



DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG

HALBJAHRESBERICHT 2016

Geschäftsjahr 1. Januar – 31. Dezember 2016

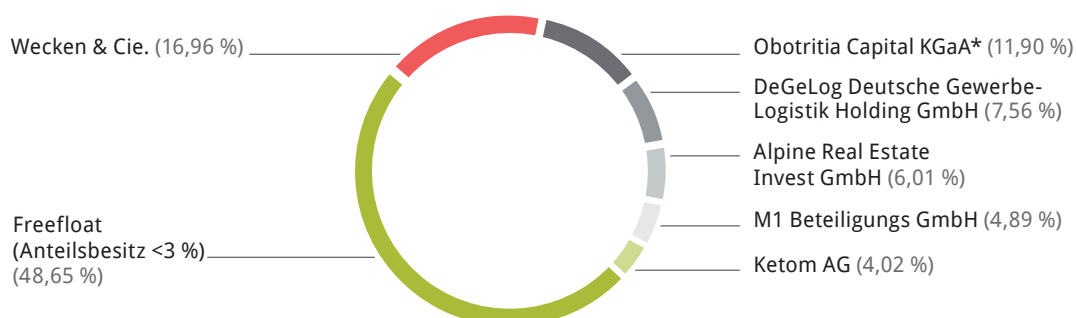
DEMIRE im Überblick

KENNZAHLEN

TEUR

KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG	01.01.2016– 30.06.2016	01.01.2015– 30.06.2015
Mieterträge	37.529	13.839
Ergebnis aus der Vermietung	29.800	11.210
EBIT	32.850	16.068
Finanzergebnis	-22.849	-14.289
EBT	10.001	1.779
Periodenergebnis	7.186	297
Periodenergebnis der Anteilseigner des Mutterunternehmens	5.442	-144
Periodenergebnis je Aktie (unverwässert / verwässert) in EUR	0,11 / 0,09	-0,01 / -0,01
FFO nach Minderheiten	3.363	n.a.
KONZERN-BILANZ	30.06.2016	31.12.2015
Bilanzsumme	1.066.766	1.032.945
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	981.466	915.089
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	825	13.005
Bestandsportfolio gesamt	982.291	928.094
Finanzverbindlichkeiten	677.962	655.239
Zahlungsmittel	29.015	28.467
Netto-Finanzverbindlichkeiten	648.947	626.772
in % des Bestandsportfolios (LTV)	66,1	67,5
Eigenkapital gemäß Konzernbilanz	273.673	264.902
Eigenkapitalquote in %	25,7	25,6
CASHFLOW	01.01.2016– 30.06.2016	01.01.2015– 30.06.2015
Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit	17.180	5.787
Cashflow aus Investitionstätigkeit	3.858	1.078
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-20.490	-1.560
Zahlungsmittel am Ende der Periode	29.015	9.702
NAV (NET ASSET VALUE / NETTOVERMÖGENSWERT)	30.06.2016	31.12.2015
Nettovermögenswert (NAV) für den Berichtszeitraum	236.177	230.697
Latente Steuern	28.274	25.570
Unverwässerter / Verwässerter EPRA NAV	264.324 / 275.405	256.267 / 271.585
Aktienanzahl in Millionen (unverwässert/verwässert)	49,31 / 62,95	49,29 / 63,95
Unverwässerter / Verwässerter EPRA NAV EUR je Aktie	5,38 / 4,37	5,20 / 4,25

AKTIONÄRSSTRUKTUR AM 31. AUGUST 2016



Quelle: WpGH-Mitteilungen, eigene Analysen
*inkl. Tochterunternehmen

INHALTSÜBERSICHT

2	DEMIRE IM ÜBERBLICK	28	VERKÜRZTER KONZERNANHANG
2	Kennzahlen	28	A. Allgemeine Angaben
3	Inhaltsübersicht	28	B. Rechnungslegung
4	VORWORT DES VORSTANDS	30	C. Veränderung des Konsolidierungskreises
6	DEMIRE AM KAPITALMARKT	31	D. Erläuterungen zur Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
11	KONZERNZWISCHENLAGEBERICHT	34	E. Erläuterungen zur Konzern-Bilanz und zur Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung
11	Grundlagen des Konzerns	38	F. Erläuterungen zur Konzern-eigenkapitalveränderungsrechnung
12	Wirtschaftsbericht	39	G. Ausgewählte Erläuterungen zur Konzern-Kapitalflussrechnung
13	Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage	40	H. Segmentberichterstattung
19	Nachtragsbericht	42	I. Sonstige Erläuterungen
20	Risikobericht	42	1. Angaben zu Beziehungen zu nahestehenden Personen und Unternehmen
20	Chancen- und Prognosebericht	43	2. Zusätzliche Informationen zu Finanzinstrumenten
22	KONZERNZWISCHENABSCHLUSS	45	3. Risikobericht
22	Gewinn- und Verlustrechnung	45	4. Sonstige Angaben
23	Gesamtergebnisrechnung	45	5. Organe und Mitarbeiter
24	Bilanz	47	6. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag
26	Kapitalflussrechnung	49	VERZICHT AUF PRÜFERISCHE DURCHSICHT
27	Eigenkapitalveränderungsrechnung	49	ERKLÄRUNG ZUM DEUTSCHEN CORPORATE GOVERNANCE-KODEX
49	VERZICHT AUF PRÜFERISCHE DURCHSICHT	49	BILANZEID
49	ERKLÄRUNG ZUM DEUTSCHEN CORPORATE GOVERNANCE-KODEX	50	DISCLAIMER, IMPRESSUM UND KONTAKT
49	BILANZEID		
50	DISCLAIMER, IMPRESSUM UND KONTAKT		

Vorwort des Vorstands

Sehr geehrte Damen und Herren

in den ersten sechs Monaten des laufenden Geschäftsjahres 2016 standen nach dem erfolgreichen Wachstum im Jahr 2015 die Konsolidierung der Neuzugänge im Portfolio und die Verbesserung des zukünftigen Finanzergebnisses durch diverse Refinanzierungen im Fokus.

Mit den im ersten Halbjahr erzielten Mieterträgen in Höhe von insgesamt EUR 37,5 Millionen haben wir den zeitanteiligen Prognosewert für das Gesamtjahr 2016 zu 100 % erreicht. Zur Jahresmitte 2016 erreichte der Vermietungsstand des Gesamtportfolios 87,8 % der Potenzialmieten bei Vollvermietung und lag damit über dem Stand zum Vorjahresende von 87,2 %.

Für die zweite Jahreshälfte erwarten wir leicht über dem Wert des ersten Halbjahres liegende Mieterträge und somit eine leichte Überschreitung der Prognosewerte für 2016. Dies resultiert aus den zum 30. Juni 2016 bereits abgeschlossenen Mietverträgen für Leerstandsflächen, die noch umzubauen sind und damit erst nach dem Berichtstichtag an die Mieter übergeben werden.

Unter Pro-Forma-Einbeziehung dieses vertraglich bereits kontrahierten Mietertragsvolumens läge der Vermietungsstand des Gesamtportfolios zum 30. Juni 2016 bereits bei 89,3 % der Potenzialmieten und damit um 1,5 %-Punkte bzw. EUR 1,3 Millionen Jahresmiete über dem Status Quo zum Berichtstichtag. Entsprechend optimistisch sind wir, unser Jahresziel von einer Vermietungsquote von 90 % zu erreichen.

Auch mit Blick auf die Finanzierungsstruktur hat die DEMIRE gute Fortschritte erzielt. Seit Juni 2016 haben wir in mehreren Schritten die hochverzinsliche HFS-Anleihe mit einem Volumen von rund EUR 28 Millionen vollständig getilgt. Auf Jahresbasis realisieren wir dadurch Zinseinsparungen von rund EUR 4,8 Millionen. Der durchschnittliche Zinssatz unserer Finanzschulden liegt inzwischen bei 4,4 % p.a. Die Nettoverschuldungsquote konnten wir durch die Tilgung der HFS-Anleihe von rund 66 % des Immobilienvermögens zum Berichtstichtag auf rund 64 % reduzieren.

Das IFRS-Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) lag im ersten Halbjahr 2016 aufgrund von Bewertungs- und Sondereffekten bei EUR 32,9 Millionen auf dem Doppelten des Vorjahreswertes von EUR 16,1 Millionen. Gleichzeitig stieg das Periodenergebnis im ersten Halbjahr 2016 deutlich auf EUR 7,2 Millionen. Im Vergleichszeitraum 2015 hatte es noch EUR 0,3 Millionen betragen.

Das um Bewertungs-, Einmal- und sonstige Sondereffekte bereinigte Periodenergebnis (EPRA-Ergebnis/FFO) vor nicht beherrschenden Anteilen belief sich für das erste Halbjahr 2016 auf EUR 5,3 Millionen – nach Ergebnisanteilen der Minderheiten bei EUR 3,4 Millionen.

Die ab dem zweiten Halbjahr 2016 sukzessive wirksam werdenden Reduzierungen bei Verwaltungskosten und Zinsaufwendungen werden die im ersten Halbjahr erhöhten Kosten für Instandhaltungsmaßnahmen und Vermietungen nicht vollständig kompensieren können.

Der Vorstand präzisiert vor diesem Hintergrund die FFO-Prognose für das Gesamtjahr 2016. Statt der geplanten FFO vor Minderheiten von knapp unter EUR 20 Millionen erwartet der Vorstand im Gesamtjahr 2016 nunmehr FFO vor Minderheiten von rund EUR 19,1 Millionen und nach Minderheiten von rund EUR 13,9 Millionen. Bezogen auf die nach der Barkapitalerhöhung erhöhte Anzahl der



V.l.n.r.: Dipl.-Kfm. (FH) Markus Drews, Vorstand (COO), Hon.-Prof. Andreas Steyer MRICS, Vorstandssprecher (CEO), Frank Schaich, Vorstand (CFO)

in Umlauf befindlichen Aktien (gewichtet rund 50,9 Millionen Stück) ergibt sich damit ein neues FFO-Ziel von EUR 0,27 je Aktie.

Für das kommende Geschäftsjahr 2017 rechnet der Vorstand bei der Annahme eines unveränderten Gesamtportfolios mit Mieterträgen von insgesamt EUR 77 Millionen und FFO vor Minderheiten von rund EUR 25 Millionen und nach Minderheiten von rund EUR 18 Millionen. Das entspricht rund EUR 0,34 je derzeit in Umlauf befindlicher Aktie.

Mit dieser Prognose für das kommende Geschäftsjahr wird deutlich, welches Potenzial durch die bereits umgesetzten Maßnahmen gehoben werden konnte. Wir sind zuversichtlich, darüber hinaus weitere Verbesserungen im Bestandsportfolio erzielen zu können und streben unverändert den wertschaffenden Ausbau unseres Portfolios an.

Für die nächsten Schritte in dieser Richtung haben wir mit der am 31. August 2016 im Handelsregister eingetragenen Barkapitalerhöhung wichtige Voraussetzungen geschaffen.

Frankfurt am Main, 6. September 2016

Hon.-Prof. Andreas Steyer
Vorstandssprecher (CEO)

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

Frank Schaich
Vorstand (CFO)

DEMIRE am Kapitalmarkt

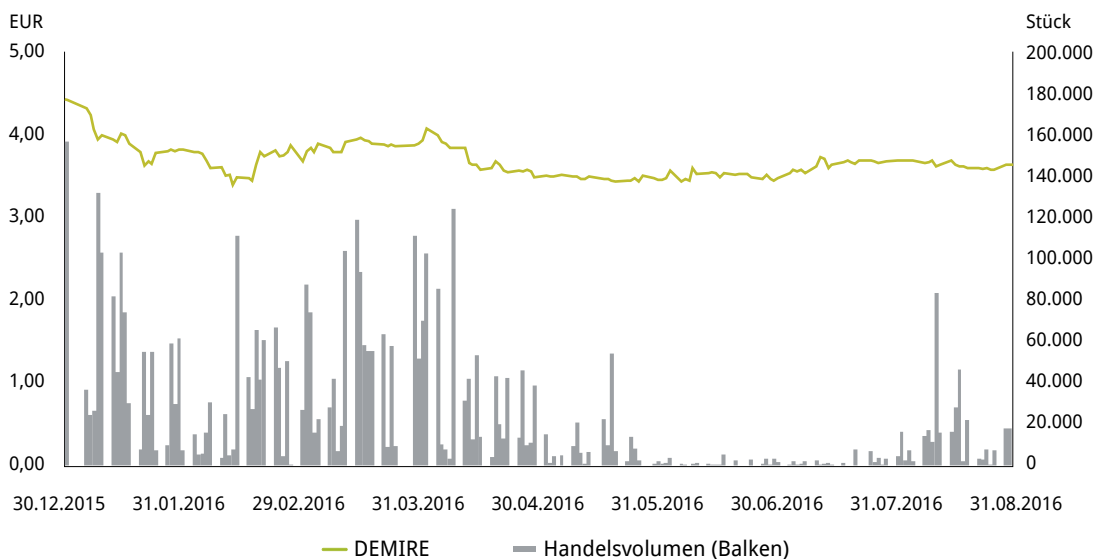
Die internationalen Aktienmärkte vollzogen im ersten Halbjahr 2016 eine teilweise deutliche Abwärtsbewegung. Dementsprechend verzeichnete der deutsche Aktienmarkt bei zeitweiser hoher Volatilität einen Rückgang; der DAX beendete das erste Halbjahr 2016 mit 9.680 Punkten und lag damit um rund 10 % unter dem Jahresschlusskurs 2015. Neben geopolitischen Ereignissen wie die Krise im Nahen Osten waren u.a. schwächere globale Konjunkturprognosen hier vor allem für Asien und Lateinamerika, die Entwicklungen der Rohstoff- und Ölmärkte sowie zuletzt schwächere Unternehmensgewinne ausschlaggebend für diese Entwicklung. Auch die Entscheidung Großbritanniens die EU zu verlassen, führte an den Kapitalmärkten aufgrund der damit verbundenen Unsicherheiten zu wesentlichen Kursbewegungen.

Aktie

Während sich die DEMIRE-Aktie im ersten Quartal 2016 noch ähnlich dem Dax und dem Prime All Share-Index entwickelte, konnte die Kursentwicklung der DEMIRE im zweiten Quartal 2016 die positive NAV-Entwicklung nicht widerspiegeln. Zum Stichtag des 30. Juni 2016 gaben DAX und Prime Standard um rund 10 % im Vergleich zum Schlusskurs des Vorjahres nach, der Kurs der DEMIRE-Aktie verringerte sich demgegenüber um rund 22 %. Gleichzeitig zeigte sich die Nachfrage

AKTIE	31.08.2016
ISIN	DE000A0XF5F0
Kürzel / Ticker	DMRE
Börse	Frankfurter Wertpapierbörse (FWB); XETRA
Marktsegment	Prime Standard
Grundkapital	EUR 54.242.444,00
Anzahl Aktien	54.242.444
Ø tgl. Handelsvolumen 01.01.–31.08.	24.481
Marktkapitalisierung	EUR 197,98 Millionen
Freefloat	48,86 %

DEMIRE AKTIENKURS UND HANDELSUMSÄTZE SEIT ENDE 2015



nach Immobilienaktien weiterhin ungebrochen. So wies der Index EPRA Germany, der die größten Immobiliengesellschaften Deutschlands beinhaltet, im ersten Halbjahr 2016 eine bessere Performance als DAX und Prime All Share auf und konnte bis zum Stichtag 30. Juni 2016 um 7 % zulegen.

