

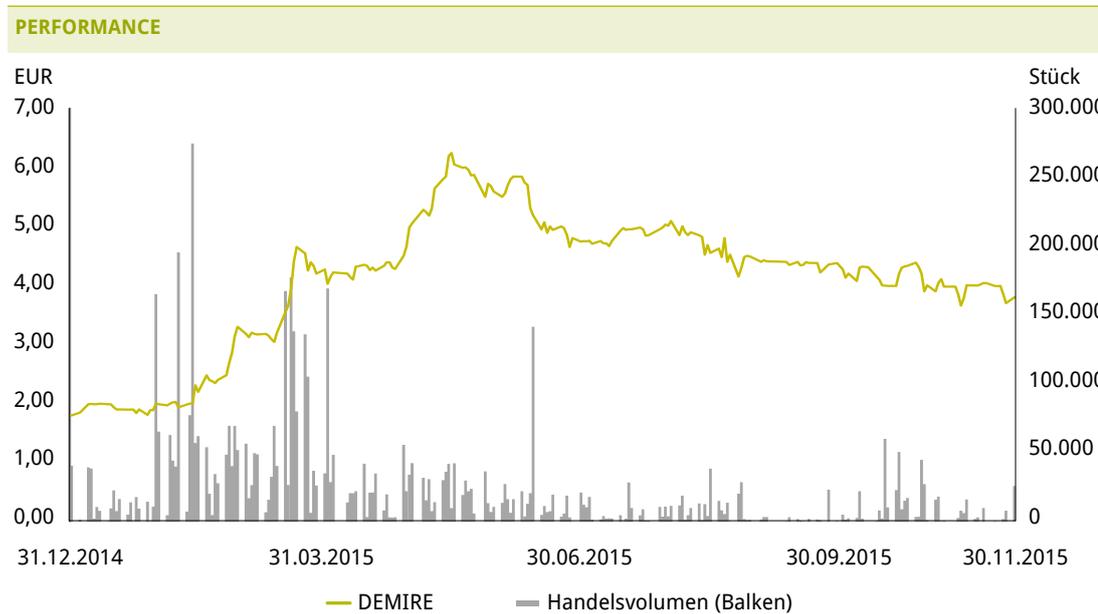


DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG

Zwischenmitteilung 3. Quartal 2015

Geschäftsjahr 1. Januar – 31. Dezember 2015

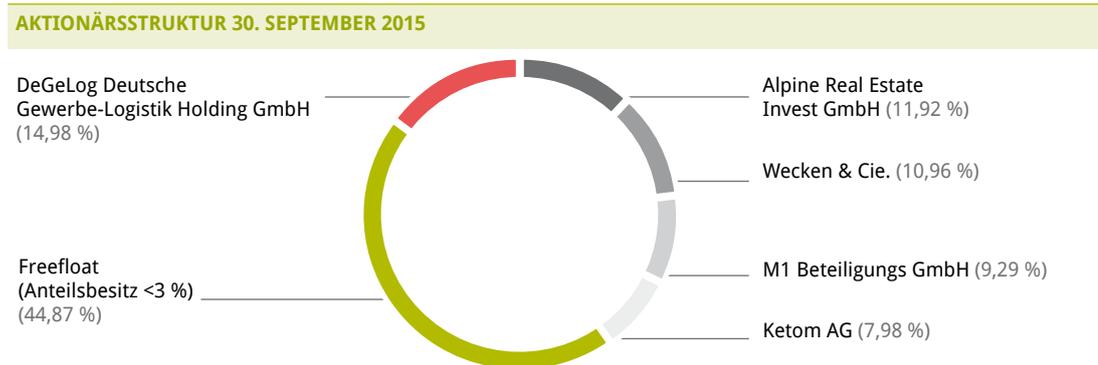
DEMIRE im Überblick



Quelle: Deutsche Börse

AKTIE PER 30. SEPTEMBER 2015

ISIN	DE000A0XFSF0
Kürzel/Ticker	DMRE
Börse	Deutsche Börse, Frankfurt
Marktsegment	General Standard
Grundkapital (EUR)	27.364.529,00
Anzahl Aktien	27.364.529
Substanzwert (NAV diluted) je Aktie	4,47
Marktkapitalisierung (EUR)	116,85 Millionen
Freefloat	44,87 %



Quelle: WpGH-Mitteilungen, eigene Analysen

FINANZKALENDER (STAND: NOVEMBER 2015)

08.12.2015	Münchener Kapitalmarktkonferenz (MKK)
------------	---------------------------------------

Einen detaillierten **Zeitplan zur Übernahme der Fair Value REIT-AG** finden Sie im Kapitel „Investor Relations“ auf **Seite 11**.

FIRST IN SECONDARIES

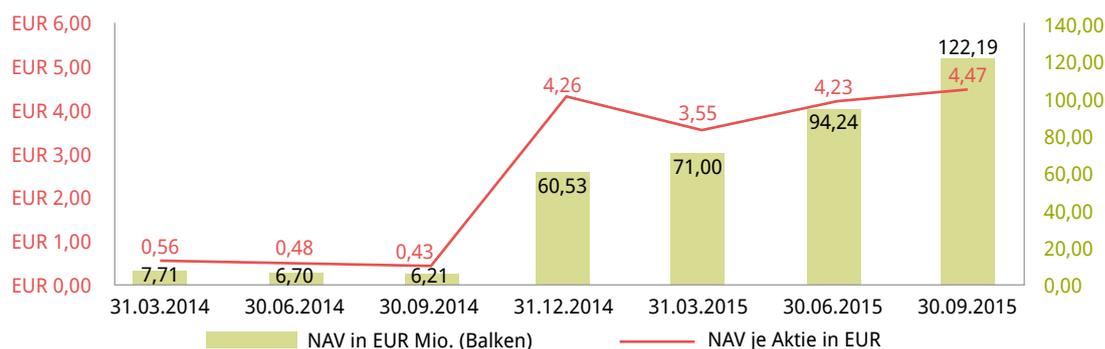
- Die DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG entwickelt sich zu einem der führenden Bestandshalter im Markt für Gewerbeimmobilien in Deutschland
- Der Fokus liegt auf deutschen Sekundärstandorten: Gewerbeimmobilien in mittelgroßen Städten und in aufstrebenden Randlagen von Ballungszentren
- Der Firmenname ist Programm: Die Mehrheit der Mieter gehört zum deutschen Mittelstand
- Die DEMIRE verfolgt eine „Buy and Hold“-Strategie in Verbindung mit einem aktiven Portfolio-Management
- Die Konzentration auf die beiden Investment-Ansätze Value-Added und Core-Plus bietet eine ausgewogene Risk-/Return-Relation und attraktive Perspektiven
- Die Vermietungsfläche beträgt insgesamt mehr als 805.000 m². Regionale Schwerpunkte bilden Bayern, Nordrhein-Westfalen, Baden-Württemberg, Sachsen, Hamburg, Bremen sowie die Regionen Rhein-Main und Rhein-Neckar
- Mit der Diversifikation auf die 3 Assetklassen Büro (ca. 88 % der Gesamtmietfläche), Einzelhandel (2 %) und Logistik (7 %) sowie Sonstiges (3 %) ergibt sich eine ausgewogene Risikostruktur für das Gesamtportfolio
- Die stabilen und nachhaltigen Mieteinnahmen bilden mit einer jährlichen Nettokaltmiete von rund EUR 48,8 Millionen die maßgebliche Ertragsgröße
- Das interne Asset-, Property- und Facility-Management ermöglicht die optimale Bewirtschaftung des Bestands sowie signifikante Skaleneffekte und Portfoliooptimierungen
- Durch die schlanke Aufstellung kann der Immobilien-Konzern schnell und flexibel agieren

