe von Anleihen in Höhe von EUR 43,5 Millionen, reduziert um den Rückkauf in Höhe von

EUR 20 Millionen, und aus der Aufnahme von Finanzschulden in Höhe von EUR 1,5 Millionen wurden verwendet für Zinszahlungen von EUR 9,1 Millionen sowie die Tilgung von im Berichtszeitraum fälligen Finanzschulden in Höhe von EUR 17,3 Millionen.

Die Nettoveränderung der Zahlungsmittel betrug im Berichtszeitraum EUR 5,3 Millionen (1. HJ 2014: EUR -4,4 Millionen). Die Zahlungsmittel zum Ende der Berichtsperiode erhöhten sich auf EUR 9,7 Millionen nach EUR 1,0 Millionen zum 31. Dezember 2014.

Der DEMIRE-Immobilienkonzern war während des gesamten Berichtszeitraumes jederzeit in der Lage, seinen Zahlungsverpflichtungen in vollem Umfang nachzukommen. Mögliche Liquiditätsengpässe, z.B. aufgrund fällig werdender Darlehen, wurden wie auch im Risikobericht dargelegt durch ein entsprechendes Finanzmanagement sowie Vereinbarungen mit den Kreditgebern vermieden.

#### **4.4. Vermögenslage und Kapitalstruktur**

Die Bilanzsumme des DEMIRE-Konzerns erhöhte sich zum Stichtag 30. Juni 2015 um EUR 56,7 Millionen auf EUR 429,7 Millionen (31. Dezember 2014: EUR 373,0 Millionen). Dieser deutliche Anstieg resultiert aus dem im Wesentlichen akquisitionsbedingten Wachstum des Immobilienkonzerns.

Zum 30. Juni 2015 war ein weiterer Anstieg der langfristigen Vermögenswerte um EUR 52,4 Millionen auf EUR 403,3 Millionen (31. Dezember 2014: EUR 350,9 Millionen) zu verzeichnen. Die Sachanlagen zum 31. Dezember 2014 in Höhe von EUR 11,3 Millionen reduzierten sich durch Umbuchung der im Rumpfgeschäftsjahr geleisteten Anzahlungen für den Erwerb einer Immobilie in Leverkusen in die als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien zum 30. Juni 2015 auf EUR 0,1 Millionen. Die als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien stiegen um EUR 66,0 Millionen auf EUR 399,1 Millionen (31. Dezember 2014: EUR 333,1 Millionen). Zugänge bei den Bestandsimmobilien sind im 1. Halbjahr 2015 diejenigen der Glockenhofcenter Objektgesellschaft mbH und der Hanse-Center Objektgesellschaft mbH sowie die Gutenberg-Galerie in Leipzig. Die Liegenschaften in Worms und Halle-Peißen wurden aufgrund geänderter Vermietungsbedingungen durch eine Verlängerung des Mietvertrages erstmalig als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien qualifiziert, aus den Vorratsimmobilien umgegliedert und nach IAS 40 bewertet. Unter den als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien ist mit EUR 0,5 Millionen die mit den Anteilen an der Projektgesellschaft geleistete Anzahlung auf eine weitere im 3. Quartal erworbene Immobilie in Schwerin ausgewiesen. Hinsichtlich der Bewertung der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien verweisen wir auf die Ausführungen hierzu im Konzernanhang.

Die Anteile an at equity bewerteten Unternehmen erhöhten sich im Vergleich zum 31. Dezember 2014 (EUR 2,6 Millionen) um EUR 0,5 Millionen auf EUR 3,1 Millionen. Die at equity-Beteiligung an der OXELTON wurde gemäß dem dritten Amendment zum Mezzanine-Loan der MAGNAT Investment I.B.V. nach Aufwertung um EUR 0,6 Millionen zum Veräußerungswert von EUR 1,5 Millionen bewertet und in die zur Veräußerung gehaltenen Anteile umgegliedert.

Latente Steueransprüche lagen zum 30. Juni 2015 mit EUR 0,7 Millionen auf dem Niveau zum Jahresende (31. Dezember 2014: EUR 0,7 Millionen). Die latenten Steueransprüchen spiegeln die zukünftige Nutzung von Verlustvorträgen im Organkreis der DEMIRE AG wider und sind unter Berücksichtigung der Mindestbesteuerung beschränkt auf die im Wesentlichen im Rahmen der Fair-Value-Anpassungen der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien gebildeten passiven latenten Steuern. Zum

30. Juni 2015 stiegen die kurzfristigen Vermögenswerte des DEMIRE-Konzerns um EUR 2,8 Millionen auf EUR 24,9 Millionen (31. Dezember 2014: EUR 22,1 Millionen).

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen sanken um EUR 0,9 Millionen auf EUR 8,4 Millionen (31. Dezember 2014: EUR 9,3 Millionen). Sämtliche Forderungen waren kurzfristig unter drei Monaten fällig.

Unter den Finanzforderungen und sonstigen finanziellen Forderungen in Höhe von EUR 3,1 Millionen (31. Dezember 2014: EUR 0,9 Millionen) ist mit EUR 1,5 Millionen (31. Dezember 2014: EUR 0,4 Millionen) das eingebettete Derivate der Unternehmensanleihe 2014/2019 aus der Rückkaufoption der DEMIRE AG enthalten.

Die Zahlungsmittel stiegen um EUR 5,3 Millionen auf EUR 9,7 Millionen (31. Dezember 2014: EUR 4,4 Millionen). Sie bestehen aus Kassenbeständen und Guthaben bei Kreditinstituten.

Das Eigenkapital erhöhte sich im DEMIRE-Konzern von EUR 54,6 Millionen Ende Dezember 2014 um EUR 33,1 Millionen auf EUR 87,7 Millionen zum 30. Juni 2015. Das gezeichnete Kapital bzw. Grundkapital stieg aufgrund der Ausübung von 213.675 Wandlungsrechten gegen Ausgabe neuer Aktien aus bedingtem Kapital sowie aus der Begebung 7.816.277 neuer Aktien aus zwei Sachkapitalerhöhungen im Januar und Mai 2015 von EUR 14.306.151,00 auf EUR 22.336.103,00. Mitte Mai 2015 wurde eine Pflicht-Wandelanleihe mit einem Volumen von EUR 15 Millionen unter Ausschluss des Bezugsrechts gegen Einbringung einer Sacheinlage begeben. Ein Investor zeichnete im Rahmen der Transaktion die neu zu begebende Pflicht-Wandelanleihe gegen Einbringung von Teilschuldverschreibungen aus der Unternehmensanleihe 2014/2019. Der entsprechend der Restwertmethode ermittelte Eigenkapitalanteil der im 2. Quartal ausgegebenen Pflichtwandelanleihe wurde mit einem Betrag vom EUR 14,2 Millionen in den Rücklagen ausgewiesen.

Für die auf Basis des auf der außerordentlichen Hauptversammlung beschlossenen Programms ausgegebenen Aktienoptionen wurde ein Personalaufwand von TEUR 148 im Eigenkapital erfasst. Die Eigenkapitalquote belief sich auf 20,4 % zum 30. Juni 2015 nach 14,6 % zum 31. Dezember 2014.

Zum 30. Juni 2015 beliefen sich die langfristigen Schulden des DEMIRE-Konzerns aufgrund des Aufbaus des Immobilienbestands auf EUR 274,2 Millionen (31. Dezember 2014: EUR 258,1 Millionen). Der größte Teil entfiel auf langfristige Finanzschulden mit EUR 263,0 Millionen, die sich im Wesentlichen aus der Begebung einer Unternehmensanleihe über nominell EUR 93,5 Millionen, von denen EUR 20 Millionen zurückgekauft wurden, und einem Schuldscheindarlehen über nominell EUR 148 Millionen und verbleibenden Wandelschuldverschreibungen von EUR 10,7 Millionen zusammensetzen.

Zum 30. Juni 2015 stiegen die kurzfristigen Schulden im DEMIRE-Konzern von EUR 60,3 Millionen zum 31. Dezember 2014 Millionen um EUR 7,4 Millionen auf EUR 67,7 Millionen.

Den größten Anteil hatten hieran die kurzfristigen Finanzschulden, die im DEMIRE-Konzern auf EUR 52,6 Millionen anstiegen (31. Dezember 2014: EUR 47,6 Millionen). Darin enthalten waren Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten in Höhe von EUR 20,5 Millionen (31. Dezember 2014: EUR 5,4 Millionen).

Zum 30. Juni 2015 stiegen die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten auf EUR 13,8 Millionen (31. Dezember 2014: EUR 11,5 Millionen). Davon entfielen auf Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen EUR 4,2 Millionen (31. Dezember 2014: EUR 5,2 Millionen) und sonstige Verbindlichkeiten EUR 9,6 Millionen (31. Dezember 2014: EUR 6,3 Millionen). Der Anstieg bei den sonstigen Verbindlichkeiten begründet sich im Wesentlichen aus einem Darlehen der SQUADRA in Höhe von EUR 1,0 Millionen sowie Verbindlichkeiten aus der Übernahme der Glockenhof-Center GmbH in Höhe von EUR 3,2 Millionen.

Die Summe der Schulden lag im DEMIRE-Konzern zum 30. Juni 2015 wegen des Portfolioaufbaus und vor allem aufgrund der Anleiheaufstockung über netto EUR 23,5 Millionen - die neben Investitionen vorrangig zur Ablösung kurzfristig fälliger Schulden genutzt wurde - bei nunmehr EUR 341,9 Millionen und ist um EUR 23,5 Millionen höher als am 31. Dezember 2014 mit EUR 318,4 Millionen.

## 5. MITARBEITER

Zum 30. Juni 2015 beschäftigte die DEMIRE-Gruppe ohne den Vorstand 34 Mitarbeiter (31. Dezember 2014: 7 Mitarbeiter).

## 6. NACHTRAGSBERICHT

Im Rahmen des Erwerbs des Logistikparks Leipzig wurde am 1. Juli 2015 die Erhöhung des Grundkapitals der Gesellschaft aus genehmigtem Kapital einmalig um EUR 2.541.149,00 gegen eine gemischte Sacheinlage unter Ausschluss des Bezugsrechts ins Handelsregister eingetragen und damit die M1 Beteiligungs GmbH zum Aktionär der DEMIRE.

Am 7. Juli 2015 gab DEMIRE ihre Strukturierungs- und Abwicklungspläne für das vor 2014 erworbene Altportfolio bekannt. Von den rund 60 Gesellschaften des Altportfolios unter anderem in den Niederlande, Ukraine, Österreich und Georgien wurden bereits rund 30 veräußert, liquidiert oder verschmolzen. Die holländische BV Struktur, in der sich die verbleibenden Gesellschaften befinden, wurde nun nochmals gestrafft und damit die Komplexität deutlich verringert. Zielsetzung der Strukturmaßnahmen zur Vereinfachung der gesellschaftsrechtlichen Organisation im Bereich des Altportfolios ist zum einen eine deutliche Fixkostenminimierung und zum anderen die vereinfachte Veräußerung des gesamten Altbestandes bis Jahresende 2015. Nach Übernahme zweier deutscher Immobilien aus den Vorräten in den Bestand wird aus der Veräußerung ein weiterer Liquiditätszufluss in Höhe der Buchwerte von rund EUR 4 Millionen erwartet. Schuldenübernahmen oder sonstige Altlasten sind derzeit nicht abzusehen und nicht zu erwarten.

Kurz nach dem Berichtszeitraum gab DEMIRE am 9. Juli 2015 den Erwerb einer 94,9 %igen Beteiligung an der Objektgesellschaft Kurfürsten Galerie in Kassel bekannt. Die in der Innenstadt der drittgrößten hessischen Großstadt direkt gegenüber dem „City-Point Kassel Einkaufszentrum“ gelegene Einzelhandelsimmobilie verfügt über eine Gesamtfläche von rund 21.500 m<sup>2</sup> und das größte Parkhaus in der nördlichen Innenstadt Kassel mit rund 600 Stellplätzen. Die Nettokaltmiete beläuft sich auf rund EUR 3,9 Millionen. Mit der Objektgesellschaft der Kurfürsten Galerie konnte DEMIRE zudem ein Team von Einzelhandelsfachleuten gewinnen, das der Gesellschaft nun bei der Weiterentwicklung und Optimierung von Objekten dieser Assetklasse unterstützt. Der gezielte Ausbau des Bestandes wurde durch entsprechende Kapitalmaßnahmen ermöglicht.

Am 14. Juli 2015 folgte der Eintrag der Anfang Juli beschlossenen Barkapitalerhöhung über 2.474.152 neue Aktien. Die Aktien wurden zu einem Preis von EUR 4,51 je Aktie vom institutionellen Investor Wecken & Cie. aus der Schweiz gezeichnet. Wecken & Cie. ist seitdem Aktionär der DEMIRE. Der Bruttoemissionserlös in Höhe von EUR 11.158.425,52 dient dem weiteren Ausbau des Gewerbeimmobilienportfolios in Deutschland und zur Stärkung der eigenen Finanzkraft.