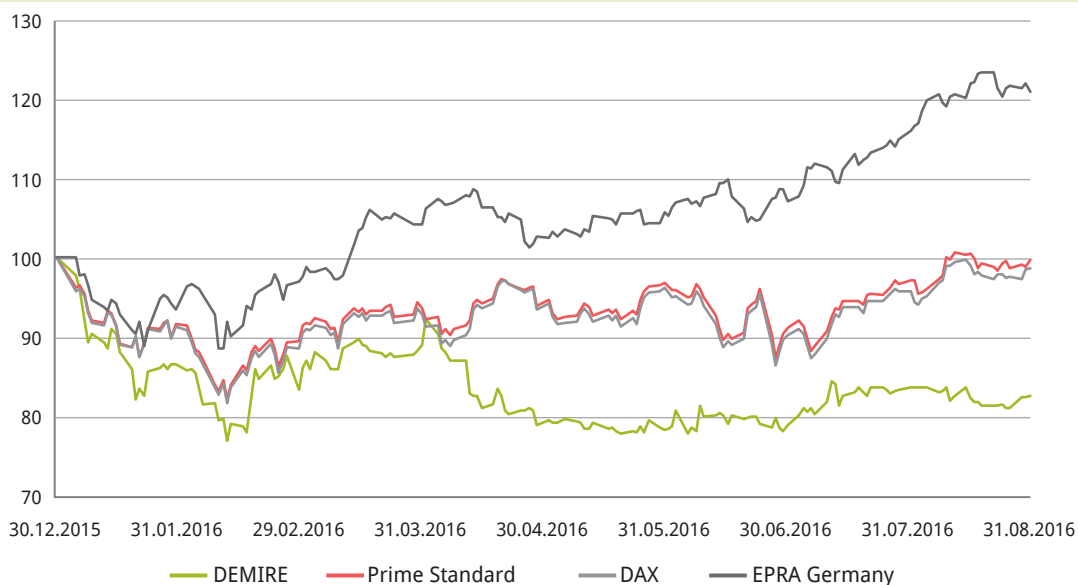
Nach dem Bilanzstichtag stiegen EPRA Germany, Dax und Prime All Share im Juli und August 2016 weiter an. Auch die DEMIRE-Aktie konnte sich leicht erholen.

Der höchste Kurs der DEMIRE-Aktie stellte sich gleich zu Jahresanfang am 4. Januar 2016 mit EUR 4,33 ein. Am Schlußtag des Berichtszeitraums lag der DEMIRE-Kurs bei EUR 3,45. Mit Bestätigung der prognostizierten guten Geschäftsentwicklung im Rahmen des Quartalsberichts 2016, Meldungen zu erfolgreichen Neuvermietungen sowie dem Aufstieg in den Prime Standard Mitte August 2016 erholte sich der Aktienkurs von DEMIRE und verzeichnete seitdem einen leichten Aufwärtstrend. Zum 31. August 2016 lag der Kurs der Aktie bei EUR 3,65.

Die Marktkapitalisierung lag zum 30. Juni 2016 bei EUR 170,11 Millionen und erhöhte sich nach dem Bilanzstichtag durch die Kurserholung sowie die Ende August 2016 eingetragene Barkapitalerhöhung auf EUR 197,98 Millionen (31. August 2016). Damit gehört DEMIRE zu den großen börsennotierten Immobilienkonzernen in Deutschland.

Das durchschnittliche tägliche Handelsvolumen in der DEMIRE-Aktie betrug in den ersten acht Monaten des Jahres 2016 24.481 Stück. Nach relativ hohen Umsätzen in der Aktie im ersten Quartal 2016 kam es in den Monaten Mai bis Juli 2016 zu einer Abschwächung, worauf seit August wieder höhere Umsätze folgten. Im ersten Halbjahr 2016 lag der Wert mit 29.984 Stück in etwa auf dem Niveau des ersten Halbjahres 2015.

PERFORMANCE DER DEMIRE AKTIE IM INDEX-VERGLEICH



Quelle: Deutsche Börse AG; eigene Analysen

Prime Standard

Die Aktien der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG (ISIN: DE000A0XF5F0) werden seit dem 15. Juli 2016 im Prime Standard – dem Segment des geregelten Marktes der Deutschen Börse in Frankfurt mit dem höchsten Transparenzstandard – gehandelt. Der auf gewerbliche Immobilien an Sekundärstandorten in Deutschland spezialisierte Immobilienkonzern kommt somit den Transparenzbedürfnissen insbesondere internationaler Investoren weiter entgegen und erfüllt zudem eine wesentliche Voraussetzung für die Aufnahme in einen der Auswahlindizes der DAX-Familie. Die Notierung im Prime Standard wird die Visibilität der DEMIRE am Kapitalmarkt weiter erhöhen.

Kapitalerhöhung

Die nach dem Bilanzstichtag am 11. August 2016 per Ad-hoc-Mitteilung bekanntgegebene Barkapitalerhöhung wurde im Rahmen eines Private Placements bei größtenteils institutionellen Investoren platziert und war mehrfach überzeichnet. Das DEMIRE-Grundkapital erhöhte sich durch die Eintragung der Kapitalerhöhung am 31. August 2016 um EUR 4.930.722,00 und durch die Ausübung von Wandlungsrechten um EUR 4.500,00 auf insgesamt EUR 54.242.444,00.

Mit dem Erlös aus der Kapitalerhöhung wird die HFS-Anleihe vollständig getilgt. Der gewichtete Zinssatz der Finanzschulden reduziert sich dadurch von 5,1 % p.a. auf rund 4,4 % p.a. und bewegt sich sodann innerhalb des geplanten Zielkorridors für Ende 2016 von 4,0 % bis 4,5 % p.a. Damit verringert sich die Nettofinanzschuldenquote von über 66 % auf rund 64 % des Immobilienvermögens und kommt somit der für das Jahresende geplanten Zielquote von 60 % näher.

Research

Die Coverage von Seiten professioneller Analysten sollte sich mit dem Aufstieg in den Prime Standard stetig vergrößern. Die zuletzt veröffentlichten Studien zeigen eine deutliche Diskrepanz zwischen dem Aktienkurs und dem fairen Marktwert der DEMIRE-Aktien. Nach der aktuellen Analyse von Oddo Seydler von Mitte Juli 2016 wird der faire Wert für eine DEMIRE-Aktie mit EUR 5,25 beziffert. Dies bedeutet gegenüber dem Kurs zum Ende des Berichtszeitraums ein Potenzial von mehr als 50 %. Eine Analyse von SMC Research sieht ebenfalls erhebliches Kurspotenzial und errechnete ein Kursziel von EUR 4,70.

Hauptversammlung

Die Hauptversammlung der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG hat am 30. Juni 2016 mit deutlichen Mehrheiten den Beschlussvorlagen der Verwaltung zugestimmt. Angesichts des in 2015 stark erhöhten Grundkapitals wurden das genehmigte und das bedingte Kapital in angepasster Höhe neu beschlossen. Damit stehen der DEMIRE genehmigtes Kapital in Höhe von insgesamt EUR 24,7 Millionen und bedingtes Kapital in Höhe von EUR 14,4 Millionen zur Verfügung.

Bei den Wahlen zum Aufsichtsrat wurden die bisherigen Aufsichtsratsmitglieder wiedergewählt. Die jährliche Aufsichtsratsvergütung wurde mit Wirkung ab dem Geschäftsjahr 2017 auf EUR 30.000,00 pro Mitglied festgesetzt. In der konstituierenden Aufsichtsratssitzung nach der Hauptversammlung wurden Prof. Dr. Wagner zum Vorsitzenden des Aufsichtsrates und Dr. Peter Maser zum stellvertretenden Vorsitzenden gewählt.

Aktionärsstruktur

Die Eigentümerstruktur der DEMIRE ist per Stand Ende August 2016 von einem hohen Freefloat von 48,65 % geprägt. Darüber hinaus gehören zu den größten Aktionären namhafte Adressen:

- Wecken & Cie. mit 16,96 %
- die Obotritia Capital KGaA inkl. Tochterunternehmen mit 11,90 %
- die DeGeLog Deutsche Gewerbe-Logistik Holding GmbH mit 7,56 %
- die Alpine Real Estate Invest GmbH mit 6,01 %
- die M1 Beteiligungs GmbH mit 4,89 %
- die Ketom AG mit 4,02 %

Anleihen

Im ersten Halbjahr 2016 wurden die verbleibenden Anteile der DEMIRE-Unternehmensanleihe 2014/2019 von nominell EUR 14,4 Millionen bei institutionellen Investoren platziert. Die bis 2020 laufende Wandelanleihe der Fair Value REIT wurde wegen des Kontrollwechsels auf Wunsch der Gläubiger vorzeitig zurückgeführt.

NAV

Der EPRA-NAV (unverwässert/verwässert) je Aktie belief sich am 30. Juni 2016 auf EUR 5,38/4,37. Damit lag dieser Substanzwert erheblich über dem aktuellen Kursniveau und verdeutlicht das Potenzial für den Aktienkurs.

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

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	halbjährlich 16. März und 16. September
Rückzahlung	16. September 2019
Rückzahlungskurs	100 %
Stückelung	EUR 1.000
Zahlstelle	Bankhaus Gebr. Martin Aktiengesellschaft, Göppingen
ISIN	DE000A12T135
Marktsegment	Frankfurter Wertpapierbörse

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

FINANZKALENDER (STAND: AUGUST 2016)

28./29.09.2016	European Mid Small Cap Forum in London
22.11.2016	Präsentation auf dem Deutschen Eigenkapitalforum in Frankfurt
30.11.2016	Veröffentlichung Neunmonatsbericht 2016

Konzernzwischenlagebericht zum ersten Geschäftshalbjahr 2016 vom 1. Januar bis 30. Juni 2016

GRUNDLAGEN DES KONZERNS

Geschäftsmodell

Die DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG ist eine Aktiengesellschaft deutschen Rechts mit Sitz in Frankfurt am Main ohne weitere Niederlassungen. Die Aktien der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG (ISIN DE000A0XF5F0) sind zum Berichtsstichtag im Regulierten Markt (General Standard-Segment) der Frankfurter Wertpapierbörse sowie im Freiverkehr der Börsen Stuttgart, Berlin und Düsseldorf notiert.

DEMIRE konzentriert sich seit ihrer strategischen Neuausrichtung 2013 ausschließlich auf den deutschen Gewerbeimmobilienmarkt und ist dort als Investor und Bestandshalter an Sekundärstandorten tätig. Entsprechend betreibt DEMIRE die Akquisition, die Verwaltung und die Vermietung von Gewerbeimmobilien. Wertsteigerungen sollen durch ein aktives Portfoliomanagement und das unternehmensinterne Asset-, Property- und Facility-Management erreicht werden. Dazu kann in Einzelfällen auch der gezielte Verkauf einzelner Objekte gehören, sollten sie nicht mehr zur Investmentstrategie passen.

Die Geschäftsaktivitäten der DEMIRE – und damit auch die Segmentberichterstattung - in drei Bereiche: Bestandsportfolio, Fair Value REIT und Zentralbereiche/Sonstiges. Das strategisch bedeutsame Segment „Bestandsportfolio“ enthält die Vermögenswerte und Tätigkeiten derjenigen Tochter- und Enkelgesellschaften der DEMIRE, die auch schon vor Übernahme der Fair Value REIT-AG zum Konzern gehörten. Wesentlicher Vermögenswert sind die Gewerbeimmobilien in Deutschland. Diesem Bereich zugeordnet ist das in 2015 auf- und ausgebaute unternehmensinterne Asset-, Property- und Facility-Management, das dafür sorgen soll, in den Bestandsimmobilien die bestmögliche Rendite zu erzielen. Das ebenfalls strategisch bedeutsame Segment „Fair Value“ bildet die Aktivitäten der übernommenen Gesellschaft im Konzernzusammenhang ab. Im Segment der „Zentralbereiche/Sonstiges“ sind die administrativen und übergreifenden Aufgaben im Konzern wie Risikomanagement, Finanzen und Controlling, Finanzierung, Recht, IT und Compliance zusammengefasst.

Immobilienportfolio

Das Bestandsportfolio bestand zum 30. Juni 2016 aus 178 Gewerbeimmobilien mit einer vermietbaren Gebäudefläche von insgesamt knapp 1,1 Millionen m² und einem Marktwert von insgesamt EUR 982,3 Millionen.

Der ertragsbezogene Vermietungsstand des Portfolios belief sich zum Berichtsstichtag auf 87,8 % der Potenzialmieten bei Vollvermietung von EUR 84,5 Millionen nach einem Vermietungsstand von 87,2 % zum Vorjahresende.

Unter Pro-Forma-Einbeziehung der zum Berichtsstichtag bereits abgeschlossenen Mietverträge für Leerstandsflächen, die vor der Übergabe an die Mieter noch umzubauen sind, würde der ertragsgewichtete Vermietungsstand des Bestandsportfolios per 30. Juni 2016 bei 89,3 % der Potenzialmieten liegen.

IMMOBILIENVERMÖGEN DES DEMIRE-KONZERNS ZUM 30. JUNI 2016								
	Grund- stücks- fläche	Gesamt- mietfläche	Annua- lisierte Vertrags- miete	Marktwert 30.06.2015	Vermiet- ungsstand	Ø gesicher- te Rest- laufzeit der Miet- verträge	Vertrags- mieten- rendite vor Kosten	Beteili- gungs- quote
	in m ²	in m ²	in TEUR	in TEUR	in %	in Jahren	in %	in %
Bestandsportfolio	983.681	791.272	51.977	692.160	87,4%	5,6	7,5%	94,8%
Fair Value REIT	424.191	263.078	22.240	290.131	88,5%	4,9	7,7%	62,0%
Gesamt	1.407.872	1.054.350	74.217	982.291	87,8%	5,4	7,6%	81,0%

WIRTSCHAFTSBERICHT

Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

Für das globale **Wirtschaftswachstum** erwartet das Institut für Weltwirtschaft (IfW) im laufenden Jahr 2016 einen Anstieg um 3,1 % und für 2017 um 3,5 %. In der Eurozone gehen die Experten in den nächsten zwei Jahren von einem Anstieg des Bruttoinlandsprodukts um 1,7 % bzw. 1,9 % aus. Deutschland gehört in Europa mit prognostizierten Wachstumsraten von 1,9 % bzw. 2,1 % für 2016 bzw. 2017 weiterhin zu den am stärksten expandierenden Volkswirtschaften. Trotz schwieriger Rahmenbedingungen zeigte sich die Wirtschaft in Deutschland robust; im ersten Quartal 2016 stieg das Bruttoinlandsprodukt laut Statistischen Bundesamts um 0,7 %. Dazu trugen auch das insgesamt gute Geschäftsklima sowie die privaten Konsumausgaben aufgrund des stabilen Arbeitsmarktes bei. Noch keine quantifizierbaren Aussagen gibt es zu den Auswirkungen des beschlossenen Austritts Großbritanniens aus der EU (Brexit) auf das Wirtschaftswachstum.