KENNZAHLEN

Konzern in TEUR

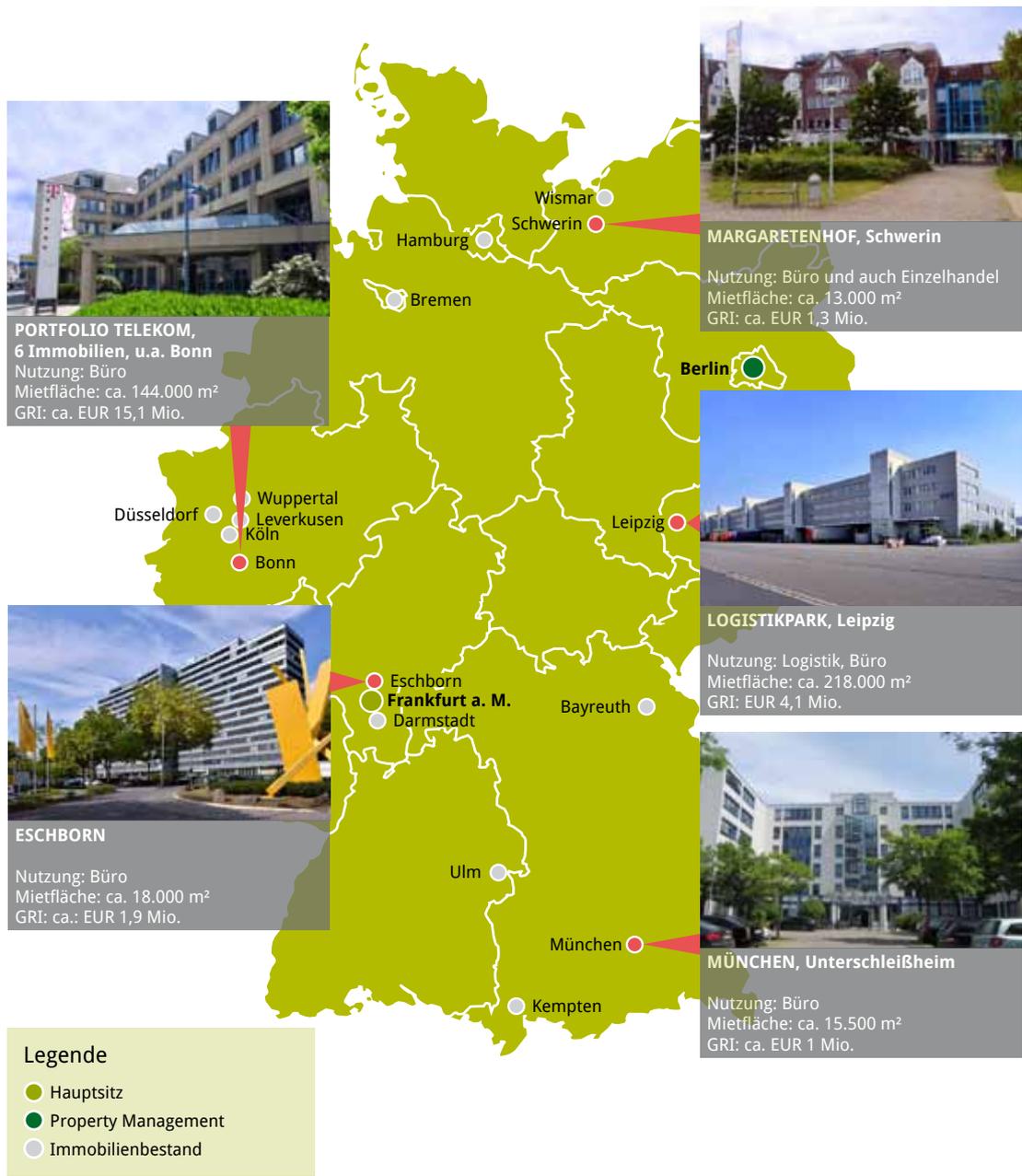
GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG	01.01.2015– 30.09.2015	01.01.2014– 30.09.2014
Ergebnis aus Vermietung von Immobilien	17.504	1.260
Ergebnis aus Veräußerung von Immobiliengesellschaften	520	167
Ergebnis aus Veräußerung von Immobilien	458	0
Ergebnis aus at equity bewerteten Unternehmen	3.230	-385
Sonstige betriebliche Erträge und andere Ergebniseffekte	16.765	4.603
Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	26.451	-436
Finanzergebnis	-20.639	1.783
Ergebnis vor Steuern (EBT)	5.812	1.348
Periodenergebnis	2.617	3
Unverwässertes Ergebnis je Aktie in EUR	0,07	0,00
Verwässertes Ergebnis je Aktie in EUR	0,06	0,00
BILANZ	30.09.2015	31.12.2014
Eigenkapital	117.630	54.629
Verbindlichkeiten	372.840	318.383
Bilanzsumme	490.470	373.012
Eigenkapitalquote	24,0%	14,6 %
CASHFLOW	01.01.2015– 30.09.2015	01.01.2014– 30.09.2014
Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit	3.479	-6.313
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-5.123	-60.836
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	7.405	63.331
Zahlungsmittel am Ende der Periode	10.158	1.660

ENTWICKLUNG NAV



Quelle: DEMIRE

IMMOBILIEN-BESTAND UND UNTERNEHMENSSTANDORTE (AUSGEWÄHLTE BEISPIELE)



IMMOBILIENPORTFOLIO

Anzahl Objekte	rund 175
Mietfläche	805.000 m ²
Gross Asset Value (GAV)	638 Mio.
Gross Rental Income (GRI)	48,8 Mio.
Rendite GRI	7,6 %
Restlaufzeit Mietverträge (WALT)	5,81 Jahre

Inhaltsübersicht

6	VORWORT DES VORSTANDS	50	VERKÜRZTER KONZERNANHANG
9	INVESTOR RELATIONS	50	A. Allgemeine Angaben
21	KONZERNLAGEBERICHT ZU DEN ERSTEN NEUN MONATEN 2015	50	B. Rechnungslegung
21	1. Demire in Kürze	52	C. Veränderung des Konsolidierungskreises
21	2. Rahmenbedingungen	54	D. Ausgewählte Erläuterungen zur Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
23	3. Geschäftsverlauf	58	E. Ausgewählte Erläuterungen zur Konzern-Bilanz und zur Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung
27	4. Lage	63	F. Ausgewählte Erläuterungen zur Konzern-Kapitalflussrechnung
27	4.1. Ertragslage	64	G. Erläuterungen zur Segmentberichterstattung
28	4.2. Segmentberichterstattung	67	H. Sonstige Erläuterungen
33	4.3. Finanzlage und Liquidität	67	1. Angaben zu Beziehungen zu nahestehenden Personen und Unternehmen
34	4.4. Vermögenslage und Kapitalstruktur	68	2. Zusätzliche Informationen zu Finanzinstrumenten
36	5. Mitarbeiter	70	3. Risikobericht
36	6. Nachtragsbericht	71	4. Sonstige Angaben
39	7. Chancen-, Risiko- und Prognosebericht	71	5. Vorstand und Mitarbeiter
42	DISCLAIMER	72	6. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag
43	BILANZEID	77	IMPRESSUM UND KONTAKT
44	KONZERNABSCHLUSS ZUM 30. SEPTEMBER 2015 (UNTESTIERT)		
44	Gewinn- und Verlustrechnung		
45	Gesamtergebnisrechnung		
46	Bilanz		
48	Kapitalflussrechnung		
49	Eigenkapital-Veränderungsrechnung		

Vorwort des Vorstands

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

das beherrschende Thema für den DEMIRE-Konzern im dritten Quartal 2015 war das freiwillige öffentliche Übernahmeangebot für die Aktien der Fair Value REIT-AG. Bereits einige Tage vor Ende der ersten Annahmefrist zum 16. November 2015 wurde die Mindestannahmequote von 50,1 Prozent überschritten und damit unser Übernahmeangebot frühzeitig angenommen. In der ersten Annahmefrist wurden insgesamt 71,59 Prozent des Grundkapitals der Fair Value REIT-AG zum Umtausch in DEMIRE-Aktien eingebracht. Aktuell läuft noch bis zum 3. Dezember 2015 die weitere Annahmefrist, so dass sich die Annahmequote noch weiter erhöhen kann. Die hohe Umtauschquote bestätigt eindrucksvoll unsere strategischen Überlegungen für den Zusammenschluss. Wir gehen davon aus, dass die Übernahmetransaktion plangemäß bis Ende des Jahres mit der Zuteilung der Angebotsaktien und der Aufnahme des Börsenhandels abgeschlossen sein wird. Somit kann dann Ende 2015 die Fair Value REIT-AG auch als neue Konzerntochter der DEMIRE konsolidiert werden. Die Voraussetzungen hierfür wurden auf unserer außerordentlichen Hauptversammlung Mitte September 2015 geschaffen.

Entsprechend wird DEMIRE ab Anfang kommenden Jahres als einer der führenden börsennotierten Gewerbeimmobilienkonzerne in Deutschland operativ agieren und gemeinsam mit der konsolidierten Fair Value REIT-AG in eine neue Wachstumsphase eintreten. Mit unserem Fokus auf Sekundärstandorte werden wir uns im deutschen Immobilienmarkt als „First in Secondaries“ positionieren und mit diesem klaren Differenzierungsmerkmal auch eine erstklassige Equity-Story am Kapitalmarkt liefern.

Der Wert des gemeinsamen Portfolio-Bestandes mit einem voraussichtlichen Marktwert von rund EUR 1 Milliarde soll durch aktives Management fortlaufend optimiert und die Mieterlöse als wesentliche Ertragssäule des neuen Immobilienkonzerns weiter gesteigert werden. Zudem können durch das konzerninterne Asset-, Property- und Facility-Management bereits bei der Zusammenführung der beiden Portfolios Skaleneffekte realisiert werden, da Fair Value diese Management-Aufgabe aktuell noch durch Externe durchführen lässt. Auch bei zukünftigen Akquisitionen erwartet DEMIRE Skaleneffekte. Der gewachsene Immobilienkonzern wird beim zukünftigen Ausbau des Portfolios sein value-added Direktinvestment-Know-how um die Fair Value-Expertise im Ankauf geschlossener Immobilienfondsanteile erweitern. Allein der Markt für geschlossene Immobilienfonds beläuft sich auf ein Objektvolumen von rund EUR 50 Milliarden und bietet ein entsprechendes Akquisepotenzial. DEMIRE wird mit der neuen Größe im Hinblick auf ihr Portfolio und ihrer Marktkapitalisierung zukünftig eine signifikante Steigerung der Wahrnehmung erfahren: sowohl im Immobilien- als auch am Kapitalmarkt. Letzteres sollte auch den Zugang zu Investoren auf der Eigen- und Fremdkapitalseite begünstigen.

Trotz der vielfältigen Aufgaben im Rahmen des Übernahmeangebotes haben wir im dritten Quartal 2015 unseren Bestand um weitere – unter anderem um ein Großprojekt ausgebaut und mit einer weiteren Sachkapitalerhöhungen und einer Barkapitalerhöhung die Finanzkraft der DEMIRE gestärkt.

Des Weiteren konnten wir gleich zu Beginn des dritten Quartals zwei weitere Transaktionen vertraglich sichern. Zum einen war dies ein Gewerbeimmobilienportfolio mit rund 144.000 m² Mietfläche und 2.171 Stellplätzen. Das an sechs deutschen Standorten an die Deutsche Telekom vermietete

Portfolio erwirtschaftet rund EUR 15,1 Millionen Nettokaltmiete. Zum anderen schlossen wir Anfang Juli 2015 einen Kaufvertrag über 94,9 Prozent an der Kurfürsten Galerie GmbH in Kassel. Die von der Gesellschaft gehaltene Immobilie verfügt über rund 21.000 m² Fläche und inkludiert das größte Parkhaus in der Innenstadt Kassels mit rund 600 Stellplätzen.