Am 31. Juli 2015 hat DEMIRE ein freiwilliges öffentliches Übernahmeangebot nach § 10 WpÜG für alle Aktien der Fair Value REIT-AG abgegeben. Den Aktionären werden zwei DEMIRE-Aktien für eine Fair-Value-REIT-Aktie angeboten. Großaktionäre der Fair-Value-REIT-AG haben sich zur Annahme des Übernahmeangebots bereits verpflichtet und der Vorstand und der Aufsichtsrat der Zielgesellschaft begrüßen das geplante Zusammengehen. Mit erfolgreichem Vollzug des Übernahmeangebots entsteht der führende Bestandhalter für Gewerbeimmobilien in deutschen Sekundärstandorten. Der Wert des gemeinsamen Portfoliobestandes wird sich auf rund EUR 1 Milliarde belaufen. Die Transaktion, die in der technischen Umsetzung auch die Vorgaben des REIT-Gesetzes berücksichtigen wird, soll vorbehaltlich einer Mindestannahmequote von 50,1 % der Stimmrechte und weiterer marktüblicher Bedingungen bis Ende des Jahres 2015 abgeschlossen werden.

Zwischen Anfang Juli 2015 und Ende August 2015 wurden insgesamt 10.000 Wandelschuldverschreibungen in Stückaktien der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG mit einem rechnerischen Anteil am Grundkapital zum 31. Juli 2015 von etwa 0,04 % gewandelt.

## 7. CHANCEN-, RISIKO- UND PROGNOSEBERICHT

Der folgende Chancen-, Risiko- und Prognosebericht bezieht sich sowohl auf den DEMIRE-Konzern wie auch auf die einzelnen Geschäftssegmente. Die im Geschäftsbericht 2014 (Rumpfgeschäftsjahr 1. April bis 31. Dezember 2014) dargestellten Chancen und Risiken sind unverändert relevant, neue grundsätzliche Risiken bzw. solche von besonderer Bedeutung sind im Berichtszeitraum 1. Januar bis 30. Juni 2015 nicht hinzugekommen.

Nach dem Bilanzstichtag haben wir am 31. Juli 2015 ein Übernahmeangebot für die Aktien der Fair Value REIT-AG veröffentlicht. Bei der Annahme des Angebotes entsteht durch das Zusammengehen der beiden Immobiliengesellschaften ein führender Bestandhalter von Büro-, Einzelhandels- und Logistikimmobilien in deutschen Sekundärstandorten mit einem Portfoliowert von rund EUR 1 Milliarde. Die Transaktion soll vorbehaltlich einer Mindestannahmequote von 50,1 % der Stimmrechte und weiterer marktüblicher Bedingungen bis Ende des Jahres 2015 abgeschlossen werden. Die sich aus dem Übernahmeangebot ergebenden Auswirkungen auf Chancen, Risiken und die Prognose haben wir im Folgenden - soweit zum jetzigen Zeitpunkt einschätzbar - mit aufgenommen.

Das weiterhin günstige gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Umfeld bietet der DEMIRE gute Rahmenbedingungen für den weiteren Ausbau ihres deutschen Gewerbeimmobilienportfolios und für die Schaffung eines führenden Immobilienkonzerns mit dem Fokus auf deutsche Sekundärstandorte. Das Wachstum der meisten Volkswirtschaften in Europa, darunter auch Deutschland, ist jüngst wieder angezogen und die Nachfrage nach gewerblichen Mietflächen in den von uns adressierten Lagen mit Schwerpunkt auf Sekundärstandorte in Deutschland weiterhin stabil. Auch das Angebot auf der Finanzierungsseite für Immobilienerwerbe erachten wir nach wie vor als gut.

Bereits Ende Juli 2015 haben wir unsere für das Geschäftsjahr 2015 gegebene Jahresprognose mit einer Verdoppelung der Gesamtmietfläche aus dem Bestand und den geschlossenen Verträgen auf über 810.000 m<sup>2</sup> (Ende 2014: rund 350.000 m<sup>2</sup>) des Gewerbeimmobilien-Portfolios vorzeitig erreicht und sogar übererfüllt. Die jährliche Nettokaltmiete verdoppelte sich ebenfalls von EUR 25,4 Millionen auf nunmehr rund EUR 52,2 Millionen. Während sich unser Portfolio 2014 noch wesentlich auf die Assetklasse Büro fokussierte, wurde es im Jahr 2015 gezielt um die Assetklassen Logistik und Einzelhandel erweitert und damit das Risikoprofil des Gesamtportfolios durch Diversifikation weiter verbessert. Ende Juli 2015 verteilten sich die Mietflächen zu rund 80 % auf Büro, 9 % auf Einzelhandel und 8 % auf Logistik sowie 3 % auf Sonstige.

Mit dem Ausbau des Bestandes an deutschen Gewerbeimmobilien leisten die Mieteinnahmen und damit das Segment Bestandsportfolio den wesentlichen Beitrag zum Konzernergebnis.

Das EBIT des Geschäftsjahres 2014 war deutlich von dem Ergebnis aus der Fair-Value-Anpassung der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien in Höhe von EUR 63,6 Millionen geprägt. Die zukünftige Fair-Value-Anpassung der im Bestand befindlichen Immobilien und die von möglichen Akquisitionen sind nur sehr eingeschränkt planbar. Für das gesamte Geschäftsjahr 2015 erwarten wir allerdings deutliche steigende Einnahmen aus der Vermietung der Immobilien, da die in 2014 erworbenen Immobilien erstmals über einen Zeitraum von 12 Monaten zum Ergebnis beitragen werden. Zusätzliche Einnahmen aus dem angestrebten Zusammengehen mit der Fair Value REIT-AG kommen erst nach einem erfolgreichen Abschluss der Transaktion im Geschäftsjahr 2016 zum Tragen.

Für 2015 rechnen wir somit insgesamt mit Einnahmen aus der Vermietung in Höhe von ca. EUR 33 Millionen und einem EBIT ohne Berücksichtigung von Fair-Value-Anpassungen der Immobilien im unteren zweistelligen Millionenbereich.

Der generierte Mittelzufluss aus den Mieterträgen trägt auch zu einem positiven Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit des Konzerns bei. Weiter streben wir auch eine starke Verbesserung des Net Asset Values an.

Nachhaltige Wertsteigerungen für unser Portfolio und eine weitere Optimierung auf der Ertragsseite erwarten wir aus dem im ersten Halbjahr 2015 aufgebauten konzerninternen Asset-, Property- und Facility-Management. Die Verwaltung unseres Gewerbeimmobilien-Portfolios in Deutschland können wir damit weiter optimieren und damit zum Beispiel weiter steigende Vermietungsquoten und niedrigere laufende Betriebskosten erzielen. Noch im laufenden Geschäftsjahr erwarten wir hieraus erste positive Auswirkungen. Des Weiteren werden wir mit dem konzerninternen Asset-, Property- und Facility-Management beim Ausbau unseres Portfolios und bei dem geplanten Zusammengehen mit der Fair Value REIT-AG Skaleneffekte generieren können.

Bei der Verringerung des Altportfolios sind wir 2015 ein gutes Stück vorangekommen. Von rund 60 Gesellschaften des Altportfolios wurden bereits rund 30 veräußert, liquidiert oder verschmolzen. Die holländische BV Struktur, in der sich die verbleibenden Gesellschaften befinden, wurde Mitte des Jahres nochmals gestrafft und damit die Komplexität deutlich verringert. Zielsetzung der Strukturmaßnahmen zur Vereinfachung der gesellschaftsrechtlichen Organisation im Bereich des Altportfolios ist zum einen eine deutliche Fixkostenminimierung und zum anderen die vereinfachte Veräußerung des gesamten Altbestandes bis Jahresende 2015. Aus der Veräußerung in Höhe der

Buchwerte von etwa EUR 2,4 Millionen würde sich ein Liquiditätszufluss ergeben. Schuldenübernahmen oder sonstige Altlasten sind nicht abzusehen. Ab dem Jahr 2016 können wir damit frei von sogenannten Altlasten agieren.

Für unsere weitere Entwicklung entlang der strategischen Ausrichtung sehen wir mehr Chancen als die mit unserem Geschäft verbundenen Risiken. Das geplante Zusammengehen mit Fair Value REIT sehen wir in diesem Zusammenhang als Chance, unser Wachstum abermals zu beschleunigen und bereits im Jahr 2016 zu einem führenden Bestandhalter von Gewerbeimmobilien in Deutschland mit Fokus auf Sekundärstandorte zu werden.

Da die Transaktion im Rahmen des Übernahmeangebots für Anteile an der Fair Value REIT-AG entsprechend der Planung erst Ende des laufenden Geschäftsjahres abgeschlossen sein würde, werden sich die Auswirkungen auf die Bilanz im Falle der Übernahme von 50,1 % oder mehr der Anteile erst Ende des Jahres ergeben. Der Vermögenswert beider Unternehmen würde sich auf EUR 990 Millionen und der Verschuldungsgrad (Loan-to-Value (LTV)) auf 66 % belaufen. Auswirkungen auf die Gewinn- und Verlustrechnung würden sich im Jahr 2015 lediglich in Form von Sondereffekten aus den Kosten für die Transaktion ergeben.

Auch im nächsten Geschäftsjahr wollen wir das günstige Marktumfeld für den weiteren Ausbau unseres Portfoliobestandes nutzen. Nach dem geplanten Zusammengehen mit Fair Value REIT werden sich die Voraussetzungen hierfür noch einmal deutlich verbessern. Die konkreten sich aus der Übernahme der Fair Value REIT-AG ergebenden Chancen und Risiken lassen sich jedoch erst zu einem späteren Zeitpunkt verifizieren.

Frankfurt am Main, 28. August 2015  
DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG



**Hon.-Prof. Andreas Steyer MRICS**  
Vorstandssprecher (CEO)



**Dipl.-Kfm. (FH) Markus Drews**  
Vorstand (COO)

## Disclaimer

*Dieser Lagebericht 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, beeinflussen 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 zu Grunde 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.*

## 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, den 28. August 2015



**Hon.-Prof. Andreas Steyer MRICS**  
Vorstandssprecher (CEO)



**Dipl.-Kfm. (FH) Markus Drews**  
Vorstand (COO)

## Konzernabschluss zum 30. Juni 2015 (untestiert)

### KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

EUR	01.01.2015– 30.06.2015	01.01.2014– 30.06.2014	01.04.2015– 30.06.2015	01.04.2014– 30.06.2014
Einnahmen aus der Vermietung	17.991.554	1.067.587	9.212.091	678.805
Betriebliche Aufwendungen zur Erzielung von Mieterträgen	-6.781.888	-151.861	-3.179.594	-36.687
<b>Ergebnis aus der Vermietung von Immobilien</b>	<b>11.209.666</b>	<b>915.726</b>	<b>6.032.497</b>	<b>642.118</b>
Erlöse aus der Veräußerung von Immobiliengesellschaften	1.766.000	0	1.766.000	0
Nettovermögen von veräußerten Immobiliengesellschaften	-1.245.924	0	-1.245.924	0
<b>Ergebnis aus der Veräußerung von Immobiliengesellschaften</b>	<b>520.076</b>	<b>0</b>	<b>520.076</b>	<b>0</b>
Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien	2.300.000	0	2.300.000	0
Aufwendungen aus der Veräußerung von Immobilien	-1.841.847	0	-1.841.847	0
<b>Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien</b>	<b>458.153</b>	<b>0</b>	<b>458.153</b>	<b>0</b>
Gewinne aus at equity bewerteten Unternehmen	1.823.569	5.872	1.465.932	0
Verluste aus at equity bewerteten Unternehmen	-62.622	-313.083	-24.693	-122.765
Unrealisierte Marktwertänderungen in at equity bewerteten Unternehmen	1.468.724	-167.464	23.838	70.077
<b>Ergebnis aus at equity bewerteten Unternehmen</b>	<b>3.229.671</b>	<b>-474.675</b>	<b>1.465.077</b>	<b>-52.688</b>
Ergebnis aus der Fair Value Anpassung der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	7.720.321	2.904.810	7.492.195	0
Unrealisierte Marktwertänderungen von Vorratsimmobilien	0	-284.998	0	0
Wertminderungen von Forderungen	-563.072	-580.434	-557.771	-277.500
Sonstige betriebliche Erträge	821.109	1.225.914	235.169	348.711
<b>Sonstige betriebliche Erträge und andere Ergebniseffekte</b>	<b>7.978.358</b>	<b>3.265.292</b>	<b>7.169.593</b>	<b>71.211</b>
Allgemeine Verwaltungskosten	-5.144.169	-1.859.644	-3.573.048	-603.106
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-2.184.370	-1.644.619	-1.208.654	-585.601
<b>Ergebnis vor Zinsen und Steuern</b>	<b>16.067.385</b>	<b>202.080</b>	<b>10.863.694</b>	<b>-528.066</b>
Finanzerträge	2.014.127	730.565	1.678.433	113.467
Finanzierungsaufwendungen	-16.302.555	-4.778.737	-11.344.390	-4.315.756
<b>Finanzergebnis</b>	<b>-14.288.428</b>	<b>-4.048.172</b>	<b>-9.665.957</b>	<b>-4.202.289</b>
<b>Ergebnis vor Steuern</b>	<b>1.778.957</b>	<b>-3.846.092</b>	<b>1.197.737</b>	<b>-4.730.355</b>
Ertragsteuern	-1.481.600	-1.023.702	-1.371.698	-53.899
<b>Periodenergebnis</b>	<b>297.357</b>	<b>-4.869.794</b>	<b>-173.961</b>	<b>-4.784.254</b>
Davon entfallen auf:				
<b>Nicht beherrschende Anteilseigner</b>	<b>441.682</b>	<b>62.229</b>	<b>422.061</b>	<b>83.496</b>
<b>Anteilseigner des Mutterunternehmens</b>	<b>-144.325</b>	<b>-4.932.023</b>	<b>-596.022</b>	<b>-4.867.750</b>
Unverwässertes Ergebnis je Aktie	-0,01	-0,34	-0,03	-0,33
Verwässertes Ergebnis je Aktie	-0,01	-0,34	-0,03	-0,33