Bei den **Auswirkungen des Brexit auf den deutschen Immobilienmarkt** zeigen erste Befragungen wie die des BF.Quartalsbarometer oder des Deutsche Hypo Immobilienkonjunktur-Index, dass diese Entscheidung auch vor dem Hintergrund der dadurch ausgelösten Turbulenzen an den Kapitalmärkten eher für Unsicherheit und Fragen sorgt.

Das **Transaktionsvolumen im deutschen Gewerbeimmobilienmarkt** verlor im ersten Halbjahr nach einer Analyse von Jones Lang Lasalle (JLL) im Vergleich zum Vorjahr an Dynamik. Im Vergleich zum 1. Halbjahr 2015 ging das Volumen um 25 % auf EUR 18 Milliarden zurück. Hauptgrund hierfür war das nicht vorhandene adäquate Angebot bei einer weiterhin hohen Nachfrage. JLL geht nunmehr davon aus, dass im Gesamtjahr das zu Jahresanfang prognostizierte Volumen von EUR 50 Milliarden nicht mehr erreicht werden kann. Die dominierende Assetklasse bei den Transaktionen war im ersten Halbjahr 2016 die Büroimmobilie. Entsprechend belief sich der Anteil von Büroimmobilientransaktion auf 42 %, gefolgt von Einzelhandelsobjekten mit 23 %, Hotels mit 12 % und Logistik mit 10 %.

Büroimmobilien profitierten laut JLL weiterhin von sinkenden Leerständen und der nach wie vor positiven Mietpreisentwicklung. BNP Paribas Real Estate (BNP) verzeichnete im ersten Halbjahr 2016 an den acht wichtigsten deutschen Standorten einen Anstieg des Vermietungsumsatzes um rund 13 %. Für das Gesamtjahr erwartet BNP für diese Assetklasse einen Umsatzrekord.

Einzelhandelsimmobilien zeigen sich dank eines vom Statistischen Bundesamt ermittelten Umsatzanstiegs um 2,3 % im Einzelhandel im ersten Halbjahr 2016 und der weiterhin guten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen ebenfalls gut aufgestellt. Beim vermittelten Flächenvolumen gab es zwar einen Rückgang um 5 %, die Spitzenmieten stiegen allerdings weiter leicht um 0,3 %. Insgesamt zeigt sich eine Verlangsamung des Wachstums beim Flächenumsatz im Vergleich zu den Vorjahren.

Für das erste Halbjahr 2016 konstatiert JLL für **Logistik- und Industrieimmobilien** einen Anstieg des Transaktionsvolumens um 28 %. Davon entfallen nur rund 37 % auf die sieben Immobilienhochburgen Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, München und Stuttgart. Mit Blick auf den Flächenumsatz geht das Maklerhaus CBRE bei Logistikimmobilien für das Gesamtjahr 2016 wieder von neuen Rekordwerten aus. Im ersten Halbjahr wurden 3,3 Millionen m² vermietet und damit 8 % mehr als im Vergleichszeitraum des bereits sehr guten Vorjahres. Grund hierfür ist die robuste deutsche Wirtschaft und der sich daraus ergebende Bedarf an Logistikleistungen. Für das Gesamtjahr 2016 prognostiziert CBRE einen Flächenumsatz von 6,5 Millionen m² nach 6 Millionen m² in 2015.

ERTRAGS-, FINANZ- UND VERMÖGENSLAGE

Ertragslage

KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG (AUSGEWÄHLTE ANGABEN IN TEUR)	2. Quartal 2016	2. Quartal 2015	01.01.2016– 30.06.2016	01.01.2015– 30.06.2015
Mieterträge	19.714	6.876	37.529	13.839
Erträge aus Nebenkostenumlagen	3.475	2.336	8.704	4.153
Betriebliche Aufwendungen zur Erzielung von Mieterträgen	-6.481	-3.180	-16.433	-6.782
Ergebnis aus der Vermietung von Immobilien	16.708	6.032	29.800	11.210
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobiliengesellschaften	0	520	3	520
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	110	458	110	458
Ergebnis aus at equity bewerteten Unternehmen	0	1.465	0	3.230
Sonstige betriebliche Erträge und andere Ergebniseffekte	8.623	7.170	21.533	7.978
Allgemeine Verwaltungskosten	-4.079	-3.573	-7.484	-5.144
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-2.511	-1.208	-11.112	-2.184
Ergebnis vor Zinsen und Steuern	18.851	10.864	32.850	16.068
Finanzergebnis	-14.005	-9.666	-22.849	-14.289
Ergebnis vor Steuern	4.846	1.198	10.001	1.779
Ertragsteuern	-1.816	-1.372	-2.815	-1.482
Periodenergebnis	3.030	-174	7.186	297
davon entfallen auf Anteilseigner des Mutterunternehmens	2.487	-596	5.442	-144
Unverwässertes Ergebnis je Aktie (EUR)	0,05	-0,03	0,11	-0,01
Gewichtete Anzahl der ausgegebenen Aktien (in Tsd.)	49.307	21.168	49.306	21.177
Verwässertes Ergebnis je Aktie (EUR)	0,04	-0,03	0,09	-0,01
Gewichtete verwässerte Anzahl der ausgegebenen Aktien (in Tsd.)	62.953	34.879	62.952	34.852

Im ersten Halbjahr 2016 erzielte der DEMIRE-Konzern Mieterträge von insgesamt EUR 37,5 Millionen, was exakt der Hälfte der für das Gesamtjahr 2016 prognostizierten Mieterträge EUR 75 Millionen entspricht. Im Vergleichszeitraum des Vorjahres hatten die Mieterträge noch bei EUR 13,8 Millionen gelegen.

Das Ergebnis aus der Vermietung von Immobilien hat sich mit EUR 29,8 Millionen im Vorjahresvergleich mehr als verdoppelt (EUR 11,2 Millionen). Aufgrund höherer Aufwendungen für Instandhaltungsmaßnahmen und Vermietungskosten sowie von geringeren Erträgen aus Nebenkostenumlagen erhöhten sich die faktisch nicht umlagefähigen Aufwendungen zur Erzielung von Mieterträgen auf 21 % der Mieterträge nach 19 % im Vorjahr.

Die sonstigen betrieblichen Erträge und anderen Ergebniseffekte beliefen sich auf EUR 21,5 Millionen (1. Halbjahr 2015: EUR 8,0 Millionen) und beinhalten insbesondere die Fair Value-Anpassungen (insgesamt EUR 14,3 Millionen) der Kurfürstengalerie in Kassel in Höhe von EUR 7,7 Millionen und des Logistikparks in Leipzig in Höhe von EUR 4,2 Millionen.

Ferner enthalten sind periodenfremde Erträge von EUR 6,3 Millionen aus Betriebskostenabrechnungen für Vorjahre, für die periodenfremde Aufwendungen in Höhe von EUR 7,1 Millionen in den sonstigen betrieblichen Aufwendungen ausgewiesen werden.

Der Anstieg der allgemeinen Verwaltungskosten auf EUR 7,5 Millionen (1. Halbjahr 2015: EUR 5,1 Millionen) beruht im Wesentlichen auf Rechts- und Beratungskosten in Höhe von EUR 3,2 Millionen, von denen EUR 2,2 Millionen transaktionsbedingten Hintergrund haben. Ferner sind enthalten Personalkosten in Höhe von EUR 1,8 Millionen (Vorjahreszeitraum EUR 0,9 Millionen) infolge des Unternehmenswachstums und der sukzessiven Internalisierung bisher extern vergebener Leistungen.

Das Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) erhöhte sich um mehr als 100 % auf EUR 32,9 Millionen (1. Halbjahr 2015: EUR 16,1 Millionen).

Das Finanzergebnis belief sich im ersten Halbjahr 2016 auf EUR -22,8 Millionen (1. Halbjahr 2015: EUR -14,3 Millionen). Hierin enthalten ist als Sondereffekt ein Zinsaufwand von EUR 2,1 Millionen aus der Abwertung der Call-Option der Unternehmensanleihe 2014/9. Ferner sind die Ergebnisanteile der Minderheitsgesellschafter in den Tochterunternehmen der Fair Value REIT-AG in Höhe EUR 1,8 Millionen (Vorjahr 0) im Finanzergebnis enthalten.

Somit ergab sich ein Ergebnis vor Steuern von EUR 10,0 Millionen (1. Halbjahr 2015: EUR 1,8 Millionen) und ein Periodenergebnis (Ergebnis nach Steuern) von EUR 7,2 Millionen (1. Halbjahr 2015: EUR 0,3 Millionen).

Bereinigtes Konzernergebnis (EPRA-Ergebnis/FFO)

Das um Bewertungs- und Veräußerungsergebnisse, sonstige Einmaleffekte und periodenfremde Erträge und Aufwendungen bereinigte operative Geschäftsergebnis des DEMIRE-Konzerns lag im ersten Halbjahr des laufenden Geschäftsjahres vor Minderheiten auf Ebene der Fair Value REIT-AG sowie auf Ebene der DEMIRE AG bei EUR 4,4 Millionen, nach Minderheiten bei EUR 3,4 Millionen.

Die latenten Steuern wurden hierbei ebenso bereinigt wie die gemäß IFRS ermittelten Ertragsteuern auf laufende Einkünfte. Diese fallen auf Ebene von Tochterunternehmen an und sollen im Zuge einer angestrebten Anpassung von Konzernstrukturen mit vorhandenen Verlustvorträgen des Mutterunternehmens verrechnet werden.

BEREINIGTES KONZERNERGEBNIS (EPRA- ERGEBNIS BZW. FFO)	01.01.2016 – 30.06.2016			
	TEUR	Bereinigung von Sondereffekten		
gemäß Konzern- GuV- Rechnung		Erwerbs- Verkaufs-, Bewertungs- effekte	Sonstige	
Mieterträge	37.529	0	0	37.529
Erträge aus Betriebs- und Nebenkosten	8.704	0	0	8.704
Betriebliche Aufwendungen zur Erzielung von Mieterträgen	-16.433	0	450	-15.983
Ergebnis aus der Vermietung von Immobilien	29.800	0	450	30.250
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobiliengesellschaften	3	-3	0	0
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	110	-110	0	0
Sonstige betriebliche Erträge und andere Ergebniseffekte	21.533	-14.263	-5.552	1.718
Allgemeine Verwaltungskosten	-7.484	0	2.459	-5.025
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-11.112	0	8.255	-2.857
Ergebnis vor Zinsen und Steuern	32.850	-14.376	5.612	24.086
Nettofinanzierungsaufwendungen	-21.033	2.109	1.178	-17.746
Ergebnisanteile von Minderheitsgesellschaftern	-1.816	-99	0	-1.915
Finanzergebnis	-22.849	2.010	1.178	-19.661
Ergebnis vor Steuern	10.001	-12.366	6.790	4.425
Ertragsteuern	-2.815	1.369	1.446	0
Periodenergebnis	7.186	-21.353	16.204	4.425
Minderheitenanteile am Ergebnis	-1.744			-1.062
Periodenergebnis der Anteilseigner des Mutterunternehmens	5.442			3.363
Unverwässertes Ergebnis je Aktie*	0,11			0,07

* Gewichtete Anzahl der Aktien 2016: 50.924.000

Finanzlage

KONZERN-KAPITALFLUSSRECHNUNG (AUSGEWÄHLTE ANGABEN IN TEUR)	01.01.2016 – 30.06.2016	01.01.2015 – 30.06.2015
Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit	17.180	5.787
Cashflow aus Investitionstätigkeit	3.858	1.078
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-20.490	-1.560
Nettoveränderung der Zahlungsmittel	548	5.305
Zahlungsmittel am Ende der Periode	29.015	9.702

Der Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit stieg im Berichtszeitraum aufgrund des verbesserten Ergebnisses aus der Vermietung von Immobilien nach Berücksichtigung der laufenden Kosten sowie Zahlungen von Verbindlichkeiten aus 2015 im Zusammenhang mit der Übernahme der Fair Value REIT um über 200 % auf EUR 17,2 Millionen (1. Halbjahr 2015: EUR 5,8 Millionen).

Der Cashflow aus Investitionstätigkeit summierte sich im ersten Halbjahr 2016 insbesondere durch den Mittelzufluss aus der Veräußerung von fünf Immobilien in Höhe von EUR 13,9 Millionen auf EUR 3,9 Millionen nach EUR 1,0 Millionen im Vergleichszeitraum 2015. Für die Anteile an der Kurfürstergalerie GmbH wurden EUR 4,4 Millionen und für werterhöhende Investitionen in Bestandsimmobilien von EUR 5,7 Millionen im Berichtszeitraum gezahlt.

Der Cashflow aus Finanzierungstätigkeit belief sich auf EUR -20,5 Millionen (1. Halbjahr 2015: EUR -1,6 Millionen). Im ersten Halbjahr wurden Mittelzuflüsse durch Ausgabe von Unternehmensanleihen in Höhe von EUR 12,9 Millionen und die Aufnahme von Finanzschulden in Höhe von EUR 30,3 Millionen geniert. Zins- und Tilgungszahlungen wurden in Höhe von insgesamt EUR 63,6 Millionen geleistet, unter anderem für Sondertilgungen in Höhe von EUR 24,9 Millionen und die Rückzahlung der Wandelanleihe der Fair Value REIT in Höhe von EUR 8,7 Millionen.

Die Nettoveränderung der Zahlungsmittel betrug im ersten Halbjahr 2016 EUR 0,5 Millionen (1. Halbjahr 2015: EUR 5,3 Millionen). Die Zahlungsmittel zum Ende der Berichtsperiode erhöhten sich leicht auf EUR 29,0 Millionen.

Vermögenslage

KONZERN-BILANZ – AKTIVA (AUSGEWÄHLTE ANGABEN IN TEUR)	30.06.2016	31.12.2015
Vermögenswerte		
Summe langfristige Vermögenswerte	1.003.940	948.597
Summe kurzfristige Vermögenswerte	62.001	71.343
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	825	13.005
Summe Vermögenswerte	1.066.766	1.032.945
KONZERN-BILANZ – PASSIVA (AUSGEWÄHLTE ANGABEN IN TEUR)	30.06.2016	31.12.2015
Eigenkapital und Schulden		
Eigenkapital		
Den Anteilseignern des Mutterunternehmens zurechenbares Eigenkapital	236.177	230.697
Anteile der nicht beherrschenden Anteilseigner	37.496	34.205
Summe Eigenkapital	273.673	264.902
Schulden		
Summe langfristige Schulden	707.272	696.746
Summe kurzfristige Schulden	85.821	71.297
Summe Schulden	793.093	768.043
Summe Schulden und Eigenkapital	1.066.766	1.032.945
Ek-Quote	25,7%	25,6%

Die Bilanzsumme des DEMIRE -Konzerns belief sich zum 30. Juni 2016 auf EUR 1,1 Milliarden (31. Dezember 2015: EUR 1,0 Milliarden) und lag im Wesentlichen bedingt durch die Akquisition der Kurfürstengalerie leicht höher als zum Ende des letzten Geschäftsjahres. Die langfristigen Vermögenswerte beliefen sich auf EUR 1.003,9 Millionen (31. Dezember 2015: EUR 948,6 Millionen) und die kurzfristigen Vermögenswerte EUR 62,0 Millionen (31. Dezember 2015: EUR 71,3 Millionen). Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte beinhalten zum 30. Juni 2016 Immobilien in Hohenstein-Ernstthal und Neumünster in Höhe von insgesamt EUR 0,8 Millionen nach EUR 13,0 Millionen zum 31. Dezember 2015, die im ersten Halbjahr 2016 zugeflossen sind.