Neben dem weiteren Ausbau unseres Portfolios durch Zukauf haben wir auch mit der Optimierung unseres Bestandes begonnen. So konnte das konzerninterne Asset-, Property- und Facility-Management bereits Leerstände durch Neuvermietungen reduzieren sowie vereinzelt Mietsteigerungen durchsetzen. Die Strategie der Hebung von Wertsteigerungspotenzialen in unserem Portfolio durch professionelle und aktive Bewirtschaftung wird auch in Zukunft wesentlich unsere operativen Aktivitäten bestimmen.

Insgesamt schlagen sich unsere Aktivitäten – wenn auch durch unterjährige Erwerbe noch nicht in voller Tragweite – im Zahlenwerk zum 30. September 2015 positiv nieder. So entwickelten sich die Einnahmen aus der Vermietung mit EUR 28,1 Millionen (1-3. Quartal 2014: EUR 1,5 Millionen) zur wesentlichen Ertragszahl. Des Weiteren wird das Ergebnis des DEMIRE-Konzerns vom Ergebnis aus den Fair Value-Anpassungen der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien mit EUR 16,4 Millionen (1-3. Quartal 2014: EUR 2,9 Millionen) geprägt. Entsprechend der guten Ertragslage stieg das Ergebnis vor Zinsen und Steuern im DEMIRE-Konzern zum 30. September 2015 auf EUR 26,5 Millionen, während es im vergleichbaren Vorjahreszeitraum mit EUR -0,4 Millionen noch leicht negativ ausgefallen war.

Nach Finanzierungsaufwendungen und Steuern wurde ein Periodenergebnis von EUR 2,6 Millionen ausgewiesen, was einem unverwässerten Ergebnis von EUR 0,07 (1-3. Quartal 2014: EUR 0,00) verwässerten Ergebnis von EUR 0,06 (1-3. Quartal 2014: EUR 0,00) je Aktie entspricht.

Positiv ist weiterhin zu vermerken, dass wir trotz der mit dem Bestandsausbau in Zusammenhang stehenden Bilanzsummenausweitung auf EUR 490,5 Millionen unsere Eigenkapitalbasis durch mehrere Sach- und eine Barkapitalerhöhung erheblich stärken konnten. Die Eigenkapitalquote erhöhte sich von 14,6 Prozent Ende 2014 auf 24,0 Prozent zum 30. September 2015. Unsere erfreuliche Geschäftsentwicklung zeigt sich auch im Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit, der mit EUR 3,5 Millionen knapp EUR 10 Millionen höher ausfiel als noch im vergleichbaren Vorjahreszeitraum.

Auch der Net Asset Value erhöhte sich deutlich und verbesserte sich um rund 32 Prozent im Vergleich zum 30. Juni 2015 auf EUR 110,9 Millionen. Trotz einer wesentlich gestiegenen Aktienanzahl infolge der Sach- und Barkapitalerhöhungen stieg auch der NAV je Aktie, der sich auf EUR 4,47 zum Bilanzstichtag bezifferte.

Insgesamt haben die bis dato in 2015 durchgeführten drei Sachkapitalerhöhungen im Rahmen von Objektakquisitionen sowie die im Juli durchgeführte 10-Prozent-Barkapitalerhöhung das Grundkapital von EUR 14,31 Millionen auf EUR 27,37 Millionen erhöht. Gleichzeitig erhöhte sich die Marktkapitalisierung der DEMIRE von EUR 25,75 Millionen per 31. Dezember 2014 auf über EUR 116,8 Millionen per 30. September 2015.

Um in Zukunft die sich bietenden Opportunitäten im Gewerbeimmobilienmarkt nutzen zu können, wurde auf unserer ordentlichen Hauptversammlung Ende August 2015 die Schaffung von weiterem genehmigten und bedingten Kapital beschlossen.



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



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

Alles in allem beurteilen wir die Voraussetzungen als solide und gut, um den eingeschlagenen Wachstumskurs auch in Zukunft fortsetzen zu können.

8

Wir bedanken uns bei Ihnen - unseren Aktionären und Mitarbeitern - für die konstruktive Begleitung der DEMIRE in den vergangenen Monaten und freuen uns, gemeinsam mit Ihnen in die nächste, überaus interessante Unternehmensphase eintreten zu können.

Frankfurt am Main, den 30. November 2015

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Andreas Steyer'.

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

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Markus Drews'.

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

Investor Relations

ERFOGREICHE ÜBERNAHME DER FAIR VALUE REIT-AG

Demire startet neue Wachstumsphase – „First in Secondaries“

Nach dem für Ende 2015 erwarteten Abschluss der erfolgreichen Übernahme der Fair Value REIT-AG wird der DEMIRE-Konzern nach der Marktkapitalisierung zu den führenden deutschen Gewerbeimmobilien-Konzernen am deutschen Aktienmarkt aufschließen. Innerhalb der Annahmefrist vom 14. Oktober 2015 bis zum 16. November 2015 haben die Fair Value-Aktionäre insgesamt 10.102.281 Aktien der Fair Value Reit-AG zum Umtausch eingebracht, was rund 71,59 Prozent des Fair Value-Grundkapitals entspricht.

Weitere Annahmefrist läuft bis 3. Dezember

Bis zum 3. Dezember haben Aktionäre der Fair Value REIT-AG innerhalb der derzeit laufenden weiteren Annahmefrist noch die Möglichkeit, das Angebot der DEMIRE eine Aktie der Fair Value REIT-AG gegen zwei DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG anzunehmen. Die gesamte Transaktion inklusive der Lieferung und Handelbarkeit der neuen Aktien soll bis Ende des Jahres vollständig abgeschlossen sein. *Siehe hierzu auch den Zeitplan auf der übernächsten Seite.*

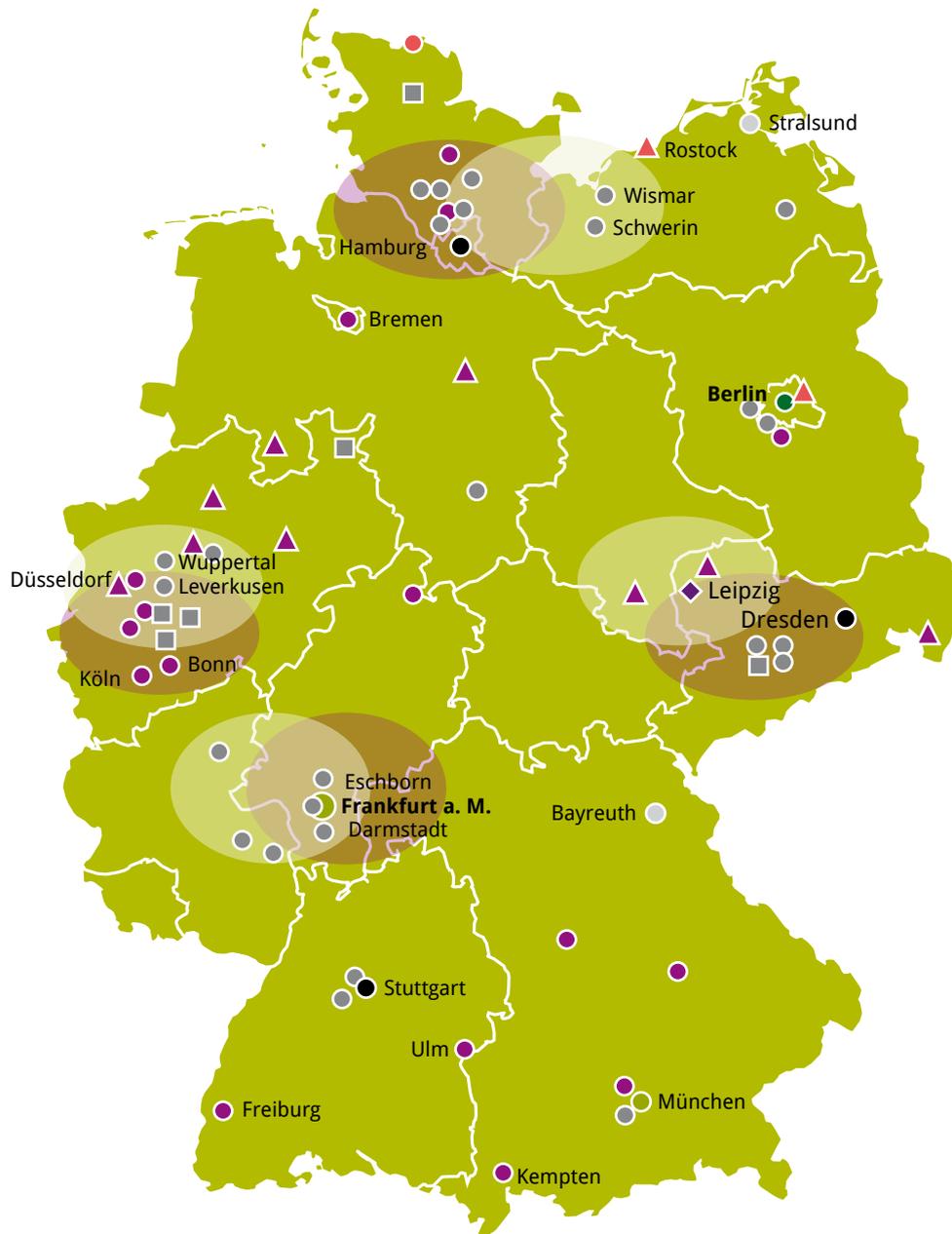
Über EUR 1 Milliarde Portfolio

Mit der als Tochterunternehmen erstmals im Dezember 2015 zu konsolidierenden Fair Value REIT-AG vergrößert sich das DEMIRE-Bestandportfolio voraussichtlich auf deutlich über EUR 1 Milliarde. Wesentliche Standorte befinden sich in den wichtigen Wachstumsregionen Deutschlands wie Hamburg, Düsseldorf/Köln, Leipzig/Dresden und Frankfurt. Der Wert soll durch aktives Management weiter optimiert und verbessert werden. Auch erwartet das Management deutliche Skaleneffekte durch die interne Abwicklung des bisher fremd vergebenen Immobilienmanagements des Fair Value-Portfolios durch das konzerninterne Asset-, Property- und Facility-Management.