## GESAMTERGEBNISRECHNUNG

EUR	01.01.2015– 30.06.2015	01.01.2014– 30.06.2014
<b>Periodenergebnis</b>	<b>297.357</b>	<b>-4.869.794</b>
Anteil am sonstigen Ergebnis, der auf assoziierte Unternehmen entfällt, die nach der Equity-Methode bilanziert werden (aus Währungsumrechnung)	-930.212	246.950
Währungsumrechnungsdifferenzen	195.000	113.994
<b>Summe sonstiges Ergebnis</b>	<b>-735.212</b>	<b>360.944</b>
<b>Gesamtergebnis</b>	<b>-437.855</b>	<b>-4.508.850</b>
davon entfallen auf:		
<b>Nicht beherrschende Anteilseigener</b>	<b>322.582</b>	<b>2.017.150</b>
<b>Anteilseigner des Mutterunternehmens</b>	<b>-760.437</b>	<b>-6.526.000</b>

## KONZERN-BILANZ

### AKTIVA

EUR	30.06.2015	31.12.2014
<b>VERMÖGENSWERTE</b>		
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>		
Immaterielle Vermögenswerte	0	0
Sachanlagen	87.310	11.329.947
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	399.082.370	333.070.000
Anteile an at equity bewerteten Unternehmen	3.143.031	2.612.951
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	29.207	14.383
Ausleihungen an at equity bewertete Unternehmen	0	2.856.582
Sonstige Ausleihungen	309.111	322.218
Latente Steueransprüche	675.451	719.820
<b>Summe langfristige Vermögenswerte</b>	<b>403.326.480</b>	<b>350.925.901</b>
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>		
Vorratsimmobilien und sonstige Vorräte	3.507.605	7.354.885
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen	8.368.959	9.286.985
Finanzforderungen und sonstige finanzielle Vermögenswerte	3.128.389	921.160
Steuererstattungsansprüche	143.166	125.800
Zahlungsmittel	9.702.353	4.397.265
<b>Summe kurzfristige Vermögenswerte</b>	<b>24.850.472</b>	<b>22.086.095</b>
<b>Zur Veräußerung gehaltene Anteile an at equity bewerteten Unternehmen</b>	<b>1.500.000</b>	<b>0</b>
<b>Summe Vermögenswerte</b>	<b>429.676.952</b>	<b>373.011.996</b>

**PASSIVA**

<b>EUR</b>	<b>30.06.2015</b>	<b>31.12.2014</b>
<b>EIGENKAPITAL UND SCHULDEN</b>		
<b>Eigenkapital</b>		
Gezeichnetes Kapital	22.336.103	14.306.151
Rücklagen	61.415.908	37.377.704
<b>Den Anteilseignern des Mutterunternehmens zurechenbares Eigenkapital</b>	<b>83.752.011</b>	<b>51.683.855</b>
Anteile der nicht beherrschenden Anteilseigner	3.993.288	2.945.398
<b>Summe Eigenkapital</b>	<b>87.745.299</b>	<b>54.629.253</b>
<b>Schulden</b>		
<b>Langfristige Schulden</b>		
Latente Steuerschulden	11.166.907	10.031.740
Langfristige Finanzschulden	263.030.168	248.091.940
<b>Summe langfristige Schulden</b>	<b>274.197.075</b>	<b>258.123.680</b>
<b>Kurzfristige Schulden</b>		
Rückstellungen	796.074	852.026
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	13.775.217	11.519.200
Steuerschulden	546.208	314.430
Kurzfristige Finanzschulden	52.617.079	47.573.407
<b>Summe kurzfristige Schulden</b>	<b>67.734.578</b>	<b>60.259.063</b>
<b>Summe Schulden</b>	<b>341.931.653</b>	<b>318.382.743</b>
<b>Summe Schulden und Eigenkapital</b>	<b>429.676.952</b>	<b>373.011.996</b>

**KONZERN-KAPITALFLUSSRECHNUNG**

TEUR	01.01.2015– 30.06.2015	01.01.2014– 30.06.2014
<b>Konzernergebnis vor Steuern</b>	<b>1.779</b>	<b>-3.846</b>
Gezahlte Zinsaufwendungen für Finanzschulden	9.128	180
Einzahlung aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien	2.416	0
Veränderung der sonstigen Vorräte	-876	0
Veränderung der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstigen Forderungen	918	-2.585
Veränderung aus Latenten Steueransprüchen	44	-232
Veränderung der Forderungen aus Ertragsteuern	-17	-20
Veränderung Finanzforderungen und sonstige finanzielle Vermögenswerte	-2.209	2.041
Veränderung der Rückstellungen	-56	-1.341
Veränderung Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	2.546	136
Veränderung aus latenten Steuerverbindlichkeiten	1.135	1.094
Einwertungsgewinne nach IAS 40	-7.720	-2.905
Gewinne aus der Veräußerung von Immobilien und Immobiliengesellschaften	-978	-747
Ertragsteuern	-1.482	-54
Veränderung der Rücklagen	1.504	-827
Ergebnis aus der at equity bewerteten Unternehmen	-3.230	457
Marktwertänderungen der Vorratsimmobilien	0	285
Personalaufwand Aktienoptionsprogramm	148	0
Sonstige zahlungsunwirksame Posten	2.737	3.345
<b>Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit</b>	<b>5.787</b>	<b>-5.019</b>
Auszahlung für immaterielle Vermögenewerte	0	
Auszahlungen für Investitionen in Sachanlagevermögen	-60	395
Auszahlung für den Erwerb von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-512	-17.800
Einzahlungen aus der Veräußerung von Sachanlagevermögen	0	7
Einzahlung aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien und Immobiliengesellschaften	1.650	0
Auszahlung für den Erwerb von Anteilen und für die Erhöhung der Kapitalrücklage bei at equity bewertete Unternehmen und anderen Beteiligungen	0	-1.085
Einzahlungen aus der Veräußerung von Anteilen bei at equity bewertete Unternehmen und andere Beteiligungen	0	3.351
<b>Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>	<b>1.078</b>	<b>-15.132</b>
Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführungen	0	0
Auszahlungen für Aufwendungen im Zusammenhang mit Eigenkapitalzuführungen	-58	0
Veränderung der Finanzschulden aus dem Erwerb von Gesellschaften	0	13.247
Einzahlung aus der Ausgabe von Wandelschuldverschreibungen	0	4.020
Einzahlung aus der Ausgabe von Anleihen	43.500	0
Auszahlungen für den Rückkauf von Anleihen	-20.000	0
Einzahlungen aus der Aufnahme von Finanzschulden	1.466	226
Gezahlte Zinsen auf Finanzschulden	-9.128	-76
Auszahlung für die Tilgung von Finanzschulden	-17.340	-1.709
<b>Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>-1.560</b>	<b>15.708</b>
<b>Nettoveränderung der Zahlungsmittel</b>	<b>5.305</b>	<b>-4.443</b>
Veränderung aufgrund von Währungsumrechnung	0	-2
Zahlungsmittel am Anfang der Periode	4.397	5.480
<b>Zahlungsmittel am Ende der Periode</b>	<b>9.702</b>	<b>1.035</b>
<b>Ergänzende Angaben zur Kapitalflussrechnung:</b>		
Ertragssteuererstattungen (+)/-zahlungen (-)	0	-39
Erhaltene Zinsen	0	9
Gezahlte Zinsen	9.128	90

**EIGENKAPITAL-VERÄNDERUNGSRECHNUNG**

TEUR	Gesellschafts- kapital	Rücklagen					Den Anteils- eignern des Mutterun- ternehmens zurechenbares Eigenkapital	Anteile der nicht beherr- schenden Anteils- eigner	Summe Eigen- kapital
	Gezeichnetes Kapital	Kapital- rücklage	Gewinn- rücklagen inkl. Konzern- ergebnis	Abzugs- posten für Eigene Anteile	Währungs- umrech- nung	sonstige Rück- lagen			
<b>01.01.2015</b>	<b>14.306</b>	<b>8.234</b>	<b>32.802</b>	<b>-310</b>	<b>-3.348</b>	<b>0</b>	<b>51.685</b>	<b>2.944</b>	<b>54.629</b>
Anteilige Übernahme von erfolgs- neutralen Eigenkapitalverände- rungen von at equity bewerteten Unternehmen	0	148	0	0	0	0	148	0	<b>148</b>
Währungsumrechnungsdifferenzen	0	14.237	0	0	0	0	14.237	0	<b>14.237</b>
<b>Summe des sonstigen Ergebnisses</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-930</b>	<b>0</b>	<b>-930</b>	<b>0</b>	<b>-930</b>
Periodenergebnis	0	0	0	0	314	0	314	-119	<b>195</b>
<b>Gesamtergebnis</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-616</b>	<b>0</b>	<b>-616</b>	<b>-119</b>	<b>-735</b>
Kapitalerhöhung (im Rahmen der Wandlung der Wandelschuldver- schreibungen)	0	0	-144	0	0	0	-144	442	<b>298</b>
Kapitalerhöhung im Rahmen einer Sacheinlage	0	0	-144	0	-616	0	-760	323	<b>-437</b>
Veränderung Konsolidierungskreis	214	-10	0	0	0	0	204	0	<b>204</b>
Erfolgsneutrale Veränderung im Zusammenhang mit den Wandel- schuldverschreibungen	7.816	10.834	0	0	0	0	18.650	0	<b>18.650</b>
Erfolgsneutrale Veränderung latenter Steuern im Zusammenhang mit den Wandelschuldverschreibungen	0	0	-412	0	0	0	-412	726	<b>314</b>
<b>30.06.2015</b>	<b>22.336</b>	<b>33.443</b>	<b>32.246</b>	<b>-310</b>	<b>-3.964</b>	<b>0</b>	<b>83.752</b>	<b>3.993</b>	<b>87.745</b>
<b>01.01.2014</b>	<b>13.895</b>	<b>7.455</b>	<b>-10.500</b>	<b>-310</b>	<b>-2.706</b>	<b>0</b>	<b>7.835</b>	<b>-133</b>	<b>7.702</b>
Anteilige Übernahme von erfolgs- neutralen Eigenkapitalveränderun- gen von at Equity bewerteten Unternehmen	0	0	0	0	-1.067	0	-1.067	0	<b>-1.067</b>
Währungsumrechnungsdifferenzen	0	0	0	0	425	0	425	201	<b>626</b>
<b>Summe des sonstigen Ergebnisses</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-642</b>	<b>0</b>	<b>-642</b>	<b>201</b>	<b>-441</b>
Periodenergebnis	0	0	43.302	0	0	0	43.302	2.405	<b>45.707</b>
<b>Gesamtergebnis</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>43.302</b>	<b>0</b>	<b>-642</b>	<b>0</b>	<b>42.660</b>	<b>2.606</b>	<b>45.266</b>
Kapitalerhöhung (im Rahmen der Wandlung der Wandelschuldver- schreibungen)	411	108	0	0	0	0	519	0	<b>519</b>
Veränderung Konsolidierungskreis	0	0	0	0	0	0	0	472	<b>472</b>
Erfolgsneutrale Veränderung im Zusammenhang mit der Wandel- schuldverschreibung	0	493	0	0	0	0	493	0	<b>493</b>
Erfolgsneutrale Veränderung latenter Steuern im Zusammenhang mit der Wandelschuldverschreibung	0	177	0	0	0	0	177	0	<b>177</b>
<b>31.12.2014</b>	<b>14.306</b>	<b>8.233</b>	<b>32.802</b>	<b>-310</b>	<b>-3.348</b>	<b>0</b>	<b>51.684</b>	<b>2.945</b>	<b>54.629</b>

## **DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG Frankfurt am Main**

### **Anhang zum verkürzten Konzernzwischenabschluss zum 30. Juni 2015**

#### **A. ALLGEMEINE ANGABEN**

Die DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG (im Folgenden auch kurz „Gesellschaft“ oder „DEMIRE AG“ (als Einzelgesellschaft) bzw. „DEMIRE“ (als Konzern) genannt) ist in das Handelsregister am Sitz der Gesellschaft in Frankfurt am Main, Deutschland, eingetragen. Der Geschäftssitz der Gesellschaft befindet sich in der Lyoner Straße 32 in Frankfurt am Main. Das Geschäftsjahr der Gesellschaft ist das Kalenderjahr. Als Vergleichsvorjahresperiode diente das erste Halbjahr des Kalenderjahres 2014.

Die Aktien der Gesellschaft wurden im Juli 2006 zunächst im Open Market (Freiverkehr) zugelassen. Am 30. Oktober 2007 erfolgte ein Wechsel des Börsensegments. Seit diesem Zeitpunkt notieren die Aktien der Gesellschaft im General Standard der Frankfurter Wertpapierbörse. Durch den Segmentwechsel unterliegt DEMIRE den strengen, EU-weit geltenden Transparenzanforderungen für den Regulierten Markt.