Das Konzerneigenkapital stieg in den ersten sechs Monaten 2016 leicht auf EUR 273,7 Millionen (31. Dezember 2015: EUR 264,9 Millionen), auch die Eigenkapitalquote stieg auf 25,7 % und lag damit leicht über dem Niveau zum Jahresende 2015 von 25,6 % der Konzern-Bilanzsumme.

Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Anteile der Minderheitsgesellschafter an den Tochterunternehmen der Fair Value REIT-AG in Höhe von EUR 62,4 Millionen allein aufgrund deren Rechtsform als Personengesellschaften gemäß IFRS unter den langfristigen Schulden und nicht im Eigenkapital ausgewiesen werden. Das entsprechend angepasste Konzern-Eigenkapital summierte sich auf EUR 336,1 Millionen bzw. auf 31,5 % der Konzern-Bilanzsumme (31. Dezember 2015: EUR 326,1 Mio. bzw. 31,6 %).

Die langfristigen Schulden beliefen sich demzufolge Ende des ersten Halbjahres 2016 auf EUR 707,3 Millionen (31. Dezember 2015: EUR 696,7 Millionen) und die kurzfristigen Schulden auf EUR 85,8 Millionen (31. Dezember 2014: EUR 71,3 Millionen). Die Summe der Schulden stieg somit im DEMIRE-Konzern zum 30. Juni 2016 leicht auf EUR 793,1 Millionen (31. Dezember 2015: EUR 768,0 Millionen).

Die Veränderung im langfristigen Bereich war im Wesentlichen bedingt durch die übernommenen Finanzschulden der Kurfürstengalerie sowie durch vorzeitige Sondertilgungen und Umgliederungen. Im kurzfristigen Bereich wurde vermindert die Rückführung der Wandelanleihe der Fair Value REIT-AG berücksichtigt und erhöhend der zum Berichtstichtag noch ausstehende Betrag der HFS-Anleihe ausgewiesen.

In den gesamten Finanzschulden in Höhe von EUR 678,0 Millionen (31. Dezember 2015: EUR 655,2 Millionen) waren Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten in Höhe von EUR 508,0 Millionen enthalten. Zum 30. Juni 2016 bestanden für Fremdkapital im Umfang von EUR 192,5 Millionen variable Zinsvereinbarungen.

Verschuldungsgrad

Der Verschuldungsgrad des DEMIRE-Konzerns (Loan-to-Value (LTV)) ist definiert als Verhältnis der Nettofinanzschulden zum Buchwert der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien und der zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerte. Der Verschuldungsgrad (LTV) konnte zum 30. Juni 2016 mit 66,1 % weiter verbessert werden (31. Dezember 2015: 67,5 %).

LOAN-TO-VALUE (LTV) EUR MILLIONEN	30.06.2016	31.12.2015
Finanzschulden	678,0	655,2
Zahlungsmittel	29,0	28,5
Nettoverschuldung	649,0	626,7
Fair Value der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien und der zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerte	982,3	928,1
LTV in %	66,1%	67,5%

Segmentberichterstattung

Die Segmentierung der Konzernabschlussdaten erfolgt gemäß IFRS 8 „Geschäftssegmente“ entsprechend der internen Ausrichtung nach strategischen Geschäftsfeldern. Die dargestellten Segmentinformationen repräsentieren die an den Vorstand der DEMIRE zu berichtenden Informationen. Wesentliche Bedeutung für den DEMIRE Konzern haben die beiden Segmente Bestandsportfolio und Fair Value REIT. Das Segment Zentralbereiche/Sonstiges bildet die übergeordneten administrativen Tätigkeiten ab. Hier werden auch die Effekte des bisher separat gezeigten Segments Investments erfasst, da das in Auflösung befindliche Altportfolio nur noch von geringer Bedeutung für den DEMIRE-Konzern ist. Zur weiteren Beschreibung der einzelnen Segmente wird auf die Ausführungen im Konzernlagebericht des Geschäftsjahres 2015 verwiesen.

TEUR	Bestandsportfolio	Fair Value REIT	Zentralbereiche/ Sonstiges	Summe Segmente
01.01.2016 - 30.06.2016				
Segmenterlöse	56.338	26.015	251	82.604
Segmentaufwendungen	-23.247	-19.400	-7.106	-49.753
EBIT nach Segmenten	33.091	6.615	-6.855	32.851
Periodenergebnis	19.625	2.623	-15.064	7.184
30.06.2016				
Segmentvermögen	722.280	324.347	20.139	1.066.766
Bestandsimmobilien	692.190	290.131	0	982.321
Segmentsschulden	433.066	202.294	157.733	793.093
TEUR	Bestandsportfolio	Fair Value REIT	Zentralbereiche/ Sonstiges	Summe Segmente
01.01.2015 - 30.06.2015				
Segmenterlöse	27.457	0	6.372	33.829
Segmentaufwendungen	-9.385	0	-8.376	-17.761
EBIT nach Segmenten	18.072	0	-2.004	16.068
Periodenergebnis	8.178	0	-7.881	297
31.12.2015				
Segmentvermögen	651.165	337.261	44.519	1.032.945
Bestandsimmobilien	628.550	299.544	0	928.094
Segmentsschulden	414.896	217.803	135.344	768.043

NACHTRAGSBERICHT

Die Aktien der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG werden seit dem 15. Juli 2016 im Prime Standard gehandelt, dem Segment des geregelten Marktes der Deutschen Börse in Frankfurt mit dem höchsten Transparenzstandard. Die Gesellschaft kommt somit den Transparenzbedürfnissen insbesondere internationaler Investoren weiter entgegen und erfüllt zudem eine wesentliche Voraussetzung für die Aufnahme in einen der Auswahlindizes der DAX-Familie.

Anfang Juli hat die Fair Value REIT-AG 2016 bei der Volksbank Mittweida eG ein grundpfandrechlich besichertes Darlehen in Höhe von über EUR 4,0 Millionen mit einer Zinsfestschreibung von zehn Jahren bis zum 1. August 2026 aufgenommen. Besichert wurde die Immobilie in Neubrandenburg. Die anfängliche Tilgungsrate beträgt 5,63 % p.a. der Darlehenssumme, der Zinssatz wurde mit 2,25 % p.a. zuzüglich ersparter Zinsen fest vereinbart. Die Bearbeitungskosten betragen inklusive Kosten für die Beleihungswertermittlung der Immobilie insgesamt rund 1,0 % der Darlehenssumme.

Entsprechend dem Beschluss von Vorstand und Aufsichtsrat der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG vom 11. August 2016 wurde das Grundkapital der Gesellschaft durch teilweise Ausnutzung des zur Verfügung stehenden genehmigten Kapitals (Genehmigtes Kapital I/2016) gegen Bareinlagen durch Ausgabe von bis zu Stück 4.930.722 neuen, auf den Inhaber lautenden nennwertlosen Stammaktien (Stückaktien) mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von EUR 1,00 je Stückaktie um bis zu EUR 4.930.722,00 zu einem Ausgabebetrag von EUR 3,45 je neuer Aktie erhöht. Das Bezugsrecht der Aktionäre wurde ausgeschlossen. Die neuen Aktien sind ab dem 1. Januar 2016 gewinnberechtigend. Sie wurden im Rahmen eines Privaten Placements ausgewählten institutionellen Investoren angebo-

ten. Die im Wege der Barkapitalerhöhung generierte Liquidität wurde in Höhe eines Anteils in Höhe von EUR 10 Millionen zur vollständigen Tilgung des ausstehenden Betrages der HFS-Anleihe verwendet. Ferner steht sie der DEMIRE zur Finanzierung von Immobilienerwerben und zur Stärkung der eigenen Finanzkraft zur Verfügung.

Im dritten Quartal 2016 wurden bis zur Veröffentlichung des Halbjahresabschlusses insgesamt 4.500 Wandelschuldverschreibungen in Stückaktien der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG gewandelt. Dies entspricht einem rechnerischen Anteil am Grundkapital mit 54.242.444 Stückaktien zum 31. August 2016 von etwa 0,01 %.

RISIKOBERICHT

Im Rahmen seiner Geschäftstätigkeit ist der DEMIRE-Konzern diversen Risiken ausgesetzt, wozu neben konjunkturellen Risiken insbesondere auch Vermietungs-, Mietausfall- sowie Zins- und Liquiditätsrisiken gehören. Das Risikomanagementsystem der DEMIRE AG stellt auf eine nachhaltige Existenzsicherung ab. Eine ausführliche Beschreibung der Risiken und des Risikomanagementsystems findet sich im Geschäftsbericht 2015.

Der Vorstand erwartet in den nächsten 12 Monaten keine Änderung der Risikosituation, die sich bestandsgefährdend auswirken könnte.

CHANCEN- UND PROGNOSEBERICHT

Die im ersten Halbjahr 2016 erzielten Mieterträge von EUR 37,5 Millionen entsprechen der Planung der Gesellschaft. Aufgrund höherer Aufwendungen für Instandhaltungsmaßnahmen und Vermietungskosten sowie durch geringere Erträge aus Nebenkostenumlagen erhöhten sich im ersten Halbjahr 2016 die faktisch nicht umlagefähigen Aufwendungen zur Erzielung von Mieterträgen auf 21 % der Mieterträge nach 19 % im Vorjahr.

Der Vorstand rechnet damit, dass im zweiten Halbjahr 2016 ein höheres Ergebnis aus der Vermietung als im ersten Halbjahr erzielt wird, da die zum Berichtszeitpunkt bereits abgeschlossenen Mietverträge für Leerstandsflächen mit einem anteiligen Jahresmietvolumen von insgesamt rund EUR 1,3 Millionen zumindest teilweise noch im Verlauf des zweiten Halbjahres 2016 übergeben werden.

Die um Einmaleffekte bereinigten allgemeinen Verwaltungskosten und sonstigen betrieblichen Aufwendungen werden im zweiten Halbjahr 2016 zurückgehen, weil sich in der zweiten Jahreshälfte das Volumen der extern vergebenen Dienstleistungen weiter reduziert.

Die vollständige Tilgung der HFS-Anleihe erfolgte in mehreren Schritten ab Mitte Juni 2016 durch Umfinanzierungen in Höhe von insgesamt EUR 17,8 Millionen mit einem durchschnittlichen Jahreszins von derzeit rund 3,8 % p.a. und in Höhe von EUR 10 Millionen mit dem Erlös aus der Barkapitalerhöhung. Daraus ergeben sich jährliche Zinseinsparungen in Höhe von insgesamt rund EUR 4,8 Millionen, davon bis zum Jahresende 2016 rund EUR 2,2 Millionen.

Diese erst ab dem zweiten Halbjahr 2016 sukzessive wirksam werdenden Verbesserungen werden allerdings die im ersten Halbjahr erzielten Mindererlöse nicht vollständig kompensieren können.

Der Vorstand reduziert vor diesem Hintergrund die FFO-Prognose für das Gesamtjahr 2016. Statt der geplanten FFO vor Minderheiten von knapp unter EUR 20 Millionen erwartet der Vorstand im Gesamtjahr 2016 nunmehr FFO vor Minderheiten von rund EUR 19,1 Millionen und nach Minderheiten von rund EUR 13,9 Millionen. Bezogen auf die nach der Barkapitalerhöhung erhöhte Anzahl der in Umlauf befindlichen Aktien (gewichtet rund 50,9 Millionen Stück) ergibt sich damit ein neues FFO-Ziel von EUR 0,27 je Aktie.

Für das kommende Geschäftsjahr 2017 rechnet der Vorstand bei der Annahme eines unveränderten Gesamtportfolios mit Mieterträgen von insgesamt EUR 77 Millionen und FFO vor Minderheiten von rund EUR 25 Millionen und nach Minderheiten von rund EUR 18 Millionen. Das entspricht rund EUR 0,34 je derzeit in Umlauf befindlicher Aktie.

Dabei geht der Vorstand davon aus, dass steuerpflichtige Erträge von Tochterunternehmen durch strukturelle Anpassungen der Konzernstruktur jeweils mit Verlustvorträgen des Mutterunternehmens verrechnet werden können.

Frankfurt, den 6. September 2016



Hon.-Prof. Andreas Steyer
Vorstandssprecher (CEO)



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



Frank Schaich
Vorstand (CFO)

Konzernzwischenabschluss zum 30. Juni 2016 (untestiert)

KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

TEUR	01.01.2016– 30.06.2016	01.01.2015– 30.06.2015	01.04.2016– 30.06.2016	01.04.2015– 30.06.2015
Mieterträge	37.529	13.839	19.714	6.876
Erträge aus Nebenkostenumlagen	8.704	4.153	3.475	2.336
Betriebliche Aufwendungen zur Erzielung von Mieterträgen	-16.433	-6.782	-6.481	-3.180
Ergebnis aus der Vermietung von Immobilien	29.800	11.210	16.708	6.032
Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien-gesellschaften	0	1.766	0	1.766
Nettovermögen von veräußerten Immobilien-gesellschaften	3	-1.246	0	-1.246
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien-gesellschaften	3	520	0	520
Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien	13.925	2.300	2.175	2.300
Aufwendungen aus der Veräußerung von Immobilien	-13.815	-1.842	-2.065	-1.842
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	110	458	110	458
Gewinne aus at equity bewerteten Unternehmen	0	1.824	0	1.466
Verluste aus at equity bewerteten Unternehmen	0	-63	0	-25
Unrealisierte Marktwertänderungen in at equity bewerteten Unternehmen	0	1.469	0	24
Ergebnis aus at equity bewerteten Unternehmen	0	3.230	0	1.465
Ergebnis aus der Fair Value Anpassung der als Finanz-investitionen gehaltenen Immobilien	14.263	7.720	7.254	7.492
Wertminderungen von Forderungen	-912	-563	-196	-558
Sonstige betriebliche Erträge	8.183	821	1.566	236
Sonstige betriebliche Erträge und andere Ergebnis-effekte	21.533	7.978	8.623	7.170
Allgemeine Verwaltungsaufwendungen	-7.484	-5.144	-4.079	-3.573
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-11.112	-2.184	-2.511	-1.208
Ergebnis vor Zinsen und Steuern	32.850	16.068	18.851	10.864
Finanzerträge	1.034	2.014	-956	1.678
Finanzierungsaufwendungen	-22.067	-16.303	-11.233	-11.344
Ergebnisanteile von Minderheitsgesellschaftern	-1.816	0	-1.816	0
Finanzergebnis	-22.849	-14.289	-14.005	-9.666
Ergebnis vor Steuern	10.001	1.779	4.846	1.198
Ertragsteuern	-2.815	-1.482	-1.816	-1.372
Periodenergebnis	7.186	297	3.030	-174
Davon entfallen auf:				
Nicht beherrschende Anteilseigner	1.744	441	543	422
Anteilseigner des Mutterunternehmens	5.442	-144	2.487	-596
Unverwässertes Ergebnis je Aktie	0,11	-0,01	0,05	-0,03
Verwässertes Ergebnis je Aktie	0,09	-0,01	0,04	-0,03