Auch profitiert die DEMIRE im Hinblick auf neue Akquisitionskanäle, die durch die Expertise der Fair Value REIT-AG im Bereich der geschlossenen Fonds erweitert werden. Der Ausbau des Immobilienportfolios wird nun neben direkten auch über indirekte Investments in Form des Kaufs geschlossener Immobilienfondsanteile erfolgen. Allein dieser Markt verspricht mit einem Objektvolumen von rund EUR 50 Milliarden ein erhebliches Potenzial.

Die Portfolios von DEMIRE und Fair Value ergänzen sich, wie auf der folgenden Karte veranschaulicht, sehr gut. Beide Immobilienunternehmen fokussieren in ihrer Ankaufphilosophie auf attraktive Sekundärstandorte. Dieser Fokus wird auch in Zukunft Teil der strategischen Ausrichtung sein mit dem Ziel, den DEMIRE-Konzern zum führenden Spezialisten für Gewerbeimmobilien an Sekundärstandorten in Deutschland zu etablieren. Das Differenzierungsmerkmal „First in Secondaries“ verspricht eine unverwechselbare Positionierung im Immobilienmarkt und eine nachvollziehbare, auf Wertsteigerungen fokussierte Equity-Story. Mit der neuen Größe des DEMIRE-Konzerns dürfte eine signifikante Steigerung der Wahrnehmung am Immobilien- und Kapitalmarkt einhergehen. Dies sollte auch den Zugang zu Investoren auf der Eigen- und Fremdkapitalseite weiter verbessern.

WESENTLICHE ÜBERSCHNEIDUNG BESTEHENDER GEWERBEIMMOBILIEN-PORTFOLIOS



DEMIRE Portfolio



Fair Value REIT Portfolio

- Büro
- ▲ Einzelhandel
- ◆ Logistik
- Sonstige

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

POSITIONIERUNG ALS WACHSTUMSWERT

Die DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG legt Wert auf eine transparente und nachhaltige Investor Relations-Tätigkeit. Entsprechend des Unternehmenswachstums wird die Aktie gezielt als Wachstumswert im Kapitalmarkt positioniert. DEMIRE wird mit der Übernahme der Fair Value REIT-AG in den Kreis der größten Gewerbeimmobilien-Konzerne im deutschen Aktienmarkt aufrücken. Dementsprechend hat sich das Interesse insbesondere von institutionellen Anlegern aus den Finanz- und Immobilienmärkten im In- und Ausland, aber auch von Family-Offices und Privatanlegern, an der DEMIRE-Aktie erhöht und wird vermutlich weiter zunehmen. Das Interesse an der DEMIRE-Aktie spiegelt sich schon jetzt in der breiten Aktionärsstruktur wider.

ZEITPLAN ZUR ÜBERNAHME DER FAIR VALUE REIT-AG

- 20. November 2015** Beginn der weiteren Annahmefrist
- 3. Dezember 2015** Ende der weiteren Annahmefrist, 24:00 Uhr (MEZ)
- 7. Dezember 2015** Bekanntgabe des Ergebnisses des Angebots gem. § 23 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 WpÜG (die „Weitere Ergebnisbekanntmachung“),
Antragstellung auf Zulassung der DEMIRE-Angebotsaktien zum Regulierten Markt (General Standard) an der Frankfurter Wertpapierbörse
Beginn freiwilliges Rücktrittsrecht
- 14. Dezember 2015** Ende freiwilliges Rücktrittsrecht (sofern einschlägig), 18:00 Uhr (MEZ)
- 16. Dezember 2015** Ergebnisbekanntmachung betreffend das freiwillige Rücktrittsrecht,
Anmeldung der Durchführung der Angebotskapitalerhöhung zur Eintragung im Handelsregister der Gesellschaft beim Amtsgericht Frankfurt am Main
- 17. Dezember 2015** Voraussichtliche Eintragung der Durchführung der Angebotskapitalerhöhung im Handelsregister,
Billigung und Veröffentlichung des Wertpapierprospekts für die Zulassung der DEMIRE-Angebotsaktien zum Regulierten Markt (General Standard) an der Frankfurter Wertpapierbörse durch die BaFin.
- 18. Dezember 2015** Voraussichtliche Zulassung der DEMIRE-Angebotsaktien zum Regulierten Markt (General Standard) an der Frankfurter Wertpapierbörse
- 23. Dezember 2015** Voraussichtliche Übertragung der DEMIRE-Angebotsaktien auf die bei Clearstream von den Depotbanken unterhaltenen Wertpapierdepots; Lieferung und Abrechnung der DEMIRE-Angebotsaktien,
Voraussichtliche Aufnahme des Handels der DEMIRE-Angebotsaktien im Regulierten Markt (General Standard) an der Frankfurter Wertpapierbörse

ENTWICKLUNG DER KAPITALMÄRKTE

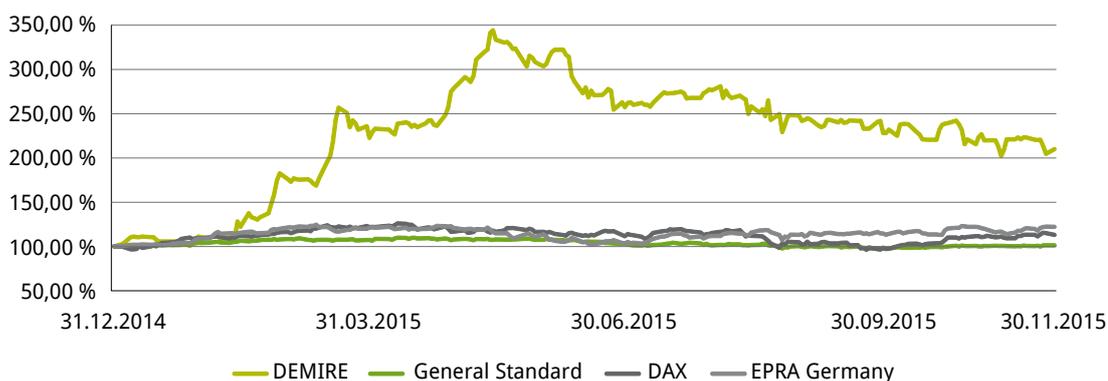
Getragen von der expansiven Geldpolitik der EZB, insbesondere dem Ankauf von Anleihen, war von Anfang 2015 bis Mitte April eine Rallye an den Kapitalmärkten zu beobachten, die den DAX auf neue Höchstwerte mit 12.374 Punkte (30.12.2014: 9.805 Punkte) trieb. Auch die Kursentwicklung des General Standard-Index, in dem auch die DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate-Aktie notiert, markierte im April 2015 mit 3.424 Punkten (30.12.2014: 3.114 Punkte) neue Höchststände. Im weiteren Jahresverlauf gaben beide Indizes deutlich an Wert nach. So lag der General Standard-Index zum Ende des Berichtszeitraums um rund 2,1 Prozent niedriger als zum Jahresende 2014. Auch der DAX konnte seine Höchststände aus dem April nicht halten und schloss zum 30. September 2015 um rund 1,5 Prozentpunkte schwächer als noch zu Jahresbeginn ab. Besser entwickelte sich der von der European Public Real Estate Association in Zusammenarbeit mit FTSE erstellte Vergleichsindex börsennotierter Immobiliengesellschaften in Deutschland, der EPRA Germany. Insbesondere seit Mitte Juli 2015 entwickelte sich der EPRA Germany besser als der DAX und der General Standard und lag zum 30. September 2015 um rund 13,6 Prozent höher als zum Jahresende 2014, was einmal mehr die gute Entwicklung des deutschen Immobiliensektors verdeutlicht.

DEMIRE-AKTIE GEWINNT 137 PROZENT

Die Aktie der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG zeigte in den ersten neun Monaten des Jahres 2015 eine deutlich bessere Performance als die Indizes EPRA Germany, General Standard und DAX. Während die Indizes seit Mitte April eine Abwärtsbewegung vollzogen, stieg der Wert der DEMIRE-Aktie noch bis Mitte Mai 2015 an. Sach- und Barkapitalerhöhungen führten dann seit Mitte Mai 2015 zu einer Verwässerung des DEMIRE-Aktienkurses, der seitdem eine Seitwärtsbewegung vollzieht. Während der General Standard und der DAX zum Ende des Berichtszeitraums zum 30. September 2015 leicht im Minus lagen und der EPRA Germany um rund 13,5 Prozent über Vorjahreschlusskurs notierte, lag der Wert der DEMIRE-Aktie zum Ende des dritten Quartals 2015 mit rund 137 Prozent deutlich über dem Schlusskurs des Vorjahres.

Lag der absolute Wert der DEMIRE-Aktie am letzten Handelstag 2014 noch bei EUR 1,80, stieg er 2015 bis Mitte Mai auf einen Höchstwert von EUR 6,24. Nach leichtem Abschwung vollzieht der Aktienkurs der DEMIRE seit Mitte Mai 2015 eine Seitwärtsbewegung und notierte zum Berichtsstichtag des 30. September 2015 bei EUR 4,27.