Dieser im Namen des rechtlichen Mutterunternehmens DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG aufgestellte Konzernabschluss ist wirtschaftlich dem im Rahmen eines umgekehrten Unternehmenserwerbs im Geschäftsjahr 2009/2010 identifizierten wirtschaftlichen Erwerber MAGNAT Asset Management GmbH (vormals: R-QUADRAT Immobilien GmbH), Wien, Österreich, zuzurechnen. Die Gesamtheit der in den Konzern einbezogenen Tochterunternehmen sowie der nach der Equity-Methode bewerteten Gemeinschafts- und assoziierten Unternehmen wird im Folgenden kurz „DEMIRE-Gruppe“ bezeichnet.

#### **B. RECHNUNGSLEGUNG**

Der verkürzte Konzern-Zwischenabschluss für den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 30. Juni 2015 wurde gemäß IAS 34 „Zwischenberichtserstattung“, wie er in der EU anzuwenden ist, aufgestellt. Der Konzern-Zwischenabschluss ist einer prüferischen Durchsicht („Review“) nicht unterzogen worden.

Der Konzern-Zwischenbericht der DEMIRE-Gruppe ist nach einheitlichen Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätzen aufgestellt. Dabei finden die IFRS Anwendung, die am Stichtag des Zwischenberichts (30. Juni 2015) verbindlich gelten und zur Anwendung in der Europäischen Union angenommen wurden. Bei der Aufstellung des Zwischenabschlusses und der Ermittlung der Vergleichszahlen für das Vorjahr wurden somit dieselben Konsolidierungsgrundsätze sowie Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden wie im Konzernabschluss 31. Dezember 2014 angewandt. Eine detaillierte Beschreibung dieser Methoden ist im Anhang des Konzernabschlusses 2014 vorgenommen worden. In der Berichtsperiode neu erfasste Sachverhalte zur Pflicht-Wandelanleihe 2015/18 und Aktienbasierten Vergütung sind in den Abschnitten D und E aufgenommen und erläutert.

Der Konzern-Zwischenabschluss enthält nicht alle für einen Konzernabschluss erforderlichen Informationen und Angaben und ist daher nur in Verbindung mit dem zum 31. Dezember 2014 aufgestellten Konzernabschluss zu lesen.

Die Geschäftstätigkeit der DEMIRE ist im Wesentlichen frei von Saison- oder Konjunktoreinflüssen.

Die folgenden neuen oder geänderten Standards und Interpretationen waren erstmalig verpflichtend im Geschäftsjahr 2015 anzuwenden und haben keine wesentliche Auswirkung auf den Konzernabschluss:

- Jährliche Verbesserungen zu IFRS (2010 – 2012),
- Jährliche Verbesserungen zu IFRS (2011 – 2013),
- Änderungen zu IAS 19,
- IFRIC 21 „Abgaben“.

Die Aufstellung des Konzern-Zwischenabschlusses erfordert bei einigen Bilanzposten Ermessensentscheidungen beziehungsweise Schätzungen, die sich auf den Ansatz und die Bewertung in der Bilanz und in der Gewinn- und Verlustrechnung auswirken.

Die Annahmen und Schätzungen, die ein wesentliches Risiko in Form einer Anpassung der Buchwerte von Vermögenswerten und/oder Schulden mit sich bringen können, beziehen sich im Wesentlichen auf die Ermittlung der beizulegenden Zeitwerte von „Investment Properties“ und sind im entsprechenden Kapitel gesondert beschrieben.

Ermessensentscheidungen bei der Anwendung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden durch das Management, die die Beträge im Konzernabschluss erheblich beeinflussen können ergeben sich aus der Beurteilung im Rahmen von Immobilientransaktionen, ob es sich bei dem Erwerb eines Portfolios um einen Unternehmenszusammenschluss im Sinne des IFRS 3 oder um einen Erwerb von Vermögenswerten und Schulden handelt.

Der Konzernabschluss wurde unter der Annahme des Going Concerns aufgestellt. Die Berichtswährung ist Euro. Soweit auf TEUR gerundet wurde, wurde dies angegeben. Durch die Rundung auf TEUR können sich auch Rundungsdifferenzen ergeben.

## C. VERÄNDERUNG DES KONSOLIDIERUNGSKREISES

### 1. Konsolidierungskreis

In den Konzernabschluss sind neben der Gesellschaft grundsätzlich alle in- und ausländischen Tochterunternehmen ab dem Erwerbszeitpunkt einbezogen. Der Konsolidierungskreis umfasst zum 30. Juni 2015 einschließlich der Muttergesellschaft insgesamt 57 (31. Dezember 2014: 54) Unternehmen, die voll konsolidiert werden.

ANZAHL VOLLKONSOLIDierter TOCHTERGESELLSCHAFTEN	30.06.2015	31.12.2014
<b>Stand Geschäftsjahresbeginn</b>	<b>54</b>	<b>30</b>
Zugänge	8	27
Abgänge	4	3
Abgänge durch Verschmelzung	1	0
<b>Stand zum Bilanzstichtag</b>	<b>57</b>	<b>54</b>

Die Abgänge in der Berichtsperiode betreffen im Wesentlichen das Immobilien Altportfolio. Im Einzelnen sind es die Gesellschaften Kappatrade Ltd. (Ukraine), Polartrade Ltd. (Ukraine), OOO Sadko Holding (Russland), OOO New Sadko Holding (Russland). Darüber hinaus erfolgte der Abgang der MAGNAT Zweiten Immobiliengesellschaft mbH durch Verschmelzung mit der MAGNAT Ersten Immobiliengesellschaft mbH, die dann in DEMIRE Objektgesellschaft Worms GmbH umfirmierte.

### 2. Änderungen des Konsolidierungskreises

#### Erwerb von Immobilienobjektgesellschaften

In der Berichtsperiode wurden Anteile an den Immobilienobjektgesellschaften Glockenhofcenter Objektgesellschaft mbH, Berlin, und Hanse-Center Objektgesellschaft mbH, Berlin, TGA Immobilien Erwerb 1 GmbH, Berlin, sowie Sihlegg Investments Holding GmbH, Wollerau, Schweiz, erworben. Der Erwerb von Immobilienobjektgesellschaften, die keinen Geschäftsbetrieb im Sinne des IFRS 3 darstellen, sind als unmittelbarer Ankauf von Immobilien abgebildet und dabei werden die Anschaffungskosten der Objektgesellschaft den einzelnen identifizierbaren Vermögenswerten und Schulden auf Basis ihrer beizulegenden Zeitwerte zugeordnet.

Die DEMIRE AG hat im Rahmen der Sachkapitalerhöhung zum Erwerb von Glockenhofcenter und Hanse-Center das Grundkapital um EUR 5.633.710 erhöht. Zur Zeichnung der neuen Aktien wurde die Alpine Real Estate GmbH zugelassen, die als Sacheinlage jeweils 94,9 Prozent der Anteile an der Hanse-Center Objektgesellschaft mbH und der Glockenhofcenter Objektgesellschaft mbH sowie eine Forderung gegen die Hanse-Center Objektgesellschaft mbH eingebracht hat. Die Erhöhung des Grundkapitals wurde am 22. Januar 2015 im Handelsregister eingetragen. Die beiden mit wirtschaftlicher Wirkung am 1. Februar 2015 eingebrachten Objektgesellschaften verfügen über ein Gewerbeimmobilienportfolio mit insgesamt knapp 42.000 m<sup>2</sup> unter anderem in Bremen, Berlin und Stralsund. Im Rahmen der Kapitalerhöhung wurde jede neue Aktie der DEMIRE AG mit einem Betrag von EUR 1,75 bewertet.

Die DEMIRE AG hat im Rahmen der Sachkapitalerhöhung zum Erwerb der Anteile an der Sihlegg Investments Holding GmbH das Grundkapital um EUR 2.182.567 erhöht. Zur Zeichnung der neuen Aktien wurde die Ketom AG, Wollerau, Schweiz, zugelassen, die als Sacheinlage jeweils 94 Prozent der Anteile an der Sihlegg Investments Holding GmbH sowie eine Forderung gegen die

Sihlegg Investments Holding GmbH eingebracht hat. Der Sihlegg Investments Holding GmbH gehört die Büro- und Einzelhandelsimmobilie Gutenberg-Galerie in Leipzig. Die Sihlegg Investments Holding GmbH wurde mit wirtschaftlicher Wirkung am 27. Mai 2015 erworben. Im Rahmen der Kapitalerhöhung wurde jede neue Aktie der DEMIRE AG mit einem Betrag von EUR 4,03 bewertet.

Die Geschäftsanteile der TGA Immobilien Erwerb 1 GmbH, Berlin, wurden in zwei Schritten zum 3. März 2015 und zum 21. Mai 2015 mit einer Beteiligungsquote von insg. 94 Prozent durch die DEMIRE Commercial Real Estate ZWEI GmbH erworben. Der Kaufpreis betrug insgesamt EUR 468.250. Die TGA Immobilien Erwerb 1 GmbH hat mit Grundstückskaufvertrag vom 25. März 2015 ein in Schwerin belegenes Immobilienobjekt erworben, für das der wirtschaftliche Eigentumsübergang im dritten Quartal 2015 erwartet wird.

Zum Erstkonsolidierungszeitpunkt wurden basierend auf 100 Prozent der Vermögenswerte und Schulden - unter Berücksichtigung von Anteile nicht-beherrschender Gesellschafter - die folgenden Werte zu den Erwerbszeitpunkten angesetzt:

TEUR	Zum Erwerbszeitpunkt
Übernommenes Vermögen	51.108
Übernommene Schulden	30.899
<b>Nettovermögen zu 100 %</b>	<b>20.209</b>
davon Anteile nicht-beherrschender Gesellschafter	<b>1.121</b>
<b>Anschaffungskosten</b>	<b>19.088</b>

## D. AUSGEWÄHLTE ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

### 1. Einnahmen aus der Vermietung

Die Einnahmen aus der Vermietung des Konzerns setzen sich wie folgt zusammen:

TEUR	01.01.2015– 30.06.2015	01.01.2014– 30.06.2014
Nettomieten	13.839	866
Erlöse aus Mietnebenkosten	4.153	202
	<b>17.992</b>	<b>1.068</b>

Die Einnahmen aus der Vermietung in der Berichtsperiode resultieren überwiegend aus der Vermietung von Gewerbeimmobilien.

Das Ergebnis aus der Vermietung in der Berichtsperiode in Höhe von TEUR 11.210 (im 1. Halbjahr 2014 TEUR 915) resultiert aus Einnahmen aus der Vermietung in Höhe von TEUR 17.992 (im 1. Halbjahr 2014 TEUR 1.068) und Aufwendungen zur Erzielung von Mieterträgen in Höhe von TEUR 6.782 (im 1. Halbjahr 2014 TEUR 152) und ist frei von saisonalen Einflüssen. Der signifikante Anstieg des Ergebnisses aus Vermietung resultiert im Wesentlichen aus den im Rumpfgeschäftsjahr 2014 erworbenen Immobilienportfolien.

## 2. Aktienbasierte Vergütung

Der Vorstand wird ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 31. Dezember 2015 („Ausgabezeitraum“) nach näherer Maßgabe der nachfolgenden Bestimmungen im Rahmen des Aktienoptionsplans 2015 bis zu 1.000.000 Aktienoptionen mit Bezugsrechten auf Aktien der DEMIRE AG mit einer Wartezeit von vier Jahren und einer Ausübungszeit von weiteren fünf Jahren („Ausübungszeitraum“) auszugeben mit der Maßgabe, dass jede Aktienoption das Recht zum Bezug von einer Aktie der Gesellschaft gewährt. Zur Ausgabe von Aktienoptionen an Mitglieder des Vorstands der Gesellschaft gilt diese Ermächtigung allein für den Aufsichtsrat.

Der Kreis der Berechtigten und der Umfang der ihnen jeweils zum Bezug anzubietenden Aktienoptionen werden durch den Vorstand der Gesellschaft mit Zustimmung des Aufsichtsrats festgelegt. Soweit Mitglieder des Vorstandes der Gesellschaft Aktienoptionen erhalten sollen, obliegt diese Festlegung und die Ausgabe der Aktienoptionen dem Aufsichtsrat.

Es dürfen ausgeben werden

- an Mitglieder des Vorstands, insgesamt bis 800.000 Aktienoptionen (80 %),
- an ausgewählte Mitarbeiter der Gesellschaft oder Geschäftsführer oder Mitarbeiter von Konzerngesellschaften, insgesamt bis 200.000 Aktienoptionen (20 %).

Die Bezugsrechte aus den Aktienoptionen können erstmals nach Ablauf der gesetzlichen Wartezeit von vier Jahren gemäß § 193 Abs. 2 Nr. 4 AktG ausgeübt werden. Sie beginnt nach Ausgabe der jeweiligen Aktienoptionen (Tag der Annahme der Zeichnungserklärung des Berechtigten durch die Gesellschaft oder das von ihr für die Abwicklung eingeschaltete Kreditinstitut).

Der jeweils festzusetzende Ausübungspreis für eine Aktie der Gesellschaft bei Ausübung der Aktienoptionsrechte entspricht mindestens 100 Prozent des Basispreises. Basispreis ist der Börsenkurs der Aktien der Gesellschaft zum Zeitpunkt der Beschlussfassung des Vorstands, im Fall der Ausgabe von Aktienoptionsrechten an Mitglieder des Vorstands zum Zeitpunkt der Beschlussfassung durch den Aufsichtsrat, über die Ausgabe von Aktienoptionsrechten. Maßgeblicher Börsenkurs ist der Durchschnittswert der Schlusskurse der Aktien der Gesellschaft an der Frankfurter Wertpapierbörse im XETRA-Handel (oder einem vergleichbaren Nachfolgesystem) an den letzten zehn Börsenhandeltagen vor der Beschlussfassung über die Ausgabe der Aktienoptionen.