KONZERNGESAMTERGEBNISRECHNUNG

TEUR	01.01.2016– 30.06.2016	01.01.2015– 30.06.2015
Periodenergebnis	7.186	297
Beiträge, die ggf. in künftigen Perioden in die GuV umgegliedert werden		
Anteil am sonstigen Ergebnis, der auf assoziierte Unternehmen entfällt, die nach der Equity-Methode bilanziert werden (aus Währungsumrechnung)	0	-930
Währungsumrechnungsdifferenzen	1	195
Sonstiges Ergebnis	1	-735
Gesamtergebnis	7.187	-438
davon entfallen auf:		
Nicht beherrschende Anteilseigner	1.744	323
Anteilseigner des Mutterunternehmens	5.443	-760

KONZERN-BILANZ

AKTIVA

TEUR	30.06.2016	31.12.2015
VERMÖGENSWERTE		
Langfristige Vermögenswerte		
Immaterielle Vermögenswerte	6.997	6.961
Sachanlagen	203	11.285
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	981.466	915.089
Anteile an at equity bewerteten Unternehmen	3.137	3.136
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	10.536	11.045
Ausleihungen an at equity bewertete Unternehmen	903	553
Sonstige Ausleihungen	413	384
Latente Steueransprüche	286	144
Summe langfristige Vermögenswerte	1.003.940	948.597
Kurzfristige Vermögenswerte		
Vorratsimmobilien	2.303	2.298
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen	19.958	14.387
Finanzforderungen und sonstige finanzielle Vermögenswerte	10.597	26.020
Steuererstattungsansprüche	127	171
Zahlungsmittel	29.015	28.467
Summe kurzfristige Vermögenswerte	62.001	71.343
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	825	13.005
Summe Vermögenswerte	1.066.766	1.032.945

PASSIVA

TEUR	30.06.2016	31.12.2015
EIGENKAPITAL UND SCHULDEN		
Eigenkapital		
Gezeichnetes Kapital	49.307	49.292
Rücklagen	186.870	181.405
Den Anteilseignern des Mutterunternehmens zurechenbares Eigenkapital	236.177	230.697
Anteile der nicht beherrschenden Anteilseigner	37.496	34.205
Summe Eigenkapital	273.673	264.902
Schulden		
Langfristige Schulden		
Latente Steuerschulden	28.274	25.714
Anteile von Minderheitsgesellschaftern	62.369	61.160
Langfristige Finanzschulden	616.629	608.796
Sonstige langfristige Verbindlichkeiten	0	1.076
Summe langfristige Schulden	707.272	696.746
Kurzfristige Schulden		
Rückstellungen	2.896	1.166
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	17.721	19.887
Steuerschulden	3.871	3.801
Kurzfristige Finanzschulden	61.333	46.443
Summe kurzfristige Schulden	85.821	71.297
Summe Schulden	793.093	768.043
Summe Schulden und Eigenkapital	1.066.766	1.032.945

KONZERN-KAPITALFLUSSRECHNUNG

TEUR	01.01.2016– 30.06.2016	01.01.2015– 30.06.2015
Konzernergebnis vor Steuern	10.001	1.779
Finanzierungsaufwendungen*	23.883	16.303
Finanzerträge*	-1.034	-2.014
Einzahlung aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien	0	2.416
Veränderung der sonstigen Vorräte	0	-876
Veränderung der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstigen Forderungen	-1.342	918
Veränderung der Forderungen aus Ertragsteuern*	44	-17
Veränderung der Finanzforderungen und sonstige finanzielle Vermögenswerte	1.706	-2.209
Veränderung der immateriellen Vermögenswerte	36	0
Veränderung der Rückstellungen	1.656	-56
Veränderung der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten*	-3.702	2.199
Einwertungsgewinne nach IAS 40	-14.263	-7.720
Gewinne aus der Veräußerung von Immobiliengesellschaften	-113	-978
Zinseinzahlungen*	94	0
Ertragsteuerzahlungen*	-173	0
Veränderung der Rücklagen	302	148
Ergebnis aus at equity bewerteten Unternehmen	0	-3.230
Abschreibungen und Wertminderungen*	912	563
Auschüttungen an Minderheitsgesellschafter	-627	0
Sonstige zahlungsunwirksame Posten*	-199	-1.439
Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit	17.180	5.787
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-5.716	-60
Auszahlungen für den Erwerb von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien und von Anteilen an vollkonsolidierten Unternehmen abzüglich erworbener Nettzahlungsmittel	-4.352	-512
Einzahlungen aus der Veräußerung von Immobilien	13.925	1.650
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	3.858	1.078
Auflösung Eigenkapitalanteil Wandelschuldverschreibung	-90	0
Auszahlungen für Kosten der Eigenkapitalbeschaffung	0	-58
Veränderung der Finanzschulden aus dem Erwerb von Gesellschaften	0	0
Einzahlungen aus der Ausgabe von Schuldverschreibungen	12.892	23.500
Einzahlungen aus der Aufnahme von Finanzkrediten	30.344	1.466
Gezahlte Zinsen auf Finanzschulden	-17.078	-9.128
Auszahlungen für die Tilgung von Finanzschulden	-46.558	-17.340
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-20.490	-1.560
Nettoveränderung der Zahlungsmittel	548	5.305
Zahlungsmittel am Anfang der Periode	28.467	4.397
Zahlungsmittel am Ende der Periode	29.015	9.702

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

KONZERN-EIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG

TEUR	Gesellschafts-kapital		Rücklagen			Den Anteils-eignern des Mutter-unternehmens zurechenbares Eigenkapital	Anteile der nicht beherrschenden Anteilseigner	Summe Eigenkapital
	Gezeichnetes Kapital	Kapital-rücklage	Gewinn-rücklagen inkl. Konzern-ergebnis	Abzugs-posten für Eigene Anteile	Währungs-umrech-nung			
01.01.2016	49.292	121.120	60.651	-310	-57	230.697	34.205	264.902
Anteilige Übernahme von erfolgsneutralen Eigenkapitalveränderungen von at Equity bewerteten Unternehmen	0	0	0	0	0	0	0	0
Währungsumrechnungsdifferenzen	0	0	0	0	1	1	0	1
Summe des sonstigen Ergebnisses	0	0	0	0	1	1	0	1
Periodenergebnis	0	0	5.442	0	0	5.442	1.744	7.186
Gesamtergebnis	0	0	5.442	0	1	5.443	1.744	7.187
Kapitalerhöhung (im Rahmen der Wandlung der Wandelschuldverschreibungen)	15	0	0	0	0	15	0	15
Aktienoptionsplan	0	303	0	0	0	303	0	303
Pflicht-Wandelanleihe	0	0	0	0	0	0	0	0
Sachkapitalerhöhungen	0	0	0	0	0	0	0	0
Barkapitalerhöhungen	0	0	0	0	0	0	0	0
Eigenkapitalbeschaffungskosten im Rahmen von Kapitalerhöhungen	0	0	0	0	0	0	0	0
Veränderung Konsolidierungskreis	0	-71	516	0	-726	-281	1.546	1.265
30.06.2016	49.307	121.352	66.609	-310	-782	236.177	37.495	273.672
01.01.2015	14.306	8.234	32.802	-310	-3.348	51.685	2.944	54.629
Anteilige Übernahme von erfolgsneutralen Eigenkapitalveränderungen von at Equity bewerteten Unternehmen	0	0	0	0	-930	-930	0	-930
Währungsumrechnungsdifferenzen	0	0	0	0	314	314	-119	195
Summe des sonstigen Ergebnisses	0	0	0	0	-616	-616	-119	-735
Periodenergebnis	0	0	-144	0	0	-144	442	298
Gesamtergebnis	0	0	-144	0	-616	-760	323	-437
Kapitalerhöhung (im Rahmen der Wandlung der Wandelschuldverschreibungen)	214	-10	0	0	0	204	0	204
Aktienoptionsplan	0	148	0	0	0	148	0	148
Pflicht-Wandelanleihe	0	14.237	0	0	0	14.237	0	14.237
Sachkapitalerhöhungen	7.816	10.834	0	0	0	18.650	0	18.650
Barkapitalerhöhungen	0	0	0	0	0	0	0	0
Eigenkapitalbeschaffungskosten im Rahmen von Kapitalerhöhungen	0	0	0	0	0	0	0	0
Veränderung Konsolidierungskreis	0	0	-412	0	0	-412	726	314
30.06.2015	22.336	33.443	32.246	-310	-3.964	83.752	3.993	87.745

Konzernanhang für das erste Geschäftshalbjahr vom 1. Januar 2016 bis 30. Juni 2016 (untestiert)

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, unter der Nummer HRB 89041 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 2015.

Die Aktien der Gesellschaft notieren zum Berichtsstichtag im General Standard der Frankfurter Wertpapierbörse. Seit dem 15. Juli 2016 werden sie im Prime Standard gehandelt, dem Segment des geregelten Marktes mit dem höchsten Transparenzstandard.

DEMIRE konzentriert sich seit ihrer strategischen Neuausrichtung 2013 ausschließlich auf den deutschen Gewerbeimmobilienmarkt und ist dort als Investor und Bestandhalter an Sekundärstandorten tätig. Entsprechend betreibt DEMIRE die Akquisition, die Verwaltung und die Vermietung von Gewerbeimmobilien. Wertsteigerungen sollen durch ein aktives Portfoliomanagement und das unternehmensinterne Asset-, Property- und Facility-Management erreicht werden. Dazu kann in Einzelfällen auch der gezielte Verkauf einzelner Objekte gehören, sollten sie zum Geschäftsmodell nicht mehr passen.

Der Konzernzwischenabschluss zum Bilanzstichtag umfasst den Teilkonzern DEMIRE und den Teilkonzern Fair Value REIT. Der Teilkonzern DEMIRE umfasst den konsolidierten Abschluss der DEMIRE AG und ihrer Tochterunternehmen mit Ausnahme des Teilkonzerns Fair Value REIT, der wiederum den konsolidierten Abschluss der Fair Value REIT-AG und ihrer Tochterunternehmen umfasst.

B. RECHNUNGSLEGUNG

Der verkürzte Konzernzwischenabschluss für den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 30. Juni 2016 wurde gemäß IAS 34 „Zwischenberichtserstattung“, wie er in der EU anzuwenden ist, aufgestellt. Der Konzern-Zwischenabschluss ist keiner Prüfung unterzogen worden.

Der Konzern-Zwischenabschluss der DEMIRE-Gruppe ist nach einheitlichen Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätzen aufgestellt. Dabei finden die International Financial Reporting Standards (IFRS) Anwendung, die am Stichtag des Zwischenberichts (30. Juni 2016) 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 – mit Ausnahme der neuen Standards - dieselben Konsolidierungsgrundsätze sowie Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden wie im Konzernabschluss zum 31. Dezember 2015 angewandt. Eine detaillierte Beschreibung dieser Methoden ist im Anhang des Konzernabschlusses 2015 vorgenommen worden.

Der Konzernzwischenabschluss enthält nicht alle für einen Konzernabschluss erforderlichen Informationen und Angaben und ist daher nur in Verbindung mit dem zum 31. Dezember 2015 aufgestellten Konzernabschluss zu lesen.

Die Geschäftstätigkeit der DEMIRE ist im Wesentlichen frei von saisonalen oder konjunkturellen Einflüssen. Aufgrund von umfangreichen Erwerben von Immobiliengesellschaften bzw. Unternehmens-

zusammenschlüssen im Geschäftsjahr 2015 sowie einer Akquisition Anfang Januar 2016 ist ein Vergleich der quantitativen Angaben nur bedingt möglich.

Die folgenden neuen oder geänderten Standards und Interpretationen waren erstmalig verpflichtend im Geschäftsjahr 2016 anzuwenden:

- IAS 1 „Angabeninitiative“,
- Änderungen zu IAS 16 und IAS 38 „Klarstellung akzeptabler Abschreibungsmethoden“,
- Jährliche Verbesserungen der IFRS (2012-2014),
- IFRS 11 „Erwerb von Anteilen an einer gemeinschaftlichen Tätigkeit“.

Die Änderungen des IAS 1 „Angabeninitiative“ werden sich auf die Darstellung im Konzernanhang zum 31. Dezember 2016 auswirken.

Darüber hinaus wurden Änderungen an Standards und Interpretationen vorgenommen, in dem verkürzten Konzernzwischenabschluss zum 30. Juni 2016 grundsätzlich keine Relevanz besitzen:

- Änderungen zu IAS 16 und IAS 41 „Produzierende biologische Vermögenswerte“,
- Änderungen zu IAS 27 „Anwendung der Equity-Methode im Einzelabschluss“,
- Änderungen zu IFRS 10, IFRS 12 und IAS 28 „Investmentgesellschaften: Anwendung der Konsolidierungsausnahme“,
- IFRS 14 „Regulatorische Abgrenzungsposten“.

Die Aufstellung des Konzernzwischenabschlusses 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. Eine detaillierte Beschreibung dieser Ermittlung ist im Anhang des Konzernabschlusses 2015 vorgenommen worden.

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

Die Berichtswährung ist Euro. Soweit auf TEUR gerundet wurde, wurde dies angegeben. Durch die Rundung auf TEUR können sich Rundungsdifferenzen ergeben.

C. VERÄNDERUNG DES KONSOLIDIERUNGSKREISES

1. Konsolidierungskreis

In den Konzernzwischenabschluss sind neben der Gesellschaft grundsätzlich alle in- und ausländischen Tochterunternehmen ab dem Erwerbszeitpunkt einbezogen. Der Konsolidierungskreis umfasst zum 30. Juni 2016 einschließlich der Muttergesellschaft insgesamt 58 (31. Dezember 2015: 57) Unternehmen, die vollkonsolidiert werden.

ANZAHL VOLLKONSOLIDierter TOCHTERGESELLSCHAFTEN	30.06.2016	31.12.2015
Stand Geschäftsjahresbeginn	57	54
Zugänge	3	8
Abgänge	2	4
Abgänge durch Verschmelzung	0	1
Stand zum Bilanzstichtag	58	57

In der Berichtsperiode gab es drei Zugänge, welche den Erwerb der Kurfürster Immobilien GmbH, die Erstkonsolidierung der PRAEDIA GmbH und die Gründung der Condor Yellow BV GmbH betreffen (siehe Note C. 2). Die Abgänge in der Berichtsperiode betreffen die veräußerten Gesellschaften Magnat Tbilisi Office LLC und die Magnat Tbilisi Residential 1 LLC.