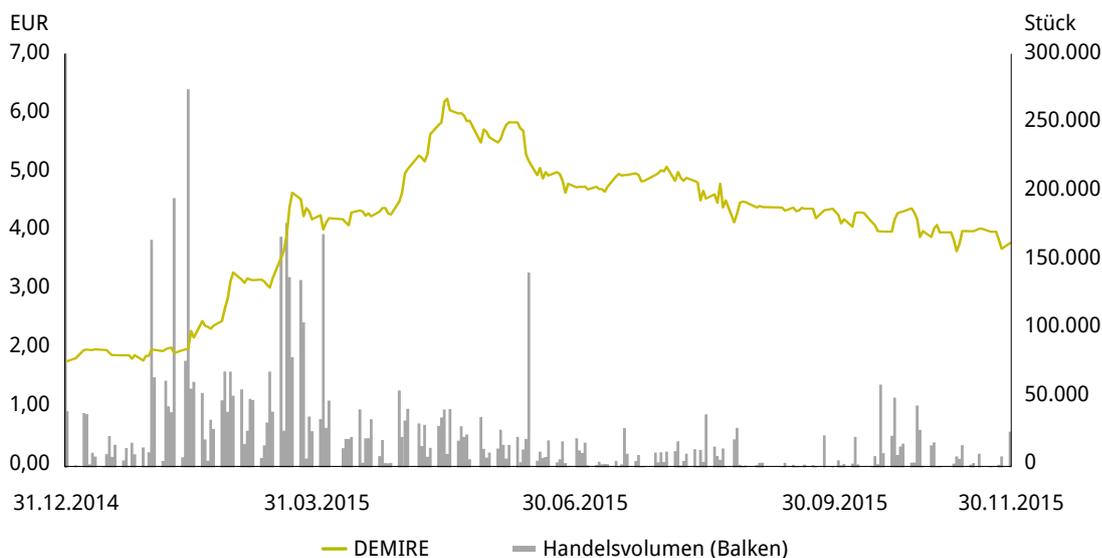
ENTWICKLUNG DER DEMIRE-AKTIE



MARKTKAPITALISIERUNG STEIGT UM RUND 453 PROZENT

Zum Berichtsstichtag 30. September 2015 belief sich die Marktkapitalisierung auf EUR 116,85 Millionen. Dies entspricht einer Steigerung im Vergleich zum letzten Handelstag 2014 (30. Dezember 2014: EUR 25,76 Millionen) von rund 453 Prozent.

HANDELSVOLUMEN DER DEMIRE-AKTIE



Quelle: Deutsche Börse

Auch das durchschnittliche tägliche Handelsvolumen in der DEMIRE-Aktie entwickelte sich positiv. So wurden in den ersten neun Monaten 2015 im Durchschnitt täglich 25.256 Stück gehandelt. Das Volumen lag damit deutlich höher als in den ersten drei Quartalen des Jahres 2014 mit 18.267 Stück.

AKTIE	30.09.2015	30.09.2014
ISIN	DE000A0XFSF0	DE000A0XFSF0
Kürzel / Ticker	DMRE	DMRE
Börse	Frankfurter Wertpapierbörse (FWB); XETRA	Frankfurter Wertpapierbörse (FWB); XETRA
Marktsegment	General Standard	General Standard
Grundkapital	EUR 27.364.529,00	EUR 14.286.151,00
Anzahl Aktien	27.364.529	14.286.151
Ø tgl. Handelsvolumen 01.01.-30.09.	25.256	18.267
Marktkapitalisierung	EUR 116.928.632	EUR 24.000.734
Freefloat	44,87 %	61,30 %

GRUNDKAPITAL WESENTLICH ERHÖHT

Das Grundkapital der Gesellschaft stieg infolge von mehreren Sachkapitalerhöhungen und einer Barkapitalerhöhung von EUR 14.306.151,00 zum 31. Dezember 2014 auf EUR 27.364.529,00 zum Stichtag 30. September 2015. Eine Beschreibung der Kapitalerhöhungen findet sich im folgenden Abschnitt „Erfolgreiche Refinanzierung“ im Teil „Kapitalerhöhungen“.

NAV STEIGT

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

Der Nettovermögenswert (Diluted Net Asset Value (NAV)) stieg zum Bilanzstichtag 30. September 2015 im Vergleich zum Jahresende 2014 um rund 101,9 Prozent auf EUR 122,19 Millionen (31. Dezember 2014: EUR 60,53 Millionen). Trotz deutlich gestiegener Aktienanzahl aufgrund mehrerer Kapitalerhöhungen und der damit einhergehenden Verwässerung erhöhte sich auch der NAV je Aktie um rund 5,7 Prozent auf EUR 4,47 (31.12.2014: EUR 4,26).

Seit dem ersten Quartal 2014 ist der NAV entsprechend dem Aufbau des Gewerbeimmobilienportfolios deutlich angestiegen. Mit der Konsolidierung der Fair Value REIT-AG wird der NAV des DEMIRE-Konzerns noch einmal deutlich ansteigen.

NETTOVERMÖGENSWERT (ENGL. NET ASSET VALUE NAV)¹ IN TEUR	30.09.2015	30.06.2015	31.03.2015	31.12.2014
NAV für den Berichtszeitraum	110.907	83.752	61.541	51.684
Auswirkung der Ausübung von Optionen, Wandelanleihen und anderen Beteiligungen	0	0	0	0
Verwässertes NAV nach Ausübung von Optionen, Wandelanleihen und anderen Beteiligungen	110.907	83.752	61.541	51.684
Neubewertungen	0	0	0	0
Entwicklung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	0	0	0	0
Bewertung von sonstigen langfristigen Vermögenswerten	0	0	0	0
Veränderung des Marktwertes von Finanzierungsleasings	0	0	0	0
Veränderung des Marktwertes von Handelsimmobilien	0	0	0	0
Veränderung des Marktwertes von Finanzinstrumenten	-292	0	0	-465
Latente Steuern	11.574	10.492	9.455	9.312
Firmenwert nach latenten Steuern	0	0	0	0
Verwässerter EPRA NAV	122.189	94.244	70.996	60.531
Aktien in Millionen	27,37	22,34	20,02	14,31
Verwässertes EPRA² NAV EUR je Aktie	4,47	4,23	3,55	4,26

¹ Methode zur Bewertung von Immobilien-AG's: Summe der Ertragswerte und sonstiges Vermögen abzüglich der Verbindlichkeiten.

² EPRA: Immobilienindex der European Property Real Estate Association.

HAUPTVERSAMMLUNGEN

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

Auf der außerordentlichen Hauptversammlung am 14. September 2015 wurde eine Sachkapitalerhöhung unter Ausschluss des Bezugsrechts der Aktionäre der DEMIRE beschlossen, um den Aktionären der Fair Value REIT-AG im Wege eines freiwilligen öffentlichen Übernahmeangebotes ihre auf den Inhaber lautenden Stückaktien in der Form eines Umtauschangebots erwerben zu können. Das Grundkapital der Gesellschaft soll um bis zu EUR 30.761.646,00 durch Ausgabe von bis zu 30.761.646 auf den Inhaber lautenden nennwertlosen Stückaktien mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von EUR 1,00 je Aktie gegen Sacheinlagen erhöht werden. Die DEMIRE bietet entsprechend der am 14. Oktober 2015 veröffentlichten Angebotsunterlage den Aktionären der Fair Value REIT-AG im Tausch gegen eine im Rahmen des Übernahmeangebots eingereichte Fair Value-Aktie als Gegenleistung zwei neue, auf den Inhaber lautende Stückaktien der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG mit einem rechnerischen Anteil am Grundkapital von je EUR 1,00 mit Gewinnberechtigung ab dem 1. Januar 2015.

Des Weiteren stimmten die Aktionäre auf der außerordentlichen Hauptversammlung am 14. September 2015 für die Schaffung weiteren genehmigten Kapitals mit Bezugsrechtsausschluss.

ANALYSTEN EMPFEHLEN DEMIRE-AKTIE ZUM KAUF

Die Analysten von ODDO SEYDLER haben zuletzt im März 2015 das Kursziel für die DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG-Aktie auf EUR 5,50 angehoben und damit ihre Kaufempfehlung erneuert. Aufgrund der zuletzt expansiven Entwicklung des Unternehmens sowie den günstigen gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen erwartet ODDO SEYDLER eine weiterhin gute Geschäftsentwicklung mit steigenden Aktienkursen.

AKTIONÄRSSTRUKTUR

Die Aktionärsstruktur der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG weist eine relativ stabile Struktur mit namhaften institutionellen Adressen auf. Im Mai 2015 und im Juli 2015 führten die Handelsregistereintragungen von drei Kapitalerhöhungen zur Ausweitung des Grundkapitals von EUR 22.285.553,00 zu Ende des ersten Quartals 2015 auf EUR 27.364.529,00 zum 30. September 2015.

Mit Eintragung der Sachkapitalerhöhung, für die die Ketom AG die Gutenberg Galerie in die DEMIRE einbrachte, wurde das Grundkapital der DEMIRE einmalig um 2.182.567 Aktien erhöht.

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

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

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

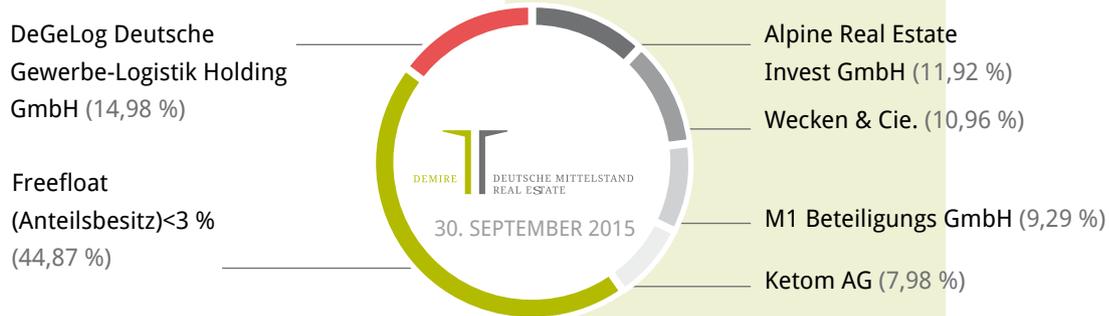
Zum Berichtsstichtag des 30. September 2015 wurden rund 55 Prozent der Anteile an der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG von institutionellen Investoren gehalten. Die restlichen ca. 45 Prozent entfielen mit einem Anteilsbesitz von weniger als 3 Prozent auf den Freefloat.