Voraussetzung für die Ausübung der Bezugsrechte ist, dass der Schlusskurs der Aktie im XETRA-Handel (oder einem vergleichbaren Nachfolgesystem) an der Frankfurter Wertpapierbörse an dem der Ausübung des Bezugsrechts vorangehenden Tag mindestens 10 Prozent höher ist, als der Basispreis.

Die Bilanzierung aktienbasierter Vergütungsformen wird durch IFRS 2 „Anteilsbasierte Vergütungen“ geregelt. Der „Aktionsoptionsplan 2015“ ist danach als anteilsbasierte Vergütung mit Ausgleich durch Eigenkapitalinstrumente (equity-settled share-based payments) zu klassifizieren. In diesem Fall ist der durch die Aktienoptionen insgesamt verursachte Personalaufwand vom Zusagezeitpunkt (grant date) über die vierjährige Sperrfrist (vesting condition) zu verteilen. Der Zusagezeitpunkt (grant date) ist bei der DEMIRE AG der Tag der Genehmigung durch den Vorstand bzw. den Aufsichtsrat.

Der nach dem Black-Scholes-Modell ermittelte Wert der Vergütung realer Aktienoptionen bestimmt sich gem. IFRS 2.10 nach dem beizulegenden Zeitwert (fair value) der Optionen im Zusagezeitpunkt (grant date). Für die DEMIRE AG ist dies der Tag der Ausgabe der Optionen (7. April 2015).

Für die Bilanzierung des aktienbasierten Vergütungsprogramms sind folgende Ausübungsbedingungen (vesting conditions) relevant:

- Die Sperrfrist von vier Jahren entspricht einer sog. Dienstbedingung (service condition), da lediglich die Ableistung einer bestimmten Dienstzeit im Unternehmen gefordert wird.
- Die Ausübungsvoraussetzung eines am Tag vor der Ausübung den Basispreis um mindestens 10 Prozent übersteigenden Schlussbörsenkurses ist als sog. Leistungsbedingung (performance condition) zu klassifizieren, da die Erfüllung der Bedingung an ein Erfolgsziel geknüpft ist. Innerhalb der Leistungsbedingungen ist nochmals zwischen marktabhängigen (market conditions) und nicht-marktabhängigen Bedingungen (non-market conditions) zu unterscheiden. Bei der DEMIRE AG ist die Ausübungsvoraussetzung als marktabhängige Leistungsbedingung (market performance condition) einzustufen, da sie explizit im Zusammenhang mit dem Börsenkurs des Unternehmens steht. Eine solche marktabhängige Leistungsbedingung fließt ausschließlich im Zusagezeitpunkt (grant date) über ein Wahrscheinlichkeitskalkül in die Bewertung der Option ein.

In der abgelaufenen Berichtsperiode wurden insgesamt 960.000 Aktienoptionen zugeteilt, davon 800.000 Aktienoptionen für die Mitglieder des Vorstands sowie 160.000 Aktienoptionen für ausgewählte Mitarbeiter der Gesellschaft oder Mitarbeiter von Konzerngesellschaften. Der beizulegende Zeitwert einer Option beträgt EUR 2,74.

Zum 30. Juni 2015 wurden folgende **Parameter** zur Berechnung des beizulegenden Zeitwerts einer Option zu Grunde gelegt:

BERECHNUNGSPARAMETER	
Dividendenrendite (Prozent)	0,00
Erwartete Volatilität (Prozent)	60,40
Risikoloser Zinssatz (Prozent)	0,50
Laufzeit der Option (Jahre)	9
Gewichteter Durchschnittsaktienkurs (Euro)	4,258

Der im Konzernabschluss erfasste Personalaufwand aus dem „Aktienoptionsplan 2015“ für die Berichtsperiode, der unter Allgemeine Verwaltungsaufwendungen ausgewiesen ist, beträgt zum 30. Juni 2015 EUR 147.960.

### 3. Finanzergebnis

TEUR	01.01.2015– 30.06.2015	01.01.2014– 30.06.2014
Finanzerträge	2.014	731
Finanzaufwendungen	-16.302	-4.779
	<b>-14.288</b>	<b>-4.048</b>

Der Anstieg der Finanzerträge resultiert im Wesentlichen aus Bewertungsgewinnen von eingebetteten Derivaten der Anleihe 2014/2019.

Die gestiegenen Finanzierungsaufwendungen sind zurückzuführen auf Darlehensaufnahmen im Zusammenhang mit Immobilienerwerben gegen Ende des Rumpfgeschäftsjahres 2014 und erstes Halbjahr 2015.

### 4. Periodenergebnis

Das Periodenergebnis des Konzerns in Höhe von TEUR 297 (1. Halbjahr 2014 TEUR -4.870) wurde im Wesentlichen positiv beeinflusst durch das Ergebnis aus der Vermietung von Immobilien TEUR 11.210 (1. Halbjahr 2014 TEUR 916) im Zuge der Ausweitung der Immobilienportfolien.

Das Ergebnis aus at equity bewerteten Unternehmen betrug TEUR 3.230 (1. Halbjahr 2014 TEUR -475). Maßgeblich hierfür waren einerseits die Erträge aus der Neuverhandlung des Mezzanine-Loans durch einen Schuldenerlass in Höhe von TEUR 1.231 und andererseits die höhere Bewertung der Immobilie, innerhalb der SQUADRA-Gruppe, was sich auf das anteilige durch DEMIRE zu vereinnahmende Ergebnis durchgeschlagen hat. Die höhere Bewertung ergibt sich aus verbesserten Verwertungsmöglichkeiten der in Frankfurt am Main belegenen Immobilie der SQUADRA-Gruppe, im Zuge der geplanten Nutzungsänderung als Wohnimmobilie.

Die sonstigen betrieblichen Erträge und anderen Ergebniseffekten betragen im 1. Halbjahr 2015 TEUR 7.978 (1. Halbjahr 2014 TEUR 3.265). Hierzu trägt überwiegend das Ergebnis aus der Fair Value Anpassung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien von TEUR 7.720 (1. Halbjahr 2014 TEUR 2.905) bei, vorrangig aus der Gutenberg-Galerie in Leipzig und der Immobilie in Worms.

Darüber hinaus konnten Veräußerungserfolge bei Immobiliengesellschaften bzw. Immobilien, die das Altportfolio betreffen, von insgesamt TEUR 2.252 verbucht werden.

Ergebnismindernd wirkten sich, neben den gestiegenen Finanzaufwendungen von TEUR 16.302 sowie den sonstige betriebliche Aufwendungen TEUR 2.184, die allgemeinen Verwaltungskosten von TEUR 5.144 aus, welche im Wesentlichen durch Abschluss- und Prüfungskosten von TEUR 1.817, Rechts- und Beratungskosten von TEUR 2.261 geprägt sind. Darin enthalten sind TEUR 986 (1. Halbjahr 2014 TEUR 1, jeweils ohne Umsatzsteuer) einmalige Aufwendungen im Zusammenhang mit der Erstellung des Börsenprospekts sowie mit sonstigen Kapitalmarktmaßnahmen.

## Ergebnis je Aktie

Das unverwässerte Ergebnis je Aktie ergibt sich aus dem den Anteilseignern des Unternehmens zu-rechenbaren Anteilen am Periodenergebnis dividiert durch die gewichtete durchschnittliche Anzahl der ausstehenden Aktien.

	01.01.2015– 30.06.2015	01.01.2014– 30.06.2014
Den Anteilseignern des Mutterunternehmens zurechenbarer Anteil am Periodenerfolg (TEUR)	-144	-4.932
Gewichtete durchschnittliche Anzahl ausstehender Aktien	22.336.103	13.889.651
<b>Unverwässertes Ergebnis je Aktie (EUR)</b>	<b>-0,01</b>	<b>-0,35</b>
<b>Verwässertes Ergebnis je Aktie (EUR)</b>	<b>-0,01</b>	<b>-0,35</b>

Bei der Angabe des Berichtsjahres und des Vorjahrs wurden Wandelschuldverschreibungen bei der Bestimmung des verwässerten Ergebnisses je Aktie gem. IAS 33.70 (c) nicht berücksichtigt, da sich aufgrund des negativen Periodenergebnisses bei angenommener Wandlung ein der Verwässerung gegenläufiger Effekt ergeben würde.

## E. AUSGEWÄHLTE ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERN-BILANZ UND ZUR KONZERN-EIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG

### 1. Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien

Die als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien werden zum beizulegenden Zeitwert angesetzt. Die Zeitwerte haben sich im Geschäftsjahr wie folgt entwickelt.

TEUR	30.06.2015	31.12.2014
<b>Zeitwert per Geschäftsjahresbeginn</b>	<b>333.070</b>	<b>20.526</b>
Umgliederungen aus Sachanlagen / Vorratsimmobilien	14.065	210
Zukäufe	44.227	248.726
Unrealisierte Gewinne aus der Bewertung zum beizulegenden Zeitwerts	7.720	63.608
<b>Zeitwert per Geschäftsjahresende</b>	<b>399.082</b>	<b>333.070</b>

Die Zukäufe der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien von TEUR 44.227 resultieren überwiegend aus der Investition in vier in der Berichtsperiode erworbenen Gewerbeimmobiliengesellschaften, Glockenhofcenter Objektgesellschaft mbH, Hanse-Center Objektgesellschaft mbH und der Gutenberg-Galerie. Diese wurden im Rahmen von Sachkapitalerhöhungen erworben, wodurch das gezeichnete Kapital um TEUR 7.816 und die Kapitalrücklage in Höhe von TEUR 10.834 erhöht wurde. Der Posten Umgliederungen aus Sachanlagen von TEUR 14.065 betrifft geleistete Anzahlungen bei den Sachanlagen die Immobilien Goetheplatz, Leverkusen sowie die Immobilien Worms und Halle-Peißen die aus dem Vorratsvermögen umklassifiziert wurden.

Da in der Vergleichsperiode zum 30. Juni 2014 keine verlässlichen IFRS 13 Angaben ermittelt werden konnten, wurden als Vorjahresangaben die Werte zum 31. Dezember 2014 herangezogen.

In der Vorjahresberichtsperiode bestanden die Renditeliegenschaften nur aus zwei Immobilienobjekten, der Hoferstraße und Ohmstraße in München. Aufgrund einer gegenüber der Berichtsperiode wesentlich geringeren Grundgesamtheit in Bezug auf das Immobilienportfolio ist ein aussagekräftiger Vorjahresvergleich der IFRS 13 Angaben nur begrenzt möglich.

Im ersten Halbjahr lag die Marktmiete bei den als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien durchschnittlich bei EUR 6,99 pro m<sup>2</sup>/Monat (Vorjahr: EUR 7,32 pro m<sup>2</sup>/Monat) und hatte eine Spannbreite von EUR 0,45 bis EUR 13,23 (Vorjahr: EUR 0,96 bis EUR 11,20). Die durchschnittliche Marktmiete wurde auf Basis der vermietbaren Flächen zum 30. Juni 2015 ermittelt. Die Instandhaltungskosten liegen im aktuellen Geschäftsjahr bei 9,05 Prozent (Vorjahr: 8,02 Prozent) des Jahresrohertrags. Die wertmäßige Leerstandsquote bezogen auf die Sollmieten betrug in der aktuellen Periode durchschnittlich 16,98 Prozent (Vorjahr: 14,67 Prozent).

Die vermietbare Gesamtfläche zum Bilanzstichtag betrug 423.431 m<sup>2</sup> bei einer davon leerstehenden Fläche von 80.402 m<sup>2</sup>. Die durchschnittliche Leerstandsquote auf Basis der vermietbaren Fläche beträgt somit 16,98 Prozent (Vorjahr 17,12 Prozent), bei einer Spanne von 0,00 Prozent bis 83,04 Prozent (Vorjahr: 0,00 Prozent bis 82,32 Prozent) in Abhängigkeit der Art der vermieteten Fläche (Büro, Lager, etc.).

Der Liegenschaftszinssatz wird ausgehend von einem durchschnittlichen marktüblichen Liegenschaftszinssatz unter Berücksichtigung der Makro- und Mikrolage, Konkurrenzobjekten, Mieterbonität, Leerstand und Restmietvertragslaufzeit ermittelt und lag durchschnittlich bei 6,20 Prozent (Vorjahr: 5,98 Prozent). In Abhängigkeit von Qualität, Lage und Struktur der Objekte variieren die angesetzten Liegenschaftszinssätze zwischen 5,00 Prozent und 9,25 Prozent (Vorjahr: 5,00 Prozent und 9,25 Prozent).

Die bestehenden Mietverträge mit den damit verbundenen Erträgen in Höhe von insgesamt EUR 173 Mio. haben eine Restlaufzeit von bis zu zehn Jahren.

Der weighted average lease term (WALT) beträgt 6,2 Jahre (Vorjahr: 6,4 Jahre).