2. Änderungen des Konsolidierungskreises

Erwerb und Erstkonsolidierung

In der Berichtsperiode wurden 94,9 Prozent der Anteile an der Immobilienobjektgesellschaft Kurfürster Immobilien GmbH, Leipzig, erworben. Die Liegenschaft der Gesellschaft „Kurfürsten Galerie“ ist in Kassel belegen. Weiterhin wurde die PRAEDIA GmbH, Berlin, welche am 17. März 2015 erworben wurde, erstmals konsolidiert. Im Geschäftsjahr wurde 2015 aus Wesentlichkeitsgründen auf eine Konsolidierung verzichtet. Die DEMIRE AG hält 51 % des Kapitals und der Stimmrechte an der PRAEDIA GmbH.

Der Erwerb von Immobilienobjektgesellschaften, die keinen Geschäftsbetrieb im Sinne des IFRS 3 darstellen, ist als unmittelbarer Ankauf von Immobilien abgebildet. Dabei werden die Anschaffungskosten der Objektgesellschaft den einzeln identifizierbaren Vermögenswerten und Schulden auf Basis ihrer beizulegenden Zeitwerte zugeordnet. In der Berichtsperiode gab es keine Unternehmenszusammenschlüsse im Sinne des IFRS 3.

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

TEUR	Zum Erwerbszeitpunkt
Übernommenes Vermögen	52.677
Übernommene Schulden	37.352
Nettovermögen zu 100 %	15.325
davon Anteile nicht-beherrschender Gesellschafter	9
Anschaffungskosten	15.316

Abgänge in der Berichtsperiode

Die Abgänge von vollkonsolidierten Tochterunternehmen im Berichtsjahr betreffen das Altportfolio. Im Einzelnen sind es die Gesellschaften Magnat Tbilisi Office LLC (Georgien) und die Magnat Tbilisi Residential 1 LLC (Georgien). Aus dem Abgang dieser Gesellschaften ergibt sich insgesamt ein positiver Ergebniseffekt, in Höhe von rund TEUR 3.

TEUR	Zeitpunkt der Veräußerung	Veräußerungserlös	Ergebnis aus Abgang von Nettovermögen (inkl. Währungsrücklage)	Ergebnis aus der Veräußerung
MAGNAT Tbilisi Office LLC	05.02.2016	0	3	3
MAGNAT Tbilisi Residential 1 LLC	04.02.2016	0	0	0
Gesamtsumme		0	3	3

Zusammenfassende Finanzinformationen der abgegangenen Unternehmen:

TEUR	MAGNAT Tbilisi Office LLC	MAGNAT Tbilisi Residential 1 LLC
Aggregierte Vermögenswerte	0	0
davon Zahlungsmittel	0	0
Aggregierte Schulden	1	0

D. ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

1. Ergebnis aus der Vermietung von Immobilien

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

TEUR	01.01.2016–30.06.2016	01.01.2015–30.06.2015
Mieterträge	37.529	13.839
Erträge aus Nebenkostenumlagen	8.704	4.153
Erträge aus der Vermietung	46.233	17.992
Umlagefähige betriebliche Aufwendungen zur Erzielung von Mieterträgen	-12.215	-5.048
Nicht umlagefähige betriebliche Aufwendungen zur Erzielung von Mieterträgen	-4.218	-1.734
Betriebliche Aufwendungen zur Erzielung von Mieterträgen	-16.433	-6.782
Ergebnis aus der Vermietung von Immobilien	29.800	11.210

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

Das Ergebnis aus der Vermietung in der Berichtsperiode ist frei von saisonalen Einflüssen. Der Anstieg resultiert im Wesentlichen aus den im Geschäftsjahr 2015 und im ersten Halbjahr 2016 erworbenen Immobiliengesellschaften.

2. Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien

Der Konzern erzielte im ersten Halbjahr 2016 ein Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien in Höhe von TEUR 110 (im 1. Halbjahr 2015 TEUR 458).

In der Berichtsperiode wurden die Immobilien in Radevormwald, Tornesch, Bornhöved, Parchim und ein Anteil am Grundstück der Liegenschaft in Kempten zu einem Betrag von insgesamt TEUR 13.925 veräußert. Der Veräußerungserlös der Liegenschaft in Radevormwald betrug TEUR 11.100, jener in Tornesch TEUR 650, in Bornhöved TEUR 525, in Parchim TEUR 650 und in Kempten TEUR 1.000. Den Veräußerungserlösen standen Aufwendungen aus den Abgängen von insgesamt TEUR 13.815 gegenüber.

3. Periodenergebnis

Das Periodenergebnis des Konzerns in Höhe von TEUR 7.186 (1. Halbjahr 2015 TEUR 297) wurde im Wesentlichen durch das gestiegene Ergebnis aus der Vermietung von Immobilien in Höhe von TEUR 29.800 (1. Halbjahr 2015 TEUR 11.210) positiv beeinflusst.

Die sonstigen betrieblichen Erträge und anderen Ergebniseffekte betragen im 1. Halbjahr 2016 TEUR 21.533 (1. Halbjahr 2015 TEUR 7.978). Hierzu trägt überwiegend das Ergebnis aus der Fair Value Anpassung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien von TEUR 14.263 (1. Halbjahr 2015 TEUR 7.720) bei. Dieses resultiert vorrangig aus der Kurfürster-Galerie in Kassel (TEUR 7.743) sowie aus dem Logistikpark in Leipzig (TEUR 4.241).

Ergebnismindernd wirkten sich neben dem Finanzergebnis die allgemeinen Verwaltungskosten von TEUR 7.484 (1. Halbjahr 2015 TEUR 5.144) sowie die sonstigen betrieblichen Aufwendungen von TEUR 11.112 (1. Halbjahr 2015 TEUR 2.184) aus.

Allgemeine Verwaltungskosten

TEUR	01.01.2016 – 30.06.2016	01.01.2015 – 30.06.2015
Rechts- und Beratungskosten	3.187	2.261
Personalaufwendungen	1.845	866
Abschluss- und Prüfungskosten	1.097	1.817
Fahrzeugkosten	234	33
Aufwendungsersatz	162	0
Aufwendungen für Werbung	114	0
Vergütung des Aufsichtsrates	92	44
Reisekosten	47	81
Sonstige allgemeine Verwaltungskosten	706	42
Gesamt	7.484	5.144

Die Rechts- und Beratungskosten beinhalten im Wesentlichen Aufwendungen für Vermittlungsprovisionen von TEUR 951 im Zuge der Refinanzierung von Finanzschulden, Notargebühren von TEUR 295 sowie Aufwendungen im Zusammenhang mit Akquisitionen (Due Diligence) von TEUR 200. Der Anstieg der Personalaufwendungen resultiert aus dem Aufbau des Personalbestandes im Laufe des Geschäftsjahres 2015 und der Berufung eines dritten Vorstands im Februar 2016.

Aktienbasierte Vergütung

Eine detaillierte Beschreibung der aktienbasierten Vergütung ist im Anhang des Konzernabschlusses 2015 vorgenommen worden.

Der im Konzernzwischenabschluss gemäß IFRS 2 erfasste Personalaufwand aus dem „Aktienoptionsplan 2015“ beträgt TEUR 302 (1. Halbjahr 2015 TEUR 148).

Sonstige betriebliche Erträge und Aufwendungen

Die Posten sonstige betriebliche Erträge und sonstige betriebliche Aufwendungen enthalten periodenfremde Erträge von TEUR 6.449 bzw. periodenfremde Aufwendungen von TEUR 7.117 aus Betriebskostenabrechnungen für Vorjahre. Die nachgelagerte Abrechnung der Betriebskosten ist geschäftsüblich und resultiert im Wesentlichen aus den im Rumpfgeschäftsjahr 2014 erworbenen Immobilienportfolien.

Ergebnis je Aktie

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

BERECHNUNGSPARAMETER	01.01.2016 – 30.06.2016	01.01.2015 – 30.06.2015
Konzernergebnis (in TEUR)	7.186	297
Konzernergebnis ohne nicht beherrschende Anteile	5.442	-144
Zinsaufwendungen aus Wandelschuldverschreibungen	537	335
Konzernergebnis ohne nicht beherrschende Anteile (verwässert)	5.979	-144
Anzahl der Aktien		
Ausgegebene Aktien zum Bilanzstichtag	49.307	22.336
Gewichtete Anzahl ausgegebener Aktien	49.306	21.177
Auswirkung der Wandlungen von Wandelschuldverschreibungen	13.647	13.675
Gewichtete Anzahl der Aktien (verwässert)	62.952	34.852
Ergebnis je Aktie (in EUR)		
Unverwässertes Ergebnis je Aktie (EUR)	0,11	-0,01
Verwässertes Ergebnis je Aktie (EUR)	0,09	-0,01

Bei der Angabe des Vorjahres 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. Der verwässernde Effekt aus dem Aktienoptionsplan wird nur berücksichtigt, wenn der Ausübungskurs von EUR 4,258 erreicht wird.

4. Finanzergebnis

TEUR	01.01.2016– 30.06.2016	01.01.2015– 30.06.2015
Finanzerträge	1.034	2.014
Finanzaufwendungen	-22.067	-16.302
Ergebnisanteile von Minderheitsgesellschaftern	-1.816	0
	-22.849	-14.288

Die gestiegenen Finanzierungsaufwendungen sind im Wesentlichen auf die in 2015 und im ersten Halbjahr 2016 erworbenen und aufgenommenen Finanzschulden zurückzuführen. Der Rückgang der Finanzerträge im zweiten Quartal 2016 resultiert aus Bewertungseffekten der eingebetteten Call Option aus der Unternehmensanleihe 2014 / 2019.

Die Ergebnisanteile von Minderheitsgesellschaftern von TEUR 1.816 betreffen die Minderheitsgesellschafter in den Tochtergesellschaften der Fair Value REIT-AG.

E. 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	2016	2015
Zeitwert per Geschäftsjahresbeginn	915.089	333.070
Zugänge aus Unternehmenszusammenschlüssen	0	469.114
Zugänge aus dem Erwerb von Immobilien	36.329	81.624
Umgliederungen aus geleisteten Anzahlungen und Vorratsimmobilien	12.985	14.065
Zugänge (nachträgliche Anschaffungskosten)	5.716	0
Umgliederungen in Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	-2.916	-1.255
Unrealisierte Gewinne aus der Bewertung zum beizulegenden Zeitwert	18.578	21.478
Unrealisierte Verluste aus der Bewertung zum beizulegenden Zeitwert	-4.315	-3.007
Zeitwert zum 30. Juni 2016	981.466	915.089

Die Zukäufe der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien von TEUR 36.329 sowie die Umgliederung aus geleisteten Anzahlungen von TEUR 12.985 resultieren aus der Investition in die Gewerbeimmobiliengesellschaft Kurfürster Immobilien GmbH. Die Umgliederungen in Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte in Höhe von TEUR 2.916 betreffen die Liegenschaften in Hohenstein-Ernstthal mit TEUR 625, in Neumünster mit TEUR 180 sowie die in der Berichtsperiode veräußerten Liegenschaften in Kempten mit TEUR 910, in Parchim mit TEUR 630 und in Bornhöved mit TEUR 571.

Bewertung der Immobilien im Teilkonzern DEMIRE

Die beizulegenden Zeitwerte der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien des Teilkonzerns DEMIRE sind nach dem Ertragswertverfahren gemäß Baugesetzbuch, Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) und Wertermittlungsrichtlinie (WertR) zum 30. Juni 2016 ermittelt. Der Gebäudeertragswert der Immobilien wird anhand von Einnahmen und Ausgaben und unter Berücksichtigung eines risikoadjustierten Liegenschaftszinssatzes ermittelt.

Die Ermittlung der Ertragswerte ist von folgenden der Bewertung zugrunde liegenden wesentlichen, nicht beobachtbaren Inputfaktoren (Level 3) abhängig:

BÜRO	30.06.2016	31.12.2015
Anteil der Instandhaltungskosten am Rohertrag (in %)	7,57	7,26
Durchschnittliche Instandhaltungskosten (in EUR pro m ²)	5,56	6,38
Spannbreite der Instandhaltungskosten (in EUR pro m ² /)	2,00 – 11,50	2,36 – 10,00
Durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz (in %) ¹⁾	6,20	6,09
Spannweite des Liegenschaftszinssatzes (in %) ²⁾	4,95 – 10,25	5,00 – 9,75
Durchschnittliche Restnutzungsdauer (in Jahren)	30	37
Spannweite der Restnutzungsdauer (in Jahren)	25 – 45	25 – 45
Anteil der Verwaltungskosten am Rohertrag (in %)	2,73	3,09
Spannweite des Anteils der Verwaltungskosten am Rohertrag (in %)	3,90 – 32,67	0,99 – 7,53
Durchschnittliche Marktmiete (in EUR pro m ² , pro Jahr) ³⁾	73,49	96,22
Spannbreite der durchschnittlichen Marktmiete (in EUR pro m ² , pro Jahr)	12,24 – 193,45	30,47 – 161,17
Vermietbare Gesamtfläche zum Bilanzstichtag (in m ²)	804.048	470.143
Leerstehende Fläche zum Bilanzstichtag (in m ²)	152.636	39.025
Wertmäßige Leerstandsquote nach EPRA (in %)	12,37	8,32
Durchschnittliche Leerstandsquote auf Basis der vermietbaren Fläche (in %)	18,98	8,30
Spannweite der Leerstandsquote auf Basis der vermietbaren Fläche (in %)	0,00 – 86,6	0,00 – 67,27
Weighted Average Lease Term – WALT (in Jahren)	5,63	6,04

¹⁾ Der objektspezifische Liegenschaftszinssatz wird ausgehend von einem durchschnittlichen marktüblichen Liegenschaftszinssatz unter Berücksichtigung der jeweiligen Makro- und Mikrolage, Konkurrenzobjekte, Mieterbonität, Leerstandsrisiken und Restmietvertragslaufzeiten ermittelt.

²⁾ Die angesetzten Liegenschaftszinssätze variieren in Abhängigkeit von Qualität, Lage und Struktur der Objekte.

³⁾ Die durchschnittliche Marktmiete wurde auf Basis der vermietbaren Fläche zum 30. Juni 2016 ermittelt.

HANDEL	30.06.2016	31.12.2015
Anteil der Instandhaltungskosten am Rohertrag (in %)	6,82	11,64
Durchschnittliche Instandhaltungskosten (in EUR pro m ²)	9,20	6,83
Spannbreite der Instandhaltungskosten (in EUR pro m ²)	5,00 – 11,50	5,00 - 7,50
Durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz (in %) ¹⁾	5,73	6,62
Spannweite des Liegenschaftszinssatzes (in %) ²⁾	5,47 – 7,25	6,00 - 7,25
Durchschnittliche Restnutzungsdauer (in Jahren)	38	39
Spannweite der Restnutzungsdauer (in Jahren)	35 - 45	35 - 45
Anteil der Verwaltungskosten am Rohertrag (in %)	3,05	4,08
Spannweite des Anteils der Verwaltungskosten am Rohertrag (in %)	2,50 – 4,00	2,86 - 7,40
Durchschnittliche Marktmiete (in EUR pro m ² , pro Jahr) ³⁾	134,92	70,63
Spannbreite der durchschnittlichen Marktmiete (in EUR pro m ² , pro Jahr)	48,53 – 193,45	47,07 - 134,53
Vermietbare Gesamtfläche zum Bilanzstichtag (in m ²)	43.066	21.616
Leerstehende Fläche zum Bilanzstichtag (in m ²)	5.643	3.410
Wertmäßige Leerstandsquote nach EPRA (in %)	11,73	12,18
Durchschnittliche Leerstandsquote auf Basis der vermietbaren Fläche (in %)	13,10	15,77
Spannweite der Leerstandsquote auf Basis der vermietbaren Fläche (in %)	0,00 – 45,5	0,00 - 46,70
Weighted Average Lease Term – WALT (in Jahren)	7,79	8,10

¹⁾ Der objektspezifische Liegenschaftszinssatz wird ausgehend von einem durchschnittlichen marktüblichen Liegenschaftszinssatz unter Berücksichtigung der jeweiligen Makro- und Mikrolage, Konkurrenzobjekte, Mieterbonität, Leerstandsrisiken und Restmietvertragslaufzeiten ermittelt.