Größte Einzelaktionäre waren zum 30. September 2015 die DeGeLog Deutsche Gewerbe-Logistik Holding GmbH mit 14,98 Prozent, die Alpine Real Estate Invest GmbH mit 11,92 Prozent, Wecken & Cie. mit 10,96 Prozent, die M1 Beteiligungs GmbH mit 9,29 Prozent und die Ketom AG mit 7,98 Prozent.

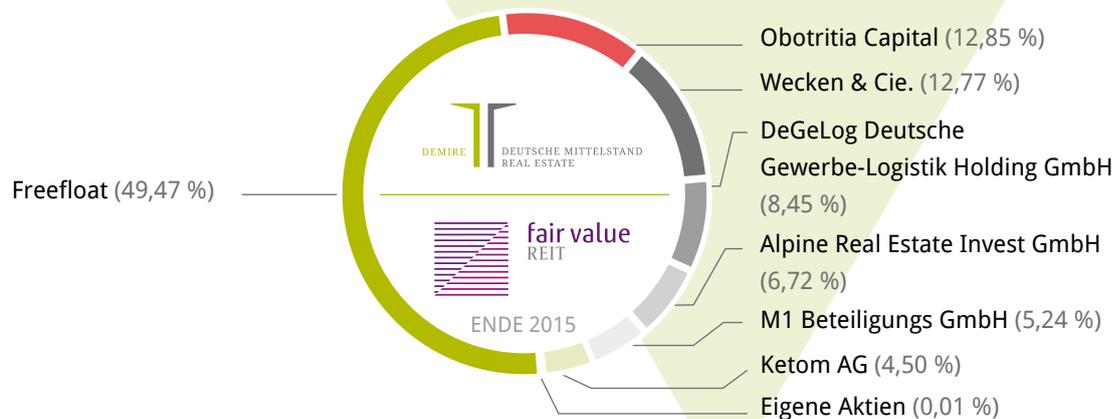
Ausgehend von einer Einbringungsquote von 75 Prozent der Fair Value REIT-AG Aktien in das Umtauschangebot der DEMIRE würde sich der Freefloat nach dem Zusammenschluss von DEMIRE und Fair Value REIT auf 49,47 Prozent erhöhen und damit voraussichtlich die Liquidität in der DEMIRE-Aktie weiter verbessern. Zudem gäbe es dann keinen maßgeblichen Mehrheitsgesellschafter mehr. Größte Aktionäre wären dann nach dem Zusammengehen von DEMIRE und Fair Value REIT die Obotritia Capital mit 12,85 Prozent, die Wecken & Cie. mit 12,77 Prozent, die DeGeLog mit 8,45 Prozent, die Alpine Real Estate mit 6,72 Prozent, die M1 Beteiligungsgesellschaft mit 5,24 Prozent und die Ketom AG mit 4,5 Prozent.

AKTIONÄRSSTRUKTUR

VOR DEM ANGESTREBTEN ZUSAMMENSCHLUSS



NACH DEM ANGESTREBTEN ZUSAMMENSCHLUSS (unterstellte Annahmquote: 75 Prozent)



ERFOLGREICHE REFINANZIERUNG**Anleihen**

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

WANDELSCHULDVERSCHREIBUNG 2013/2018

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

In den ersten neun Monaten 2015 wurden im Rahmen von Wandlungsrechten insgesamt 226.800 Aktien ausgegeben. Dies entspricht einen Anteil von 0,83 Prozent am Grundkapital der Gesellschaft zum 30. September 2015. Zum Stichtag des 30. September 2015 standen noch 10.661.700 Wandelschuldverschreibungen aus der Anleihe 2013/2018 zur Wandlung aus.

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

Im März 2015 wurde diese Unternehmensanleihe 2014/2019 um EUR 50 Millionen auf EUR 100 Millionen bei gleichbleibenden Anleihebedingungen aufgestockt. Bilanziell wird in den ersten neun Monaten 2015 eine Erhöhung um EUR 17,8 Millionen auf EUR 67,8 Millionen dargestellt. Die Nettoerlöse dienten zur Finanzierung von Portfolioakquisitionen und der Stärkung der Finanzkraft.

UNTERNEHMENSANLEIHE 2014/2019

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

Verwendung der Erlöse aus der Unternehmensanleihe 2014/2019

Gemäß § 1 der Anleihebedingungen zur Unternehmensanleihe 2014/2019 ist die Gesellschaft verpflichtet, in ihren Jahres- und Halbjahresberichten über die Verwendung der im Rahmen der Unternehmensanleihe 2014/2019 eingeworbenen Mittel zu berichten. Die Mittel wurden im Rumpfgeschäftsjahr 2014 im Wesentlichen dafür verwendet, um im September 2014 ein großes Gewerbeimmobilienportfolio bestehend aus 107 Liegenschaften mit rund 290.000 m² Vermietungsfläche in den Städten Köln, Leverkusen, Meckenheim, Wismar, Wuppertal und Schwerin zu erwerben. Damit wurden die Mittel entsprechend ihrer in den Anleihebedingungen festgelegten Zweckbestimmung, d.h. zur Finanzierung von Neuakquisitionen, eingesetzt.

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

PFLICHT-WANDELANLEIHE 2015/2018

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

Kapitalerhöhungen

Im Jahr 2015 fanden mehrere Kapitalerhöhungen statt.

- Zur Refinanzierung eines Portfolios mit acht Gewerbeimmobilien mit zusammen 42.000 m² Nutzfläche unter anderem in den Städten Berlin, Bremen und Stralsund wurde im Januar 2015 im Rahmen einer Sachkapitalerhöhung aus genehmigten Kapital ein neues Kapital in Höhe von EUR 5.633.710 ins Handelsregister eingetragen.
- Eine weitere Sachkapitalerhöhung zum Erwerb der Gutenberg-Galerie in Leipzig wurde im Mai 2015 eingetragen. Das Objekt verfügt insgesamt über knapp 21.000 m² Mietfläche, davon etwa 11.900 m² Bürofläche. Das Grundkapital wurde im Rahmen der Transaktion um EUR 2.182.567 erhöht.
- Im Juli 2015 folgte die Eintragung der Erhöhung des Grundkapitals der Gesellschaft aus genehmigtem Kapital einmalig um EUR 2.541.149,00 gegen eine gemischte Sacheinlage unter Ausschluss des Bezugsrechts der Aktionäre zum Erwerb einer Logistikimmobilie in Leipzig mit ca. 184.000 m².
- Ebenfalls im Juli 2015 folgte der Eintrag einer Barkapitalerhöhung über 2.474.152 neue Aktien. Die Aktien wurden zu einem Preis von EUR 4,51 von Wecken & Cie., Basel, Schweiz, gezeichnet. Der Bruttoemissionserlös in Höhe von EUR 11.158.425,52 soll zum weiteren Ausbau des Gewerbeimmobilienportfolios in Deutschland und zur Stärkung der eigenen Finanzkraft eingesetzt werden.

Konzernzwischenlagebericht zu den ersten neun Monaten 2015 1. Januar bis 30. September 2015

1. DEMIRE IN KÜRZE

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

Zum Bilanzstichtag 30. September 2015 umfasste die Mietfläche rund 662.000 m². Die hieraus generierbare jährliche Nettokaltmiete belief sich zum Stichtag des 30. September 2015 auf etwa EUR 33,7 Millionen. Regionale Schwerpunkte des Immobilienportfolios liegen in Bayern, Nordrhein-Westfalen, Baden-Württemberg und Sachsen. Das konzerninterne Asset-, Property- und Facility-Management gewährleistet die optimale Verwaltung und Bewirtschaftung des Bestands.

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

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

2. GESAMTWIRTSCHAFTLICHE UND BRANCHENBEZOGENE RAHMENBEDINGUNGEN

Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen

Nach einer schwachen konjunkturellen Entwicklung zu Jahresanfang erwartet das Institut für Weltwirtschaft (IfW) im Jahresverlauf zwar eine Verbesserung, aber insgesamt eine verhaltene Entwicklung im Jahr 2015. Laut den Prognosen der Experten soll in diesem Jahr mit rund 3,3 Prozent ein etwas geringeres Wachstum des globalen Bruttoinlandsprodukts als 2014 in Höhe von rund 3,5 Prozent erreicht werden. Im Jahr 2016 wird eine Entwicklung von rund 3,7 Prozent prognostiziert. Insbesondere für die Industrieländer wird von einer Konjunkturbelebung ausgegangen. In den USA werden 2015 und 2016 höhere Wachstumsraten des Bruttoinlandsprodukts erwartet. Nach Berechnungen des IfW soll das Bruttoinlandsprodukt in den USA 2015 um 2,5 Prozent und 2016 um 3,0 Prozent ansteigen. Im Euroraum prognostiziert das IfW einen leichten Anstieg der Wirtschaftsleistung von 1,5 Prozent in diesem und 1,7 Prozent im nächsten Jahr.

Allerdings existieren in der Eurozone regionale Unterschiede. Insbesondere die Konjunktur in Deutschland, dem für die DEMIRE wichtigsten regionalen Markt, sieht das IfW weiterhin auf Expansionskurs. 2015 soll das Bruttoinlandsprodukt um 1,8 Prozent und 2016 um 2,1 Prozent ansteigen. Bis 2020 erwarten die Konjunkturoperaten eine durchschnittliche Steigerung des Bruttoinlandsprodukts in Deutschland um rund 2 Prozent. Unter anderem sind hierfür Kaufkraftzuwächse als Folge des günstigen Ölpreises der Grund. Aber auch die anhaltend günstigen Finanzierungsbedingungen, die hohe Beschäftigung und steigende Einkommen sorgen für eine mittelfristig gute Konjunkturentwicklung in Deutschland. Für Unsicherheiten im Hinblick auf die Wirtschaftsentwicklung sorgen im Euroraum nach wie vor die Griechenlandkrise und der Ukraine-Konflikt.