Bei einer Sensitivitätsanalyse der bedeutenden nicht beobachtbaren Inputparameter ergeben sich die folgenden Auswirkungen auf die Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien:

Bei einer Erhöhung des Liegenschaftszinssatzes um 0,5 Prozent reduziert sich der beizulegende Zeitwert der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien um TEUR 24.395, bei einer Minderung um 0,5 Prozent erhöht er sich um TEUR 27.085. Bei einer Erhöhung des künftigen Mietergebnisses unter Berücksichtigung von Mieterträgen, Leerstandsquoten sowie Verwaltungs- und Instandhaltungskosten um 10 Prozent ergibt sich eine Erhöhung des beizulegenden Zeitwertes von TEUR 31.740, bei einer Reduzierung um 10 Prozent eine Minderung von TEUR 31.630.

Ein wesentlicher Anstieg der Instandhaltungskosten, des Leerstands oder des Liegenschaftszinssatzes würde bei unveränderten Annahmen bezüglich der verbleibenden Inputparameter zu einem geringeren beizulegenden Zeitwert der Immobilien führen.

Sämtliche vom Konzern als Finanzanlage gehaltenen Immobilien sind im Rahmen von Operating-Leasingverhältnissen vermietet. Die daraus resultierenden Mieteinnahmen beliefen sich auf

TEUR 13.839 (Vorjahr: TEUR 3.528). Die mit den als Finanzanlage gehaltenen Immobilien im Zusammenhang stehenden Aufwendungen betragen TEUR 6.843 (Vorjahr: TEUR 165).

## 2. Anteile an et equity bewerteten Unternehmen

Die Anteile an et equity bewerteten Unternehmen von TEUR 3.143 (31. Dezember 2014 TEUR 2.613) beinhalten im Wesentlichen die Anteile an der SQUADRA in Höhe von TEUR 3.020. Im ersten Halbjahr wurde die at equity-Beteiligung an der OXELTON gemäß dem dritten Amendment zum Mezzanine-Loan der MAGNAT Investment I B.V. in die zur Veräußerung gehaltenen Anteile umgegliedert und nach Realisierung des Verbindlichkeitserlasses im April 2015 zum Veräußerungswert von TEUR 1.500 bewertet.

## 3. Langfristige Finanzschulden

In der nachfolgenden Tabelle sind die langfristigen Finanzschulden dargestellt.

<b>LANGFRISTIGER ANTEIL AUS FINANZSCHULDEN</b>	Nominalzinssatz %	Fälligkeit	30.06.2015 TEUR	31.12.2014 TEUR
Anleihe 2014/2019 der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG	7,50	16.09.2019	56.365	49.138
Wandelschuldverschreibungen 2013/2018 der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG	6,00	30.12.2018	10.943	10.424
Schuldscheindarlehen Deutsche Bank für DEMIRE Holding EINS GmbH	5,00	09.12.2019	142.583	142.320
LBBW Darlehen A für DEMIRE Commercial Real Estate GmbH	2,25	31.01.2019	26.400	26.666
LBBW Darlehen B für DEMIRE Commercial Real Estate GmbH	variabel	31.01.2019	6.848	6.792
IBB Tilgungsdarlehen für DEMIRE Real Estate München I GmbH	3,00	31.12.2016	8.127	8.018
Hypo Landesbank Vorarlberg Tilgungsdarlehen für Munich ASSET Vermögensverwaltung GmbH	1,75	31.08.2018	4.653	4.734
Westimmo Tilgungsdarlehen für Glockenhofcenter Objektgesellschaft mbH	4,38	30.06.2015	275	0
LBB Tilgungsdarlehen für Hanse-Center Objektgesellschaft mbH	3,74	31.08.2018	6.720	0
Sonstige Finanzverbindlichkeiten	unverzinst	diverse	116	0
			<b>263.030</b>	<b>248.092</b>

Die Anleihe 2014/2019 wurde im ersten Quartal 2015 um TEUR 43.500 aufgestockt und in Höhe von TEUR 20.000 aus der erste Tranche der Anleihe 2014/2019 zurückgekauft, wodurch sich die langfristigen Finanzschulden per Saldo um TEUR 14.938 zum 30.Juni 2015 erhöht haben. Der Zinssatz beträgt 7,5 Prozent p.a. Die Mittel aus der Anleihe dienen im Wesentlichen dem weiteren Geschäftsaufbau der DEMIRE. Daneben enthält die Anleihe 2014/2019 eingebettete Call Optionen aus der ersten Tranche von TEUR 392 sowie aus der zweiten Tranche von TEUR 1.138. Der Ertrag aus der Neubewertung dieser eingebetteten Derivate zum 30. Juni 2015 betrug TEUR 1.090.

#### **Pflicht-Wandelanleihe 2015/2018**

Im Mai 2015 wurde eine Pflicht-Wandelanleihe im Volumen von TEUR 15.000 unter Ausschluss des Bezugsrechts gegen Einbringung einer Sacheinlage begeben. Ein Investor der Unternehmensanleihe 2014/2019 (Open Market der Frankfurter Wertpapierbörse; ISIN: DE000A12T135/ WKN: A12T13; Volumen EUR 100 Mio.) hat im Rahmen der Transaktion die begebende Pflicht-Wandelanleihe mit einer Laufzeit von drei Jahren (endfällig 2018) gegen Einbringung von Teilschuldverschreibungen aus der Unternehmensanleihe 2014/2019 gezeichnet. Die Schuldverschreibungen sind ab dem Emissionstag mit jährlich 2,75 Prozent verzinst und können ab dem 1. September 2015 zu einem anfänglichen Wandlungspreis von EUR 5,00 je Aktie- vorbehaltlich einer Anpassung - gewandelt werden. Die Pflicht-Wandelanleihe ist mit einer Wandlungspflicht des jeweiligen Gläubigers zur Endfälligkeit ausgestattet.

Die Bilanzierung zum 30. Juni 2015 erfolgt unter der Annahme, dass die Wandlung in Aktien erst am Fälligkeitstag der Pflicht-Wandelanleihe erfolgt. Das neue Schuldinstrument ist gemäß IAS 32.28 in eine Fremd- und eine Eigenkapitalkomponente aufzuteilen. Gemäß IAS 32.31 ff. hat die Aufteilung zwischen Fremd- und Eigenkapital nach der Restwertmethode zu erfolgen. Aus dem fixen Wandlungsverhältnis folgt eine Klassifizierung der Pflicht-Wandelanleihe als Eigenkapital zum Zeitpunkt der Emission. Es verbleibt ein Fremdkapitalanteil in Höhe des Barwerts der zukünftigen Zinszahlungen. Für die Bewertung des Fremdkapitals zum Zeitpunkt der Einbuchung zum 30. Juni 2015 ist ein laufzeitäquivalenter Credit-Spread auf den risikolosen Zinssatz verwendet worden. Der hieraus ermittelte Wert des Fremdkapitals beträgt TEUR 1.055. Der Eigenkapitalanteil ergibt sich nach Abzug der Fremdkapitalkomponente vom Nominalbetrag der Pflicht-Wandelanleihe i.H.v. TEUR 13.899.

#### **4. Erläuterungen zur Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung**

Das den Anteilseignern des Mutterunternehmens zurechenbare Periodenergebnis beträgt TEUR -144, auf die Minderheitsgesellschafter entfällt ein Gewinnanteil von TEUR 442.

Das **gezeichnete Kapital** hat sich aufgrund von Wandlungen aus den Wandelschuldverschreibungen 2013/18 im Berichtsjahr um TEUR 214 erhöht. Weiterhin ergibt sich aus Sachkapitalerhöhungen im Zusammenhang mit neu erworbenen Immobilien eine Erhöhung des Gezeichneten Kapitals von TEUR 7.816.

Die **Kapitalrücklage** enthält neben dem Betrag, der im Zuge einer Sacheinlageeinbringung erzielt werden konnte, den Differenzbetrag zwischen dem gezeichneten Kapital und der Summe aus Stammkapital des wirtschaftlichen Mutterunternehmens sowie Anschaffungskosten für den Erwerb der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG. Die Erhöhung ergibt sich im Wesentlichen ebenfalls aus Sachkapitalerhöhungen von TEUR 10.834 sowie dem Eigenkapitalanteil der Pflichtwandelanleihe 2015/18 einschließlich der aktiven latenten Steuern von TEUR 14.237.

Die **Gewinnrücklagen inkl. Konzernergebnis** umfassen die kumulierten Ergebnisse.

Der **Abzugsposten eigene Anteile** resultiert aus dem umkehrten Unternehmenserwerb.

Die **Währungsumrechnungsrücklage** umfasst die Währungsdifferenzen von vollkonsolidierten und at equity bewerteten Unternehmen, deren funktionale Währung nicht der Euro ist.

#### **Kapitaltransaktionen mit Anteilseignern**

Ausschüttungen an Anteilseigner wurden in der Berichtsperiode sowie im Folgejahr bis zum Zeitpunkt der Abschlusserstellung nicht vorgenommen.

#### **Im sonstigen Ergebnis erfasste Veränderungen des Eigenkapitals**

Die Veränderungen im sonstigen Ergebnis ergeben sich aus einer negativen Währungsumrechnungsdifferenz und aus der Übernahme von erfolgsneutralen Eigenkapitalveränderungen von at equity bewerteten Unternehmen in Höhe von insgesamt TEUR 735.

### **F. AUSGEWÄHLTE ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERN-KAPITALFLUSSRECHNUNG**

Der Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit wird nach der indirekten Methode ermittelt. Der Cashflow aus Investitions- und Finanzierungstätigkeit wird zahlungsbezogen ermittelt.

Die Entwicklung des Cashflows spiegelt die Investitionen in das Wachstum des Immobilienkonzerns sowie die vorangehende Veräußerung des Altportfolios wider.

Der Cashflow enthält gezahlte Zinsen in Höhe von TEUR 9.128 (im 1. Halbjahr 2014 TEUR 180), der vollständig aus der Finanzierungstätigkeit resultiert.

#### **Mittelzufluss aus betrieblicher Tätigkeit**

Der Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit verbesserte sich im Berichtszeitraum von TEUR -5.019 auf TEUR 5.787. Ausgehend von einem Konzernergebnis vor Steuern in Höhe von TEUR 1.779 führten im Wesentlichen die gezahlten Zinsen in Höhe von TEUR 9.128, der Anstieg von Rückstellungen und Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen in Höhe TEUR 2.490 (1HJ 2014: TEUR 1.205), die Veränderung der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstigen Forderungen in Höhe von TEUR 918 (1. Halbjahr 2014: TEUR -2.585) sowie die Einzahlung aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien in Höhe von TEUR 2.416, zu dem Anstieg. Der Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit wurde im 1. Halbjahr 2015 insbesondere belastet durch Rechts- und Beratungskosten für geplante bzw. im 3. Quartal durchgeführte Kapitalmaßnahmen sowie die darauf entfallenden nicht abzugsfähige Vorsteuer von insgesamt TEUR 1.173.

#### **Mittelzufluss aus Investitionstätigkeit**

Der Cashflow aus Investitionstätigkeit summierte sich im Wesentlichen aufgrund der Einzahlungen aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien und Immobiliengesellschaften in Höhe von TEUR 1.650 sowie aus der Auszahlung für den Erwerb von den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien von TEUR 512 auf insgesamt TEUR 1.078 nach einer Auszahlung von TEUR 15.132 im Vorjahreszeitraum.

### **Mittelabfluss aus Finanzierungstätigkeit**

Demgegenüber belief sich der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit im Berichtsjahrzeitraum 2015 auf TEUR -1.560 nach TEUR 15.708 im Vorjahreszeitraum. Einzahlungen aus der Ausgabe von Anleihen in Höhe von TEUR 43.500 wurden verwendet für Zinszahlungen von TEUR 9.128 sowie die Tilgung von im Berichtszeitraum fälligen Finanzschulden in Höhe von TEUR 17.340. Daneben wurden Auszahlungen getätigt für den Rückkauf eines Anteils der Anleihe 2014/19 von TEUR 20.000.

### **Zahlungsmittel**

Die Nettoveränderung der Zahlungsmittel betrug TEUR 5.305 (1. Halbjahr 2014: TEUR -4.443). Die Zahlungsmittel zum Ende der Berichtsperiode erhöhten sich auf TEUR 9.702 nach TEUR 4.397 zum 31. Dezember 2014.

Der DEMIRE Immobilienkonzern war während des gesamten Berichtszeitraumes jederzeit in der Lage, seinen Zahlungsverpflichtungen in vollem Umfang nachzukommen. Mögliche Liquiditätsengpässe, z.B. aufgrund fällig werdender Darlehen, wurden wie auch im Risikobericht dargelegt durch ein entsprechendes Finanzmanagement sowie Vereinbarungen mit den Kreditgebern vermieden.