²⁾ Die angesetzten Liegenschaftszinssätze variieren in Abhängigkeit von Qualität, Lage und Struktur der Objekte.

³⁾ Die durchschnittliche Marktmiete wurde auf Basis der vermietbaren Fläche zum 30. Juni 2016 ermittelt.

LOGISTIK ¹⁾	30.06.2016	31.12.2015
Anteil der Instandhaltungskosten am Rohertrag (in %)	11,08	19,55
Durchschnittliche Instandhaltungskosten (in EUR pro m ²)	3,50	3,59
Spannbreite der Instandhaltungskosten (in EUR pro m ²)	3,50 – 3,50	3,59 - 3,59
Durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz (in %) ²⁾	7,71	8,00
Spannweite des Liegenschaftszinssatzes (in %) ³⁾	7,71 – 7,71	8,00 - 8,00
Durchschnittliche Restnutzungsdauer (in Jahren)	25	25
Spannweite der Restnutzungsdauer (in Jahren)	25 - 25	25 - 25
Anteil der Verwaltungskosten am Rohertrag (in %)	1,00	1,77
Spannweite des Anteils der Verwaltungskosten am Rohertrag (in %)	1,00 – 1,00	1,77 - 1,77
Durchschnittliche Marktmiete (in EUR pro m ² , pro Jahr) ⁴⁾	31,58	26,46
Spannbreite der durchschnittlichen Marktmiete (in EUR pro m ² , pro Jahr)	31,58 – 31,58	26,46 - 26,46
Vermietbare Gesamtfläche zum Bilanzstichtag (in m ²)	217.968	218.697
Leerstehende Fläche zum Bilanzstichtag (in m ²)	75.105	66.978
Wertmäßige Leerstandsquote nach EPRA (in %)	47,26	30,63
Durchschnittliche Leerstandsquote auf Basis der vermietbaren Fläche (in %)	34,46	30,63
Spannweite der Leerstandsquote auf Basis der vermietbaren Fläche (in %)	34,46 – 34,46	30,63 - 30,63
Weighted Average Lease Term – WALT (in Jahren)	2,37	2,42

¹⁾ Die Angabe betrifft Logistikpark Leipzig, die im Berichtsjahr erworben wurde.

²⁾ Der objektspezifische Liegenschaftszinssatz wird ausgehend von einem durchschnittlichen marktüblichen Liegenschaftszinssatz unter Berücksichtigung der jeweiligen Makro- und Mikrolage, Konkurrenzobjekte, Mieterbonität, Leerstandsrisiken und Restmietvertragslaufzeiten ermittelt.

³⁾ Die angesetzten Liegenschaftszinssätze variieren in Abhängigkeit von Qualität, Lage und Struktur der Objekte.

⁴⁾ Die durchschnittliche Marktmiete wurde auf Basis der vermietbaren Fläche zum 30. Juni 2016 ermittelt.

SONSTIGES	30.06.2016	31.12.2015
Anteil der Instandhaltungskosten am Rohertrag (in %)	12,93	15,67
Durchschnittliche Instandhaltungskosten (in EUR pro m ²)	3,97	4,02
Spannbreite der Instandhaltungskosten (in EUR pro m ²)	2,00 – 6,50	4,00 - 6,50
Durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz (in %) ¹⁾	9,34	9,35
Spannweite des Liegenschaftszinssatzes (in %) ²⁾	6,75 – 10,25	6,75 - 10,25
Durchschnittliche Restnutzungsdauer (in Jahren)	25	25
Spannweite der Restnutzungsdauer (in Jahren)	25 - 35	25 - 25
Anteil der Verwaltungskosten am Rohertrag (in %)	3,00	3,70
Spannweite des Anteils der Verwaltungskosten am Rohertrag (in %)	3,00 – 3,00	2,25 - 6,63
Durchschnittliche Marktmiete (in EUR pro m ² , pro Jahr) ³⁾	30,71	40,81
Spannbreite der durchschnittlichen Marktmiete (in EUR pro m ² , pro Jahr)	12,24 – 56,51	12,06 - 64,78
Vermietbare Gesamtfläche zum Bilanzstichtag (in m ²)	90.085	92.735
Leerstehende Fläche zum Bilanzstichtag (in m ²)	34.697	34.335
Wertmäßige Leerstandsquote nach EPRA (in %)	15,53	32,81
Durchschnittliche Leerstandsquote auf Basis der vermietbaren Fläche (in %)	38,52	37,03
Spannweite der Leerstandsquote auf Basis der vermietbaren Fläche (in %)	0,00 – 86,6	0,00 - 86,62
Weighted Average Lease Term – WALT (in Jahren)	2,12	2,50

¹⁾ Der objektspezifische Liegenschaftszinssatz wird ausgehend von einem durchschnittlichen marktüblichen Liegenschaftszinssatz unter Berücksichtigung der jeweiligen Makro- und Mikrolage, Konkurrenzobjekte, Mieterbonität, Leerstandsrisiken und Restmietvertragslaufzeiten ermittelt.

²⁾ Die angesetzten Liegenschaftszinssätze variieren in Abhängigkeit von Qualität, Lage und Struktur der Objekte.

³⁾ Die durchschnittliche Marktmiete wurde auf Basis der vermietbaren Fläche zum 30. Juni 2016 ermittelt.

Bewertung der Immobilien im Teilkonzern Fair Value REIT

Als beizulegende Zeitwerte der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien des Teilkonzerns Fair Value REIT wurden die nach dem Discounted Cashflow Verfahren auf den 31. Dezember 2015 ermittelten Werte übernommen. Sie basieren auf Marktwertgutachten zum 31.12.2015 zzgl. Wert erhöhende Umbaumaßnahmen von insgesamt TEUR 2.878 in Eisenhüttenstadt und in Zittau sowie zzgl. TEUR 20 Werterhöhung in Neumünster, Röntgenstraße. Der Verkauf fand nach dem Berichtsstichtag statt.

2. Finanzschulden

In der nachfolgenden Tabelle sind die Finanzschulden dargestellt.

ZUSAMMENSETZUNG DER FINANZSCHULDEN	30.06.2016	31.12.2015
TEUR		
Langfristige Finanzschulden		
variabel verzinsliche	186.124	188.041
festverzinsliche	430.505	420.755
Gesamt	616.629	608.796
Kurzfristige Finanzschulden		
variabel verzinsliche	6.376	7.974
festverzinsliche	54.957	38.469
Gesamt	61.333	46.443
Finanzschulden, gesamt	677.962	655.239

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

F. ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERNEIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG

Das den Anteilseignern des Mutterunternehmens zurechenbare Periodenergebnis beträgt TEUR 5.442. Auf die Minderheitsgesellschafter entfällt ein Gewinnanteil von TEUR 1.744.

Das **gezeichnete Kapital** hat sich in der Berichtsperiode aufgrund von Wandlungen aus den Wandelschuldverschreibungen 2013/18 um TEUR 15 erhöht.

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 **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 in Höhe von insgesamt TEUR 1.

G. 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 wider.

Mittelzufluss aus betrieblicher Tätigkeit

Der Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit stieg im Berichtszeitraum aufgrund des verbesserten Ergebnisses aus der Vermietung von Immobilien nach Berücksichtigung der laufenden Kosten sowie Zahlungen von Verbindlichkeiten aus 2015 im Zusammenhang mit der Übernahme der Fair Value REIT um über 200 % auf TEUR 17.180 (1. Halbjahr 2015: TEUR 5.787).

Mittelzufluss aus Investitionstätigkeit

Der Cashflow aus Investitionstätigkeit summierte sich im ersten Halbjahr 2016 insbesondere durch den Mittelzufluss aus der Veräußerung von fünf Immobilien in Höhe von TEUR 13.925 auf EUR 3.858 nach TEUR 1.078 im Vergleichszeitraum 2015. Für Investitionen in Bestandsimmobilien wurden im Berichtszeitraum TEUR 5.716 gezahlt.

Mittelabfluss aus Finanzierungstätigkeit

Der Cashflow aus Finanzierungstätigkeit belief sich auf TEUR -20.490 (1. Halbjahr 2015: TEUR -1.560). Im ersten Halbjahr wurden Mittelzuflüsse durch Ausgabe von Unternehmensanleihen in Höhe von TEUR 12.892 und die Aufnahme von Finanzschulden in Höhe von TEUR 30.344 generiert. Zins- und Tilgungszahlungen wurden in Höhe von insgesamt TEUR 63.636 geleistet, unter anderem für Sondertilgungen in Höhe von TEUR 24.851 und die Rückzahlung der Wandelanleihe der Fair Value REIT in Höhe von TEUR 8.714.

Zahlungsmittel

Die Nettoveränderung der Zahlungsmittel betrug TEUR 548 (1. Halbjahr 2015: TEUR 5.305). Die Zahlungsmittel zum Ende der Berichtsperiode erhöhten sich auf TEUR 29.015 nach TEUR 9.702 zum 30. Juni 2015.

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.

H. SEGMENTBERICHTERSTATTUNG

1. JANUAR 2016 – 30. JUNI 2016	SEGMENTE NACH GESCHÄFTSFELDERN			
	Bestands- portfolio	Fair Value REIT	Zentral- bereiche/ Sonstiges	Konzern
TEUR				
Außenumsätze	34.206	25.952	0	60.158
Umsatzerlöse gesamt	34.206	25.952	0	60.158
Ergebnis aus der Fair-Value-Anpassung der als Finanz- investitionen gehaltenen Immobilien	14.289	-26	0	14.263
sonstige Erträge	7.843	89	251	8.183
Gewinn aus einem Erwerb zu einem Preis unter dem Marktwert	0	0	0	0
Gewinne aus at equity bewerteten Unternehmen	0	0	0	0
Unrealisierte Marktwertänderungen in at equity bewerteten Unternehmen	0	0	0	0
Segmenterlöse	56.338	26.015	251	82.604
Nettogewinn von veräußerten Immobiliengesellschaften	0	0	0	0
Aufwendungen aus der Veräußerung von Immobilien	-1.540	-12.275	0	-13.815
sonstige Aufwendungen	-21.707	-7.125	-7.106	-35.938
Verluste aus et equity bewerteten Unternehmen	0	0	0	0
Segmentaufwendungen	-23.247	-19.400	-7.106	-49.753
EBIT	33.091	6.615	-6.855	32.851
Finanzerträge	38	35	961	1.034
Finanzierungsaufwendungen	-11.280	-3.568	-9.035	-23.883
Ertragssteuern	-2.222	-459	-135	-2.816
Periodenergebnis	19.627	2.623	-15.065	7.186
Wesentliche zahlungsunwirksame Posten	-13.433	482	246	-12.702
Wertminderungsaufwand im Periodenergebnis	396	1	515	912
WEITERE INFORMATIONEN				
Segmentvermögen	722.280	324.347	20.139	1.066.766
davon Anteile an at Equity bewerteten Unternehmen	0	0	3.137	3.137
davon Ausleihungen an at Equity bewertete Unternehmen	0	0	903	903
davon Finanzforderungen und sonstige finanzielle Vermögenswerte	2.659	0	7.938	10.597
davon Steueransprüche	96	3	28	127
davon zur Veräußerung gehaltene Anteile an at equity bewerteten Unternehmen	625	200	0	825
Segmentsschulden	433.066	202.294	157.733	793.093
davon Langfristige Finanzschulden	360.733	121.010	134.886	616.629
davon Kurzfristige Finanzschulden	36.717	9.144	15.472	61.333
davon Steuerschulden	3.864	0	7	3.871

1. JANUAR 2015 – 30. JUNI 2015	SEGMENTE NACH GESCHÄFTSFELDERN			
	Bestands- portfolio	Fair Value REIT	Zentral- bereiche/ Sonstiges	Konzern
TEUR				
Außenumsätze	19.453	0	2.605	22.058
Umsatzerlöse gesamt	19.453	0	2.605	22.058
Ergebnis aus der Fair-Value-Anpassung der als Finanz- investitionen gehaltenen Immobilien	7.720	0	0	7.720
sonstige Erträge	284	0	537	821
Gewinne aus at equity bewerteten Unternehmen	0	0	3.230	3.230
Segmenterlöse	27.457	0	6.372	33.829
Nettogewinn von veräußerten Immobiliengesellschaften	0	0	-1.246	-1.246
Aufwendungen aus der Veräußerung von Immobilien	-1.650	0	-192	-1.842
sonstige Aufwendungen	-7.735	0	-6.938	-14.673
Segmentaufwendungen	-9.385	0	-8.376	-17.761
EBIT	18.072	0	-2.004	16.068
Finanzerträge	0	0	2.014	2.014
Finanzierungsaufwendungen	-8.824	0	-7.479	-16.303
Ertragssteuern	-1.070	0	-412	-1.482
Periodenergebnis	8.178	0	-7.881	297
Wesentliche zahlungsunwirksame Posten	8.791	0	3.536	12.327
Wertminderungsaufwand im Periodenergebnis	235	0	238	563
WEITERE INFORMATIONEN				
Segmentvermögen	651.165	337.261	44.519	1.032.945
davon Anteile an at Equity bewerteten Unternehmen	0	0	3.136	3.136
davon Ausleihungen an at Equity bewertete Unternehmen	0	0	553	553
davon Finanzforderungen und sonstige finanzielle Vermögenswerte	5.011	0	21.009	26.020
davon Steueransprüche	101	22	48	171
davon zur Veräußerung gehaltene Anteile an at equity bewerteten Unternehmen	1.255	11.750	0	13.005
Segmentsschulden	414.896	217.803	135.344	768.043
davon Langfristige Finanzschulden	348.870	187.738	134.424	671.032
davon Kurzfristige Finanzschulden	23.236	18.531	4.676	46.443
davon Steuerschulden	3.801	0	0	3.801

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

Der Konzern ist in die Geschäftssegmente Bestandsportfolio, Fair Value REIT sowie Zentralbereiche/Sonstiges gegliedert.