Branchenbezogene Rahmenbedingungen

Büro

Nach einer Analyse von BNP Paribas Real Estate (BNP Paribas) hat sich der Aufwärtstrend der letzten Jahre bei Büroimmobilien in Deutschland in den ersten drei Quartalen 2015 bestätigt. Demnach blieb die Assetklasse Büro die beliebteste. Das Transaktionsvolumen stieg um knapp 50 Prozent im Vergleich zum Vorjahreszeitraum auf EUR 15,52 Milliarden an. Der größte Teil entfällt auf Portfolios im dreistelligen Millionenbereich.

Besonders hoch war die Steigerung der Investments in den von BNP Paribas klassifizierten sogenannten Big-Six-Standorten mit Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln und München. Die Experten ermittelten hier eine Steigerung um 67 Prozent. Aber auch in den Großstädten mit mehr als 250.000 Einwohnern stieg das Transaktionsvolumen um 29 Prozent. Insgesamt konstatiert BNP Paribas für die an B-Standorte eine eher moderate Entwicklung.

Transaktionen im dreistelligen Millionenbereich trugen mit annähernd 50 Prozent zum Transaktionsvolumen bei. Die Immobilienexperten ermittelten ein großes Interesse von unterschiedlichen Investorengruppen.

Der Flächenumsatz lag mit 2,41 Millionen m² um 20 Prozent höher als im Vergleichszeitraum des Vorjahres und stellte das beste Resultat der letzten vier Jahre dar. Das dritte Quartal 2015 verzeichnete sogar einen um 37 Prozent höheren Flächenumsatz als im Vorjahresquartal. Ausschlaggebend hierfür ist nach Ansicht der Analysten von BNP Paribas die positive Wirtschaftsentwicklung in Deutschland.

Bei den Marktsegmenten dominierte das mittlere mit Flächengrößen zwischen 200 und 5.000 m². Der Anteil von Großabschlüssen war wie in den Vorjahren weiterhin rückläufig.

BNP Paribas konstatiert einen weiterhin rückläufigen Leerstand bei den Büroimmobilien. Die Mieten blieben in etwa stabil.

Die Immobilienexperten von BNP Paribas gehen von einer Fortsetzung der positiven Entwicklung aus. Neben der weiterhin guten konjunkturellen Entwicklung in Deutschland tragen dazu auch die weiterhin günstigen Finanzierungsbedingungen bei. Der VW-Skandal und die Flüchtlingskrise bergen laut Jones Lang LaSalle Unsicherheitspotenzial. BNP Paribas geht für das Gesamtjahr 2015 in Deutschland für die Assetklasse Büro von einem Transaktionsvolumen von deutlich mehr als EUR 20 Milliarden aus.

Logistik

Auch dem Markt für Logistikimmobilien in Deutschland attestieren die Experten von BNP Paribas in ihrer neuesten Studie eine weiterhin gute Entwicklung. Der Flächenumsatz stieg hier im ersten Halbjahr 2015 um rund 13 Prozent auf knapp 2,9 Millionen m². Auch im zweiten Halbjahr 2015 wird eine lebhaftere Nachfrage erwartet. Allerdings hat sich der vom Institut für Weltwirtschaft in Kiel ermittelte sogenannte Logistik-Indikator im dritten Quartal 2015 leicht abgekühlt. Für das Schlussquartal 2015 sind die befragten Marktteilnehmer aus der Logistikbranche dann jedoch wieder deutlich optimistischer. Kritisch werden jedoch die wirtschaftlichen Entwicklungen in China und den Schwellenländern gesehen.

Im Gesamtjahr 2015 erwartet BNP Paribas für die Assetklasse Logistik – ähnlich wie schon im Jahr 2014 – erneut einen Flächenumsatz von ca. 5 Millionen m².

Einzelhandel

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

Auswirkungen für DEMIRE

Insgesamt begünstigen die gesamt- und immobilienwirtschaftlichen Rahmenbedingungen das Geschäftsmodell der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG. Der Immobilienkonzern hat 2015 sein Portfolio neben Büroobjekten gezielt um die Assetklassen Logistik und Einzelhandel ausgebaut und damit seinen Immobilienbestand weiter diversifiziert. Mit der Fokussierung auf Sekundärstandorte profitiert DEMIRE auch von der von den Analysten der Nord/LB erwarteten guten Entwicklung im Sekundärbereich, den sogenannten B-Städten sowie B-Lagen in A-Städten.

3. GESCHÄFTSVERLAUF

In den ersten drei Quartalen des Geschäftsjahres 2015 hat die DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG ihr Portfolio mit Gewerbeimmobilien in Deutschland deutlich ausgebaut. Während sich das Portfolio der DEMIRE 2014 noch wesentlich auf die Assetklasse Büro fokussierte, wurde es im Jahr 2015 gezielt um die Assetklassen Logistik und Einzelhandel erweitert und damit das Risikoprofil des Gesamtportfolios durch Diversifikation weiter verbessert. Ende November 2015 verteilten sich die Mietflächen zu rund 88 Prozent auf Büro, 2 Prozent auf Einzelhandel und 7 Prozent auf Logistik sowie 3 Prozent auf Sonstige.

Die Assetklasse Büro wurde 2015 durch mehrere Akquisitionen weiter ausgebaut.

Im Januar 2015 wurde mit der Eintragung ins Handelsregister die Akquisition von zwei Objektgesellschaften im Rahmen einer am 23. Dezember 2014 beschlossenen Sachkapitalerhöhung vollzogen. Das Portfolio konnte damit um eine Vermietungsfläche von knapp 42.000 m² mit Gewerbeimmobilien unter anderem in Bremen, Berlin und Stralsund erweitert werden. Das Grundkapital der DEMIRE erhöhte sich hierdurch von EUR 14.306.151 um EUR 5.633.710 auf EUR 19.939.861. Die neuen Aktien wurden von der Alpine Real Estate GmbH gezeichnet, die als Sacheinlage 94,9 Prozent der Anteile der beiden Objektgesellschaften einbrachte.

Am 13. April 2015 hat DEMIRE eine Objektgesellschaft erworben und sich damit eine Gewerbeimmobilie in der Landeshauptstadt Schwerin gesichert, deren Nachbargebäude die Gesellschaft bereits im August 2014 erworben hatte. Der Objektgesellschaft gehört ein Büro- und Geschäftshaus als Teil des sogenannten Margaretenhofes in zentraler Lage von Schwerin. Für die rund 5.500 m² Bürofläche bestehen langfristig laufende Mietverträge mit dem Jobcenter Schwerin und der Bundesagentur für Arbeit. Des Weiteren gehört ein Gastronomiebetrieb zu den Mietern. Die Nettokaltmiete liegt bei ca. EUR 0,5 Millionen p.a. DEMIRE hat die Anteile des Mitinvestors an der Objektgesellschaft gekauft und hat die im Juli erworbene Gewerbeimmobilie im 3. Quartal unter den Bestandsimmobilien ausgewiesen.

Am 30. Juni 2015 wurde der Vertrag für den Erwerb von 94 Prozent der Anteile von der Germavest Real Estate S.á.r.l geschlossen, die an den sechs Standorten Ansbach, Bonn, Flensburg, Freiburg, Regensburg und Stahnsdorf über ein Gewerbeimmobilien-Portfolio mit insgesamt rund 144.000 m² Mietfläche sowie 2.171 Tiefgaragen- und Stellplätzen verfügt. Alle sechs Standorte sind langfristig an die Deutsche Telekom AG vermietet. Die Nettojahreskaltmiete beträgt aufgrund der aktuellen Vollvermietung rund EUR 15,1 Millionen und wird über eine vertraglich vereinbarte, feste jährliche Indexierung regelmäßig steigen. Die größte Liegenschaft mit rund 38.000 m² verfügt über einen Mietvertrag mit einer Laufzeit von 10 Jahren.

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

Der Erwerb der Gutenberg-Galerie in Leipzig erfolgte über eine Sachkapitalerhöhung, die Ende Mai 2015 eingetragen wurde. Das Objekt verfügt über insgesamt rund 21.000 m² Mietfläche, davon etwa 11.900 m² Bürofläche. Die Vertragsmiete beläuft sich auf EUR 1,4 Millionen. Das Grundkapital wurde durch die Transaktion um EUR 2.182.567 erhöht.

Die Akquisition des Logistikparks Leipzig markierte den Einstieg in die Assetklasse Logistik. Der frühere Logistikkomplex des Versandhauses Quelle verfügt über eine Gesamtmietfläche von rund 219.000 m². Die Vertragsmieten summieren sich derzeit auf rund EUR 4,1 Millionen p.a. Dank seiner guten Lage in der Nachbarschaft des Messegeländes und des BMW-Werkes sowie der hohen Nachfrage nach Logistikflächen in Leipzig bietet der Logistikpark erhebliche Potenziale. Am 19. Mai 2015 wurde die Sachkapitalerhöhung um EUR 2.541.149,00 gegen gemischte Sacheinlage zum Erwerb des Logistikparks beschlossen. Zur Zeichnung der neuen Aktien wurde die M1 Beteiligungs GmbH zugelassen, die als Sacheinlage 94 Prozent der Anteile an der Objektgesellschaft Logistikpark Leipzig GmbH einbrachte. Der Logistikkomplex befindet sich auf einem rund 330.000 m² großen Grundstück, das rund 10 km nördlich des Leipziger Stadtzentrums liegt. Zum Objekt gehören rund 164.000 m² Lagerfläche, knapp 20.000 m² Bürofläche, gut 35.000 m² Außenfläche sowie zwei Erweiterungsflächen mit rund 38.000 m², die bereits über Baurecht verfügen. Die Eintragung der Kapitalerhöhung im Handelsregister erfolgte am 1. Juli 2015.