## G. ERLÄUTERUNGEN ZUR SEGMENTBERICHTERSTATTUNG

1. JANUAR 2015 – 30. JUNI 2015	SEGMENTE NACH GESCHÄFTSFELDERN				
	Investments	Asset Management <sup>1</sup>	Bestands- portfolio	Zentralbe- reiche <sup>1</sup>	Konzern
TEUR					
Umsatz	2.605	0	19.453	0	22.058
Ergebnis aus Fair-Value-Anpassung der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	0	0	7.720	0	7.720
Gewinne aus at equity bewerteten Unternehmen	1.231	0	0	1.999	3.230
Sonstige Erträge	432	0	284	105	821
<b>Segmenterlöse</b>	<b>4.268</b>	<b>0</b>	<b>27.457</b>	<b>2.104</b>	<b>33.829</b>
Nettovermögen von veräußerten Immobilien Gesellschaften	-1.246	0	0	0	-1.246
Aufwendungen aus der Veräuße- rung von Immobilien	-192	0	-1.650	0	-1.842
Sonstige Aufwendungen	-128	0	-7.735	-6.810	-14.673
<b>Segmentaufwendungen</b>	<b>-1.566</b>	<b>0</b>	<b>-9.385</b>	<b>-6.810</b>	<b>-17.761</b>
<b>EBIT</b>	<b>2.702</b>	<b>0</b>	<b>18.072</b>	<b>-4.706</b>	<b>16.068</b>
Zinserträge	160	0	0	1.854	2.014
Zinsaufwendungen	-4.394	0	-8.824	-3.085	-16.303
Ertragsteuern	0	0	-1.070	-412	-1.482
<b>Periodenergebnis</b>	<b>-1.532</b>	<b>0</b>	<b>8.178</b>	<b>-6.349</b>	<b>297</b>
<b>Wesentliche zahlungs- unwirksame Posten</b>	<b>2.209</b>	<b>0</b>	<b>8.791</b>	<b>1.327</b>	<b>12.327</b>
<b>Wertminderungsaufwand im Periodenergebnis</b>	<b>62</b>	<b>0</b>	<b>325</b>	<b>176</b>	<b>563</b>
<b>WEITERE INFORMATIONEN</b>					
<b>Segmentvermögen</b>	<b>5.673</b>	<b>0</b>	<b>413.689</b>	<b>10.316</b>	<b>429.678</b>
davon Anteile an at Equity bewerteten Unternehmen	158	0	0	2.985	3.143
davon Ausleihungen an at Equity bewertete Unternehmen	0	0	0	0	0
davon Finanzforderungen und sonstige finanzielle Vermögenswerte	41	0	0	1.557	1.598
davon Steueransprüche	3	0	92	48	143
davon zur Veräußerung gehaltene Anteile an at equity bewerteten Unternehmen	0	0	0	1.500	1.500
<b>Segmentsschulden</b>	<b>2.945</b>	<b>0</b>	<b>264.599</b>	<b>74.388</b>	<b>341.932</b>
davon Langfristige Finanzschulden	0	0	195.722	67.308	280.704
davon Kurzfristige Finanzschulden	2.554	0	48.056	2.008	52.618
davon Steuerschulden	1	0	337	209	547

<sup>1</sup> In 2015 wurde das Segment Asset Management dem Zentralbereich zugeordnet.

1. JANUAR 2014 – 30. JUNI 2014	SEGMENTE NACH GESCHÄFTSFELDERN				
	Investments	Asset Management	Bestands- portfolio	Zentralbe- reiche	Konzern
<b>TEUR</b>					
Umsatz	68	0	1.000	0	1.068
Ergebnis aus Fair-Value-Anpassung der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	0	0	2.905	0	2.905
Sonstige Erträge	593	0	14	618	1.225
Gewinne aus at Equity bewerteten Unternehmen	6	0	0	0	6
<b>Segmenterlöse</b>	<b>667</b>	<b>0</b>	<b>3.919</b>	<b>618</b>	<b>5.204</b>
Sonstige Aufwendungen	-1.955	0	-328	-2.238	-4.521
Verlust aus at Equity bewerteten Unternehmen	-481	0	0	0	-481
<b>Segmentaufwendungen</b>	<b>-2.436</b>	<b>0</b>	<b>-328</b>	<b>-2.238</b>	<b>-5.002</b>
<b>EBIT</b>	<b>-1.769</b>	<b>0</b>	<b>3.591</b>	<b>-1.620</b>	<b>202</b>
Zinserträge	230	0	0	501	731
Zinsaufwendungen	-3.367	0	-357	-1.055	-4.779
Ertragsteuern	-996	0	-3.871	3.843	-1.024
<b>Periodenergebnis</b>	<b>-5.902</b>	<b>0</b>	<b>-637</b>	<b>1.669</b>	<b>-4.870</b>
<b>Wesentliche zahlungs- unwirksame Posten</b>	<b>5</b>	<b>0</b>	<b>2.959</b>	<b>-2.518</b>	<b>446</b>
<b>Wertminderungsaufwand im Periodenergebnis</b>	<b>86</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>145</b>	<b>231</b>
<b>WEITERE INFORMATIONEN</b>					
<b>Segmentvermögen</b>	<b>16.875</b>	<b>0</b>	<b>23.203</b>	<b>5.736</b>	<b>45.814</b>
davon Anteile an at Equity bewerteten Unternehmen	4.642	0	0	0	4.642
davon Ausleihungen an at Equity bewertete Unternehmen	2.576	0	0	0	2.576
davon Finanzforderungen und sonstige finanzielle Vermögenswerte	98	0	0	1.018	1.116
davon Steueransprüche	1	0	21	50	72
davon zur Veräußerung gehaltene Anteile an at equity bewerteten Unternehmen	270	0	0	0	270
<b>Segmentsschulden</b>	<b>10.397</b>	<b>0</b>	<b>16.484</b>	<b>15.873</b>	<b>42.754</b>
davon Langfristige Finanzschulden	0	0	13.961	14.451	28.412
davon Kurzfristige Finanzschulden	9.668	0	0	392	10.060
davon Steuerschulden	0	0	0	0	0

Die Segmentierung der Abschlussdaten erfolgt gemäß IFRS 8 entsprechend der internen Ausrichtung nach strategischen Geschäftsfeldern sowie regionalen Gesichtspunkten. Die dargestellten Segmentinformationen repräsentieren in Übereinstimmung mit dem Management Approach die an den Vorstand zu berichtenden Informationen.

Der Konzern ist in die Geschäftssegmente Investments, Bestandsportfolio sowie Zentralbereiche gegliedert. Das Segment Investments beinhaltet jene Informationen, die sich auf langfristige Vermögenswerte beziehen, sowie die Geschäftsfelder Revitalisierung, Projektentwicklung und Land Banking. Das Segment Investments enthält auch die Tätigkeit der jeweiligen Projektholdings.

Das Segment Bestandsportfolio umfasst die im Berichtsjahr neu gegründeten inländischen Tochtergesellschaften mit dem Fokus auf Gewerbeimmobilien für den unternehmerischen Mittelstand in Deutschland. Das Segment Zentralbereiche/Sonstiges enthält vor allem die Aktivitäten der DEMIRE AG in ihrer Funktion als Konzernholding, die kein eigenständiges Segment darstellt. Das Segment Asset Management, in dem bis September 2013 Dienstleistungen für konzernfremde Unternehmen erbracht wurden, wird ab 2015 nicht mehr separat dargestellt. Die verbleibenden Vermögenswerte und Schulden wurden auf das Segment Zentralbereiche/Sonstiges übertragen.

Die Zuordnung der Konzerngesellschaften zu Geschäftssegmenten hat sich seit dem 31. Dezember 2014 dahingehen geändert, dass die DEMIRE Worms Objektgesellschaft GmbH nun dem Segment Bestandsportfolio zugeordnet ist.

## H. SONSTIGE ERLÄUTERUNGEN

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

#### Geschäftsvorfälle mit Mitgliedern in Schlüsselpositionen des Unternehmens

Im Berichtszeitraum haben mit Ausnahme der in Abschnitt G 4 genannten Vergütung an den Vorstand keine Geschäftsvorfälle mit Mitgliedern in Schlüsselpositionen des Unternehmens stattgefunden.

#### Gegenüber assoziierten Unternehmen bestehen die folgenden Salden:

TEUR	30.06.2015	31.12.2014
Finanzforderungen und Sonstige finanzielle Vermögenswerte	122	48
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	23	146

#### Gegenüber Gemeinschaftsunternehmen bestehen die folgenden Salden:

TEUR	30.06.2015	31.12.2014
Ausleihungen an at Equity bewertete Unternehmen	0	2.857
Finanzforderungen und Sonstige finanzielle Vermögenswerte	728	921
Kurzfristige Finanzschulden	54	385

**Volumen der Geschäftsvorfälle gegenüber at Equity bewerteten Unternehmen:**

<b>TEUR</b>	<b>01.01.2015– 30.06.2015</b>	<b>01.01.2014– 30.06.2014</b>
Ausleihungen an at Equity bewertete Unternehmen	2.857	120
Finanzforderungen und Sonstige finanzielle Vermögenswerte	59	893
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	123	6
Kurzfristige Finanzschulden	331	22

**Geschäftsvorfälle mit sonstigen nahestehenden Unternehmen und Personen**

Im Berichtszeitraum haben keine Geschäftsvorfälle mit sonstigen nahestehenden Unternehmen und Personen stattgefunden.

## 2. Zusätzliche Informationen zu Finanzinstrumenten

Auf Grund der kurzen Laufzeit der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente, Forderungen und Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie der sonstigen kurzfristigen Forderungen und Verbindlichkeiten wird angenommen, dass der jeweilige beizulegende Zeitwert dem Buchwert entspricht.

30. JUNI 2015 TEUR	Bewertungs- kategorie	Buchwert	Wertansatz nach IAS 39			Wert Fair-Value
			Fair-Value erfolgs- wirksam	Fair-Value erfolgs- neutral	fortge- führte Anschaff.	
Anteile an at equity bewerteten Unternehmen	n/a	3.143	0	0	3.143	4.689
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	LaR	29	0	0	29	29
Ausleihungen an at Equity bewertete Unternehmen	LaR	0	0	0	0	0
Sonstige Ausleihungen	LaR	309	0	0	309	309
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen	LaR	8.369	0	0	8.369	8.369
Finanzforderungen und sonsti- ge finanzielle Vermögenswerte	LaR	3.128	0	0	3.128	3.453
Zahlungsmittel	LaR	9.702	0	0	9.702	9.702
Zur Veräußerung bestimmte Anteile an at Equity bewerte- ten Unternehmen	1)	1.500	0	0	1.500	1.500
Wandelschuldverschreibungen	AmC	10.271	0	0	10.271	42.699
Anleihen	AmC	57.831	0	0	57.831	87.214
Sonstige langfristige Finanzschulden	AmC	194.928	0	0	194.928	199.634
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	AmC	13.775	0	0	13.775	13.775
Kurzfristige Finanzschulden	AmC	52.617	0	0	52.617	52.617
Wert je Bewertungskategorie						
	LaR	21.537	0	0	21.537	21.862
	AmC	329.422	0	0	329.422	395.939

LaR: Loans and Receivables (Kredite und Forderungen);

AmC: Amortised Cost (finanzielle Verbindlichkeiten, die zu fortgeführten Anschaffungskosten bilanziert werden)

1) Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete Anteile zur Veräußerung gehaltene at equity-Unternehmen.

31. DEZEMBER 2014 TEUR	Bewertungs- kategorie	Buchwert	Wertansatz nach IAS 39			Wert
			Fair-Value erfolgs- wirksam	Fair-Value erfolgs- neutral	fortge- führte Anschaff.	Fair-Value
Anteile an at equity bewerteten Unternehmen	n/a	2.613	0	0	2.613	4.001
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	LaR	14	0	0	14	14
Ausleihungen an at Equity bewertete Unternehmen	LaR	2.857	0	0	2.857	4.050
Sonstige Ausleihungen	LaR	322	0	0	322	322
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen	LaR	9.287	0	0	9.287	9.287
Finanzforderungen und sonsti- ge finanzielle Vermögenswerte	LaR	921	0	0	921	1.246
Zahlungsmittel	LaR	4.397	0	0	4.397	4.397
Wandelschuldverschreibungen	AmC	8.173	0	0	8.173	15.244
Anleihen	AmC	49.138	0	0	49.138	50.100
Sonstige langfristige Finanzschulden	AmC	188.530	0	0	188.530	193.330
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	AmC	11.519	0	0	11.519	11.519
Kurzfristige Finanzschulden	AmC	47.573	0	0	47.573	47.573
Wert je Bewertungskategorie						
	LaR	17.798	0	0	17.798	19.316
	AmC	304.933	0	0	304.933	317.766

LaR: Loans and Receivables (Kredite und Forderungen);

AmC: Amortised Cost (finanzielle Verbindlichkeiten, die zu fortgeführten Anschaffungskosten bilanziert werden)

Für die beizulegenden Zeitwerte von jeder Klasse von langfristigen finanziellen Vermögenswerten und Schulden stellt die nachfolgende Tabelle die Bemessungshierarchie, Bewertungsverfahren und wesentlichen Inputfaktoren dar.

Art	Hierarchie	Bewertungsverfahren und wesentliche Inputfaktoren
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	Stufe 3	Künftig erwartete Zahlungsmittelüberschüsse eines Objekts unter Anwendung eines marktgerechten, objektspezifischen Diskontierungssatzes
Anteile an equity bewerteten Unternehmen	Stufe 3	Abgezinsten Cashflows aus der fortgesetzten Nutzung eines Vermögenswertes auf Basis von am Bewertungsstichtag am Markt beobachtbarer Zinsstrukturkurven
Ausleihungen an at-Equity bewertete Unternehmen (festverzinslich)	Stufe 3	Abgezinsten Cashflows auf Basis von am Bewertungsstichtag am Markt beobachtbarer Zinsstrukturkurven
Finanzforderungen und sonstige finanzielle Vermögenswerte	Stufe 3	Abgezinsten Cashflows auf Basis von am Bewertungsstichtag am Markt beobachtbarer Zinsstrukturkurven
Langfristige Finanzschulden	Stufe 3	Abgezinsten Cashflows auf Basis von am Bewertungsstichtag am Markt beobachtbarer Zinsstrukturkurven
Börsennotierte Wandelschuldverschreibungen 2013/2018	Stufe 1	Notierte Geldkurse an einem aktiven Markt
Börsennotierte Anleihen 2014/2019	Stufe 1	Notierte Geldkurse an einem aktiven Markt
Börsennotierte Pflicht-Wandelanleihe 2015/2018	Stufe 1	Notierte Geldkurse an einem aktiven Markt

Für alle kurzfristigen Finanzinstrumente wird nach IFRS 7.29 unterstellt, dass der Buchwert dem Fair Value entspricht. Da der wesentliche Anteil der langfristigen Darlehen in unmittelbarer Nähe zum Bilanzstichtag aufgenommen wurde, wird angenommen, dass Fair Value und Buchwert nicht wesentlich abweichen.