In der Berichtsperiode wird der Bereich Investments, der jene Informationen beinhaltet, die sich auf langfristige Vermögenswerte beziehen, sowie die Geschäftsfelder Revitalisierung, Projektentwicklung und Land Banking, nicht mehr separat dargestellt. Nachlaufende Erträge und Aufwen-

dungen sowie verbleibende Segmentvermögen und -Schulden werden in dem Segment Zentralbereiche/Sonstiges ausgewiesen

Das Segment Bestandsportfolio umfasst die inländischen Tochtergesellschaften mit dem Fokus auf Gewerbeimmobilien für den unternehmerischen Mittelstand in Deutschland. Das Segment Fair-Value REIT umfasst die Aktivitäten der Ende 2015 neu erworbenen Fair Value REIT und ihrer Tochtergesellschaften mit dem Fokus auf Büro- und Einzelhandelsimmobilien in Regionalzentren in Deutschland. Die Definition des Segments Fair Value REIT erfüllt die Vorgaben des IFRS 8.5, da die verantwortliche Unternehmensinstanz im Hinblick auf Entscheidungen über die Allokation von Ressourcen zu diesem Segment nicht verändert wurden und für dieses Segment weiterhin separate Finanzinformationen vorliegen. Das Segment Zentralbereiche/Sonstiges enthält vor allem die Aktivitäten der DEMIRE AG in ihrer Funktion als Konzernholding und bildet die übergeordneten administrativen Tätigkeiten ab.

I. 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	30.06.2016	31.12.2015
Finanzforderungen und Sonstige finanzielle Vermögenswerte	67	116

Gegenüber Gemeinschaftsunternehmen bestehen die folgenden Salden:

TEUR	30.06.2016	31.12.2015
Ausleihungen an at Equity bewertete Unternehmen	903	553
Finanzforderungen und Sonstige finanzielle Vermögenswerte	480	480

Volumen der Geschäftsvorfälle gegenüber at Equity bewerteten Unternehmen:

TEUR	01.01.2016– 30.06.2016	01.01.2015– 30.06.2015
Ausleihungen an at Equity bewertete Unternehmen	350	2.857
Finanzforderungen und Sonstige finanzielle Vermögenswerte	49	59
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	0	123
Kurzfristige Finanzschulden	0	331

2. Zusätzliche Informationen zu Finanzinstrumenten

Aufgrund 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 2016 TEUR	Bewertungs- kategorie	Buchwert	Wertansatz nach IAS 39		Wert
			Fair Value erfolgs- wirksam	fortge- führte An- schaffungs- kosten	Fair Value
Anteile an at equity bewerteten Unternehmen	n/a	3.137	0	3.137	3.137
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	LaR	10.536	0	10.536	10.536
Ausleihungen an at Equity bewertete Unternehmen	LaR	903	0	903	903
Sonstige Ausleihungen	LaR	413	0	413	413
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen	LaR	19.958	0	19.958	19.958
Finanzforderungen und sonstige finanzielle Vermögenswerte	LaR/HfT	10.597	2.383	10.597	10.597
Zahlungsmittel	LaR	29.015	0	29.015	29.015
Wandelschuldverschreibungen	AmC	11.081	0	11.081	34.603
Anleihen	AmC	97.318	0	97.318	96.000
A-/B-Notes (Germavest)	AmC	102.420	0	102.420	102.420
Finanzverbindlichkeiten (Fair Value REIT)	AmC	130.644		130.644	143.620
Sonstige langfristige Finanzschulden	AmC	366.409	0	366.409	365.916
Zinsswaps	HfT	1.260	1.260	0	1.260
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	AmC	17.721	0	17.721	17.721
Kurzfristige Finanzschulden	AmC	61.333	0	61.333	61.333
Wert je Bewertungskategorie					
	LaR	71.422	2.383	71.422	71.422
	AmC	553.862	0	553.862	575.573
	AtFVtPL	102.420	0	102.420	102.420

Afs: Available-for-Sale Financial Assets (zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte);

LaR: Loans and Receivables (Kredite und Forderungen);

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

HfT: Held for Trading (als zu Handelszwecken gehaltene finanzielle Vermögenswerte);

AtFVtPL: At Fair Value through Profit or Loss; **n.a.:** nicht anwendbar.

31. DEZEMBER 2015 TEUR	Bewertungs- kategorie	Buchwert	Wertansatz nach IAS 39		Wert Fair Value
			Fair Value erfolgs- wirksam	fortgeführte Anschaffungs- kosten	
Anteile an at equity bewerteten Unternehmen	n/a	3.136	0	3.136	3.136
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	LaR	11.045	0	11.045	11.045
Ausleihungen an at Equity bewertete Unternehmen	LaR	553	0	553	553
Sonstige Ausleihungen	LaR	384	0	384	384
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen	LaR	14.387	0	14.387	14.387
Finanzforderungen und sonstige finanzielle Vermögenswerte	LaR/HfT	26.020	2.205	23.815	26.020
Zahlungsmittel	LaR	28.467	0	28.467	28.467
Wandelschuldverschreibungen	AmC	19.491	0	19.491	56.947
Anleihen	AmC	97.719	0	97.719	94.000
A-/B-Notes (Germavest)	AmC	92.651	0	92.651	92.651
Finanzverbindlichkeiten (Fair Value REIT)	AmC	144.113		144.113	143.620
Sonstige langfristige Finanzschulden	AmC	317.058	0	317.058	316.565
Zinsswaps	HfT	829	829	0	829
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistun- gen	AmC	19.887	0	19.887	19.887
Kurzfristige Finanzschulden	AmC	46.443	0	46.443	46.443
Wert je Bewertungskategorie					
	LaR	80.856	2.205	78.651	80.856
	AmC	500.598	0	500.598	533.842
	AtFVtPL	92.651	0	92.651	92.651

Afs: Available-for-Sale Financial Assets (zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte);

LaR: Loans and Receivables (Kredite und Forderungen);

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

HfT: Held for Trading (als zu Handelszwecken gehaltene finanzielle Vermögenswerte);

AtFVtPL: At Fair Value through Profit or Loss; n.a.: nicht anwendbar.

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	Abgezinste 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	Abgezinste Cashflows auf Basis von am Bewertungsstichtag am Markt beobachtbarer Zinsstrukturkurven.
Finanzforderungen und sonstige finanzielle Vermögenswerte	Stufe 3	Abgezinste Cashflows auf Basis von am Bewertungsstichtag am Markt beobachtbarer Zinsstrukturkurven
Langfristige Finanzschulden	Stufe 3	Abgezinste Cashflows auf Basis von am Bewertungsstichtag am Markt beobachtbarer Zinsstrukturkurven.
Derivate	Stufe 2	Zinskurven, Credit spreads, Indices
Börsennotierte Wandelschuldverschreibungen	Stufe 1	Notierte Geldkurse an einem aktiven Markt
Börsennotierte Anleihen	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.

Die finanziellen Risiken des Konzerns haben sich im Berichtszeitraum im Vergleich zum 31. Dezember 2015 nicht wesentlich verändert.

3. Risikobericht

Hinsichtlich der Risiken der künftigen Geschäftsentwicklung wird auf die in der Risikobericht-erstattung im Konzernabschluss zum 31. Dezember 2015 erfolgten Angaben verwiesen. Im 1. Halbjahr 2016 ergaben sich keine wesentlichen Änderungen in der Risikostruktur des Konzerns.

4. Sonstige Angaben

Zum 30. Juni 2016 bestanden keine Kaufpreisverpflichtungen.

5. Organe und Mitarbeiter

Gemäß der Satzung der Gesellschaft leitet der Vorstand die Geschäfte in eigener Verantwortung.

Mitglieder des Vorstands sind:

- Herr Hon.-Prof. Andreas Steyer, CEO,
- Herr Markus Drews, COO,
- Herr Frank Schaich, CFO (seit 1. Februar 2016).

Vorstandsvergütung für das 1. Halbjahr 2016:

NAME TEUR	Erfolgs- unabhängige Bezüge	Erfolgsabhängige Bezüge	Aktienoptionsplan	Gesamt
Hon.-Prof. Andreas Steyer	134	60	124	318
Markus Drews	130	60	124	314
Frank Schaich	80	50	0	130
Summe	344	170	248	762

Vorstandsvergütung für das 1. Halbjahr 2015:

NAME TEUR	Erfolgs- unabhängige Bezüge	Erfolgsabhängige Bezüge	Aktienoptionsplan	Gesamt
Hon.-Prof. Andreas Steyer	121	33	62	216
Markus Drews	103	50	62	215
Frank Schaich	0	0	0	0
Summe	224	83	124	431

Seit dem 1. Februar 2016 ist Herr Frank Schaich Mitglied des Vorstands der DEMIRE AG; und erhält nach Beendigung des Dienstvertrages mit der Fair Value REIT-AG zum Ablauf des Monats Februar 2016, seit März 2016 die vertraglich vereinbarte Vergütung von der DEMIRE AG. Da Herr Frank Schaich seitdem weiterhin Vorstand der Fair Value REIT-AG ist, werden seit März 2016 gemäß Umlagevertrag 70 % der kurzfristigen Vergütungsbestandteile und Nebenkosten von der DEMIRE AG an die Fair Value REIT-AG umgelegt. Das Gehalt für die Monate Januar und Februar 2016 wurde noch direkt von der Fair Value REIT-AG getragen. Zu näheren Angaben zu der Vergütung aus dem beendeten Vertrag mit der Fair Value REIT-AG und die Konditionen der Beendigung mit der Fair Value REIT-AG wird auf den Nachtragsbericht im Geschäftsbericht 2015 der Fair Value REIT-AG verwiesen.

Leistungen aus Anlass der Beendigung des Arbeitsverhältnisses und Leistungen nach Beendigung des Arbeitsverhältnisses für aktive bzw. ausgeschiedene Vorstandsmitglieder bestanden im Berichtsjahr nur für Herrn Frank Schaich, die in der Fair Value REIT AG entsprechend erfasst wurden. In diesem Zusammenhang besteht zum 30. Juni 2016 eine bereits in den Vorperioden erfasste Verpflichtung zum in Höhe von TEUR 163.

Den Mitgliedern des Vorstands wurden keine Kredite und Vorschüsse gewährt; ebenso wurden keine Haftungsverhältnisse zugunsten der Mitglieder des Vorstands eingegangen.

In der konstituierenden Aufsichtsratssitzung nach der ordentlichen Hauptversammlung vom 30. Juni 2016 wurde Herr Prof. Dr. Hermann Anton Wagner als Vorsitzender und Dr. Peter Maser als stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrates wiedergewählt.

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

	30.06.2016	30.06.2015
Festangestellte Mitarbeiter	71	34
	71	34

Die durchschnittliche Anzahl der Mitarbeiter betrug im ersten Halbjahr 2016 64 (im Vorjahreszeitraum: 22).

Prüferische Durchsicht

Der vorliegende Bericht wurde weder einer Prüfung nach § 317 HGB noch einer prüferischer Durchsicht seitens des Wirtschaftsprüfers unterzogen und enthält deshalb keinen Bestätigungsvermerk.

Erklärung zum deutschen Corporate Governance Kodex

Die aktuellen Erklärungen nach § 161 AktG zum Deutschen Corporate Governance Kodex des Vorstands und Aufsichtsrats der DEMIRE AG sind auf der Website der Gesellschaft dauerhaft zugänglich gemacht.

6. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Die Aktien der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG werden seit dem 15. Juli 2016 im Prime Standard gehandelt, dem Segment des geregelten Marktes der Deutschen Börse in Frankfurt mit dem höchsten Transparenzstandard. Die Gesellschaft kommt somit den Transparenzbedürfnissen insbesondere internationaler Investoren weiter entgegen und erfüllt zudem eine wesentliche Voraussetzung für die Aufnahme in einen der Auswahlindizes der DAX-Familie.

Anfang Juli hat die Fair Value REIT-AG 2016 bei der Volksbank Mittweida eG ein grundpfandrechtlich besichertes Darlehen in Höhe von über EUR 4,0 Millionen mit einer Zinsfestschreibung von zehn Jahren bis zum 1. August 2026 aufgenommen. Besichert wurde die Immobilie in Neubrandenburg. Die anfängliche Tilgungsrate beträgt 5,63 % p.a. der Darlehenssumme, der Zinssatz wurde mit 2,25 % p.a. zuzüglich ersparter Zinsen fest vereinbart. Die Bearbeitungskosten betragen inklusive Kosten für die Beleihungswertermittlung der Immobilie insgesamt rund 1,0 % der Darlehenssumme.

Entsprechend dem Beschluss von Vorstand und Aufsichtsrat der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG vom 11. August 2016 wurde das Grundkapital der Gesellschaft durch teilweise Ausnutzung des zur Verfügung stehenden genehmigten Kapitals (Genehmigtes Kapital I/2016) gegen Bareinlagen durch Ausgabe von bis zu Stück 4.930.722 neuen, auf den Inhaber lautenden nennwertlosen Stammaktien (Stückaktien) mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von EUR 1,00 je Stückaktie um bis zu EUR 4.930.722,00 zu einem Ausgabebetrag von EUR 3,45 je neuer Aktie erhöht. Das Bezugsrecht der Aktionäre wurde ausgeschlossen. Die neuen Aktien sind ab dem 1. Januar 2016 gewinnberechtigt. Sie wurden im Rahmen eines Privaten Placements ausgewählten institutionellen Investoren angeboten. Die im Wege der Barkapitalerhöhung generierte Liquidität wird von der DEMIRE entsprechend ihrer für das Jahr 2016 angestrebten Reduzierung der Zinsbelastung zur Rückführung hoch verzinsten Finanzverbindlichkeiten sowie zur Finanzierung von Immobilienerwerben und zur Stärkung der eigenen Finanzkraft verwendet.

Im dritten Quartal 2016 wurden bis zur Veröffentlichung des Halbjahresabschlusses insgesamt 4.500 Wandelschuldverschreibungen in Stückaktien der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG gewandelt. Dies entspricht einem rechnerischen Anteil am Grundkapital mit 54.242.444 Stückaktien zum 31. August 2016 von etwa 0,01 %.

Frankfurt am Main, den 6. September 2016

DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG



Hon.-Prof. Andreas Steyer
Vorstandssprecher (CEO)



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



Frank Schaich
Vorstand (CFO)

Verzicht auf prüferische Durchsicht

Der vorliegende Bericht wurde keiner Prüfung nach § 317 HGB oder prüferischer Durchsicht seitens des Wirtschaftsprüfers unterzogen und enthält deshalb keinen Bestätigungsvermerk.

Erklärung zum deutschen Corporate Governance-Kodex

Der Vorstand der Gesellschaft hat mit Datum vom 29. April 2016 eine Erklärung zur Unternehmensführung nach § 289a HGB abgegeben und diese auf der Internetseite www.demire.ag im Bereich Unternehmen unter der Rubrik Corporate Governance allgemein und dauerhaft zugänglich gemacht.

Bilanzeid

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

Frankfurt am Main, den 6. September 2016



Hon.-Prof. Andreas Steyer
Vorstandssprecher (CEO)



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



Frank Schaich
Vorstand (CFO)

Disclaimer

Dieser Halbjahresfinanzbericht 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.

Impressum

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

HERAUSGEBER

Der Vorstand der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG

KONZEPTION UND LAYOUT

GFEI Aktiengesellschaft

STAND: SEPTEMBER 2016