Die finanziellen Risiken des Konzerns haben sich im Berichtszeitraum im Vergleich zum 31. Dezember 2014 nicht wesentlich verändert.

### 3. Risikobericht

Hinsichtlich der Risiken der künftigen Geschäftsentwicklung wird auf die in der Risikoberichterstattung im Konzernabschluss zum 31. Dezember 2014 gemachten Angaben verwiesen. Aus den Veränderungen des Konsolidierungskreises im 1. Halbjahr 2015 ergaben sich keine wesentlichen Änderungen in der Risikostruktur.

### 4. Sonstige Angaben

Aus Zukäufen von Immobilien im ersten Halbjahr resultieren Kaufpreisverpflichtungen in Höhe von rund EUR 35 Millionen.

## 5. Vorstand und Mitarbeiter

Für den Zeitraum 1. Januar bis 30. Juni 2015 wurden für den Vorstand der DEMIRE AG Gesamtbezüge in Höhe von TEUR 404 (im 1. Halbjahr 2014 vollständig erfolgsunabhängige in Höhe von TEUR 113) erfasst:

NAME TEUR	Erfolgs- unabhängige Bezüge	Erfolgs- abhängige Bezüge	Aktien- optionsplan	Gesamt
Hon.-Prof. Andreas Steyer	121	33	74	228
Markus Drews	103	50	74	227
<b>Summe</b>	<b>224</b>	<b>83</b>	<b>148</b>	<b>455</b>

Hon.-Prof. Andreas Steyer erwirbt einen zeitanteiligen Anspruch auf seinen Mehrjahresbonus, wenn der Performance-Zeitraum für die Festlegung des Mehrjahresbonus bereits vierundzwanzig Monate andauerte.

Die Anzahl der beschäftigten Mitarbeiter betrug zum Bilanzstichtag neben den zwei Vorstandsmitgliedern:

	30.06.2015	30.06.2014
Festangestellte Mitarbeiter	34	4
	<b>34</b>	<b>4</b>

Die durchschnittliche Anzahl der Mitarbeiter betrug im ersten Halbjahr 2015 22 (im Vorjahreszeitraum: 4).

## 6. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Zur Zeichnung der neuen Aktien ist die M1 Beteiligungs GmbH, Berlin, zugelassen worden, die als Sacheinlage 94 Prozent der Geschäftsanteile der Logistikpark Leipzig GmbH einbringen wird. Die Logistikpark Leipzig GmbH ist Alleineigentümerin einer Logistikimmobilie in Leipzig (Logistikpark Leipzig). Zur Berechnung des Kapitalerhöhungsbetrags und der Anzahl der auszugebenden neuen Aktien der DEMIRE AG wurde ein Wert von EUR 5,84 je Aktie der DEMIRE AG zugrunde gelegt. Zusätzlich zu den Aktien soll die M1 Beteiligungs GmbH eine Barzahlung in Höhe von rund EUR 19 Millionen erhalten. Der über die Leistung der Sacheinlage abgeschlossene Einbringungs-, Kauf- und Abtretungsvertrag steht unter anderem unter dem Vorbehalt der Zustimmung der die Logistikpark Leipzig GmbH finanzierenden Bank. Nach Durchführung dieser Kapitalerhöhung und unter Einbeziehung der vom Vorstand am 2. April 2015 beschlossenen Sachkapitalerhöhung zum Erwerb der Gutenberg-Galerie wird die M1 Beteiligungs GmbH mit rd. 10,25 Prozent am Grundkapital der DEMIRE AG beteiligt sein. Die Eintragung in das Handelsregister erfolgte am 1. Juli 2015.

Mittelbar zu 100 Prozent beteiligt an der M1 Beteiligungs GmbH ist Herr Günther Walcher, der zugleich Mitglied des Aufsichtsrats der DEMIRE AG ist. Dem Abschluss des Einbringungs-, Kauf- und Abtretungsvertrages vorangegangen war ein strukturierter Bieterprozess, bei dem sich die DEMIRE AG im Ergebnis durchsetzen konnte. Der frühere Logistikkomplex von Quelle (Baujahr 1994) mit einer Gesamtmietfläche von rund 184.000 m<sup>2</sup>, der sich auf einem rund 330.000 m<sup>2</sup> großen Grundstück befindet, liegt rund 10 km nördlich des Leipziger Stadtzentrums. Zum Objekt gehören rund 164.000 m<sup>2</sup>

Lagerfläche, knapp 20.000 m<sup>2</sup> Bürofläche, gut 35.000 m<sup>2</sup> Außenfläche sowie zwei Erweiterungsflächen mit rund 38.000 m<sup>2</sup>, die bereits über Baurecht verfügen. Bei einem aktuellen Vermietungsstand von rund 60 Prozent und einer Jahresnettomiete von ca. EUR 3,60 Millionen bietet der Logistikkomplex vor dem Hintergrund seiner guten Lage in Nachbarschaft des Messegeländes und des BMW-Werkes sowie der hohen Nachfrage nach Logistikflächen in Leipzig erhebliche Potenziale. Die Transaktion wurde mit wirtschaftlicher Wirkung zum 17. Juli 2015 abgeschlossen.

### **Erwerb T6 Immobilienportfolio**

Der Vorstand der DEMIRE AG hat am 30. Juni 2015 mit Zustimmung des Aufsichtsrats einen Kaufvertrag über den Kauf von 94 Prozent der Geschäftsanteile der Germavest Real Estate S.á.r.l. (Germavest) abgeschlossen. Germavest verfügt an den Standorten Ansbach, Bonn, Flensburg, Freiburg, Regensburg und Stahnsdorf über ein Gewerbeimmobilien-Portfolio mit insgesamt 143.788 m<sup>2</sup> Mietfläche sowie 1.171 Tiefgaragen- und Stellplätze. Sämtliche der 6 Standorte sind an die Deutsche Telekom AG langfristig vermietet. Die Nettajahreskaltmiete beträgt aufgrund der aktuellen Vollvermietung rund EUR 14,8 Mio. und wird über eine vertraglich vereinbarte, feste jährliche Indexierung regelmäßig steigen. Die größte Liegenschaft mit rund 38.000 m<sup>2</sup> verfügt über einen Mietvertrag mit einer Laufzeit von 10 Jahren.

Mit Germavest soll eine langfristige Finanzierungsstruktur übernommen werden, deren Zinssatz den Durchschnittszinssatz der DEMIRE reduziert. Weiterhin wird die Finanzierung anteilig überproportional zurückgeführt, was zu einem nachhaltigen Anstieg des Eigenkapitals der DEMIRE führen wird. Die DEMIRE erwartet aufgrund der guten Rentabilitätskennzahlen des Portfolios einen zusätzlichen Beitrag zum positiven Cashflow des gesamten Konzernportfolios.

Die Transaktion wird voraussichtlich im zweiten Halbjahr abgeschlossen. Über weitere Transaktionsdetails wurde Stillschweigen vereinbart. Die Transaktion steht noch unter dem Vorbehalt, dass die Übernahme der Finanzierung durch die DEMIRE sichergestellt werden kann.

### **Erwerb Kurfürstengalerie in Kassel**

Der Vorstand der DEMIRE AG hat am 9. Juli 2015 einen Vertrag über den Erwerb einer 94,9 Prozentigen Beteiligung an der Kurfürsten-Galerie GmbH, die Eigentümern der Kurfürsten-Galerie in Kassel ist, abgeschlossen. Die in der Innenstadt der drittgrößten hessischen Großstadt direkt gegenüber des „City-Point Kassel Einkaufszentrums“ belegene Einzelhandelsimmobilie verfügt über eine Gesamtfläche von rund 21.000 m<sup>2</sup>. Inkludiert ist das größte Parkhaus der nördlichen Innenstadt Kassels mit rund 600 Stellplätzen. Die Nettokaltmiete der 1991 als erste Shopping Mall in Kassel fertiggestellten Gewerbeimmobilie beläuft sich auf rund EUR 3,9 Mio. Die DEMIRE plant durch Investitionen den aktuellen Leerstand von rund 6 Prozent zu verringern. Zu den Mietern gehören ein Hotel, eine Spielbank, Einzelhandel sowie Büros und Praxen. Mit dem Kauf der GmbH ist die Übernahme von bestehenden langfristigen Darlehen zu attraktiven Zinskonditionen, die unter den durchschnittlichen Refinanzierungskosten der DEMIRE liegen, vorgesehen. Mit der Transaktion erwirbt die DEMIRE ihr erstes Einzelhandelsobjekt und erweitert damit den Fokus des Gesamtportfolios neben Büro- und Logistikimmobilien nunmehr auf die dritte Assetklasse. Zudem gewinnt die DEMIRE den Zugang zu einer auf Center-Management spezialisierten Verwaltungseinheit. Zum Kaufpreis und weiteren Details wurde Stillschweigen vereinbart. Der Vollzug des Vertrages steht u. a. noch unter dem Vorbehalt der Zustimmung des Aufsichtsrats der DEMIRE AG sowie der Zustimmungserteilung finanzierenden Bank durch die die Kurfürster Immobilien GmbH finanzierenden Bank.

Die DEMIRE AG hat am 17. Juli 2015 eine 10 Prozent-Barkapitalerhöhung erfolgreich abgeschlossen. Die 2.474.152 neuen, auf den Inhaber lautenden nennwertlosen Stammaktien (Stückaktien) wurden im Rahmen eines Private Placements größtenteils vom institutionellen Investor Wecken & Cie., Basel, Schweiz, gezeichnet. Das Grundkapital der DEMIRE AG erhöhte sich mit der Eintragung ins Handelsregister (unter Berücksichtigung zwischenzeitlich ausgegebener Bezugsaktien) auf EUR 27.351.404,00.

Der Ausgabebetrag je neuer Aktie lag bei EUR 4,51, sodass die Gesellschaft im Rahmen der Barkapitalerhöhung eine Liquidität in Höhe von EUR 11.158.425,52 generieren konnte. Die neuen Aktien sind ab dem 1. Januar 2015 gewinnberechtigt.

Vorstand und Aufsichtsrat der DEMIRE AG haben am 31. Juli 2015 entschieden, den Aktionären der Fair Value REIT-AG, München, im Wege eines freiwilligen öffentlichen Übernahmeangebotes anzubieten, ihre auf den Inhaber lautenden Stückaktien in der Form eines Umtauschangebots zu erwerben. Zugleich haben die DEMIRE AG und die Fair Value REIT-AG am 31. Juli 2015 eine Grundsatzvereinbarung (sog. Business Combination Agreement) unterzeichnet. Schließlich hat die DEMIRE AG mit bestimmten Paketaktionären der Fair Value REIT-AG Vereinbarungen geschlossen, in denen diese sich verpflichten, für die von ihnen gehaltenen Aktien der Fair Value REIT-AG das Übernahmeangebot anzunehmen (sog. Tender Commitments). Mit erfolgreichem Vollzug des Übernahmeangebots würde ein Immobilienkonzern mit einem Portfoliobestand an Gewerbeimmobilien von rund EUR 1 Milliarde entstehen. Die DEMIRE AG beabsichtigt, vorbehaltlich der endgültigen Bestimmung der Mindestpreise und der endgültigen Festlegung in der Angebotsunterlage, den Aktionären der Fair Value REIT-AG im Tausch gegen eine im Rahmen des Übernahmeangebots eingereichte Fair Value-Aktie als Gegenleistung zwei neue, auf den Inhaber lautende Stückaktien der DEMIRE AG mit einem rechnerischen Anteil am Grundkapital von je EUR 1,00 mit Gewinnberechtigung ab dem 1. Januar 2015 aus einer von der Hauptversammlung noch zu beschließenden Sachkapitalerhöhung anzubieten.

Frankfurt am Main, den 28. August 2015

DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG



**Hon.-Prof. Andreas Steyer MRICS**  
Vorstandssprecher (CEO)



**Dipl.-Kfm. (FH) Markus Drews**  
Vorstand (COO)

## Impressum und Kontakt

### Unternehmenskontakt



DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG  
Lyoner Straße 32  
D-60528 Frankfurt/Main  
T +49 (0)69 719 189 79-0  
F +49 (0)69 719 189 79-11  
ir@demire.ag  
www.demire.ag

### Investor Relations



GFEI Aktiengesellschaft  
Office Center Plaza  
Mailänder Straße 2  
30539 Hannover  
T +49 (0)511 47402310  
F +49 (0)511 47402319  
ir@demire.ag  
www.gfei.de



DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG  
Lyoner Straße 32  
D-60528 Frankfurt/Main  
T +49 (0)69 719 189 79-0  
F +49 (0)69 719 189 79-11  
[ir@demire.ag](mailto:ir@demire.ag)  
[www.demire.ag](http://www.demire.ag)