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

Am 24. März 2015 wurde für die im September 2014 begebene Anleihe 2014/2019 eine Aufstockung des Rahmens um EUR 50 Millionen auf EUR 100 Millionen im Rahmen einer Privatplatzierung beschlossen. Die Nettoerlöse dienen für weitere Portfolioakquisitionen und zur Stärkung der Finanzkraft. Bilanziell wurde durch eine teilweise Platzierung des neugeschaffenen Rahmens eine Erhöhung um EUR 17,8 Millionen auf EUR 67,8 Millionen dargestellt.

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

Das Grundkapital der Gesellschaft wurde auch durch die Wandlung von Schuldverschreibungen in den ersten drei Quartalen 2015 gestärkt. In diesem Zeitraum wurden im Rahmen von Wandlungsrechten insgesamt 226.800 Aktien ausgegeben. Dies entspricht einem Anteil von 0,83 Prozent am Grundkapital der Gesellschaft zum 30. September 2015. Zum Stichtag des 30. September 2015 standen noch 10.661.700 Wandelschuldverschreibungen aus der Anleihe 2013/2018 zur Wandlung aus.

Am 9. Juli 2015 gab DEMIRE den Abschluss eines Kaufvertrages über eine 94,9-prozentige Beteiligung an der Objektgesellschaft Kurfürsten Galerie in Kassel bekannt. Die in der Innenstadt der drittgrößten hessischen Großstadt direkt gegenüber dem „City-Point Kassel Einkaufszentrum“ gelegene Einzelhandelsimmobilie verfügt über eine Gesamtfläche von rund 21.500 m² und das größte Parkhaus in der nördlichen Innenstadt Kassel mit rund 600 Stellplätzen. Die Nettokaltmiete beläuft sich auf rund EUR 3,9 Millionen. Der gezielte Ausbau des Bestandes wurde durch entsprechende Kapitalmaßnahmen ermöglicht.

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

Am 31. Juli 2015 hatte DEMIRE ein freiwilliges öffentliches Übernahmeangebot nach § 10 WpÜG für alle Aktien der Fair Value REIT-AG abgegeben. Den Aktionären wurden zwei DEMIRE-Aktien für eine Fair-Value-REIT-Aktie angeboten. Großaktionäre der Fair-Value-REIT-AG hatten sich zur Annahme des Übernahmeangebots bereits verpflichtet und der Vorstand und der Aufsichtsrat der Zielgesellschaft begrüßen das geplante Zusammengehen. Mit erfolgreichem Vollzug des Übernahmeangebots entsteht ein führender Bestandhalter für Gewerbeimmobilien in deutschen Sekundärstandorten. Der Verkehrswert des gemeinsamen Portfoliobestandes wird sich voraussichtlich auf rund EUR 1 Milliarde belaufen.

Auf der ordentlichen Hauptversammlung am 28. August 2015 wurde die Schaffung neuen genehmigten Kapitals in Höhe von EUR 13.675.702, die Ermächtigung zur Ausgabe von Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen, Genussrechte und/oder Gewinnschuldverschreibungen im Gesamtnennbetrag von bis zu EUR 125.000.000,00 sowie die Schaffung weiteren bedingten Kapitals in Höhe von EUR 3.919.447,00 zur Gewährung von Bezugs- und Wandlungsrechten für begebene Schuldverschreibungen beschlossen.

Die Aktionäre der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG haben auf der außerordentlichen Hauptversammlung der Gesellschaft am 14. September 2015 die Voraussetzungen für das Zusammengehen mit der Fair Value REIT-AG geschaffen. Durch die beschlossene Ausgabe von bis zu 30.761.646 neuen Aktien mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von EUR 1,00 gegen Sacheinlagen konnte DEMIRE den Aktionären der Fair Value REIT-AG im Rahmen des freiwilligen öffentlichen Umtauschangebots zwei DEMIRE-Aktien für eine Fair Value REIT-Aktie anbieten. Des Weiteren wurde auf dieser Hauptversammlung die Schaffung weiteren Genehmigten Kapitals zur Anpassung an das erhöhte Grundkapital der DEMIRE für den Fall beschlossen, dass die zur Übernahme der mehrheitlichen Anteile an Fair Value REIT-AG beschlossene Sachkapitalerhöhung ins Handelsregister eingetragen wird. Bis zum 13. September 2020 ist der Vorstand mit Zustimmung des Aufsichtsrates ermächtigt, das Grundkapital der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG einmalig oder mehrmals um bis zu 7.069.722 neue Aktien mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von EUR 1,00 zu erhöhen

Die Veräußerung des Altportfolios konnte in den ersten drei Quartalen des Geschäftsjahres 2015 erfolgreich vorangetrieben werden.

Zwei in der Ukraine gelegenen Immobiliengesellschaften konnten im Berichtszeitraum für insgesamt EUR 1,8 Millionen veräußert werden.

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

Die Erste MAGNAT Immobiliengesellschaft mbH in Frankfurt am Main hat am 18. März 2015 das Grundstück Parchim, bebaut mit einem Wohn- und Geschäftshaus, Flur 24, Flurstück 88/15, in der Größe von 2.464 m², Gebäude und Freifläche, zu einem Preis von TEUR 650 veräußert. Der Übergang von Nutzen und Lasten erfolgte gemäß Vertrag mit Zahlung des Kaufpreises am 22. Mai 2015.

Am 7. Juli 2015 gab DEMIRE ihre Strukturierungs- und Abwicklungspläne für das vor 2014 erworbene Altportfolio bekannt. Von den rund 60 Gesellschaften des Altportfolios unter anderem in den Niederlande, Ukraine, Österreich und Georgien wurden bereits rund 30 veräußert, liquidiert oder verschmolzen. Die holländische BV Struktur, in der sich die verbleibenden Gesellschaften befinden, wurde nun nochmals gestrafft und damit die Komplexität deutlich verringert. Zielsetzung der Strukturmaßnahmen zur Vereinfachung der gesellschaftsrechtlichen Organisation im Bereich des Altportfolios ist zum einen eine deutliche Fixkostenminimierung und zum anderen die schnellstmögliche Veräußerung des gesamten Altbestandes. Nach Übernahme zweier deutscher Immobilien aus den Vorräten in den Bestand wird aus der Veräußerung ein weiterer Liquiditätszufluss in Höhe der Buchwerte von rund EUR 2,3 Millionen erwartet. Schuldenübernahmen oder sonstige Altlasten sind derzeit nicht abzusehen und nicht zu erwarten.

4. LAGE

4.1. Ertragslage

Die im Vergleich zu den ersten drei Quartalen 2014 verbesserte Ertragslage des DEMIRE-Immobilienkonzerns in den ersten drei Quartalen des laufenden Geschäftsjahr 2015 zeigt – wie schon das Rumpfgeschäftsjahr 2014 – die Erfolge der neuen strategischen Ausrichtung mit dem Aufbau eines dezidierten Bestandes an Gewerbeimmobilien in Deutschland. Aufgrund des stark aufgebauten Immobilienbestandes sind die Werte mit den ersten drei Quartalen 2014 (1. Januar 2014 bis 30. September 2014 (1. - 3. Quartal 2014)) nur bedingt vergleichbar.

In den ersten drei Quartalen 2015 stieg das Ergebnis aus der Vermietung von Immobilien des Konzerns deutlich von EUR 1,3 Millionen in den ersten drei Quartalen 2014 auf EUR 17,5 Millionen. Ursächlich hierfür war der zwischenzeitliche Ausbau des Gewerbeimmobilien-Portfolios. Zum Bilanzstichtag des 30. September 2015 hatte das Portfolio mehr als 662.000 m² Mietfläche. Die Einnahmen aus der Vermietung stiegen entsprechend auf EUR 28,1 Millionen (1. - 3. Quartal 2014: EUR 1,5 Millionen). Entsprechend dem Bestandsaufbau erhöhten sich die betrieblichen Aufwendungen zur Erzielung der Mieterträge von EUR 0,2 Millionen auf EUR 10,6 Millionen.

Das Ergebnis aus der Veräußerung von Immobiliengesellschaften betrug in den ersten drei Quartalen 2015 EUR 0,5 Millionen. Die MAGNAT Investment II B.V. und die MAGNAT Real Estate UA X B.V. haben am 8. April 2015 ihre Anteile an der Kapptrade Ltd. in der Ukraine für TEUR 1.716 veräußert. Die MAGNAT Investment II B.V. und die MAGNAT Real Estate UA X B.V. haben am 10. Juni 2015 ihre Anteile an der ukrainischen Polartrade Ltd. für TEUR 50 veräußert. Des Weiteren wurden zehn weitere Gesellschaften ohne Liegenschaften verkauft, liquidiert oder verschmolzen. Im Vergleichszeitraum wurde ein Investment in der Türkei veräußert.

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

Weder in den ersten drei Quartalen 2015 noch im Vorjahreszeitraum 2014 hat der DEMIRE-Konzern entsprechend seiner strategischen Ausrichtung im Geschäftsjahr 2013/2014 ein Ergebnis aus dem Asset Management für Dritte außerhalb der Gruppe erzielt.

Das Ergebnis aus at equity bewerteten Unternehmen betrug EUR 3,2 Millionen in den ersten drei Quartalen 2015 nach EUR -0,4 Millionen im Vergleichszeitraum. Maßgeblich hierfür waren einerseits die Erträge aus der Neuverhandlung des Mezzanine-Loans durch einen Schuldenerlass in Höhe von EUR 1,2 Millionen und der Aufwertung der Oxelton-Liegenschaft um EUR 0,6 Millionen sowie andererseits die höhere Bewertung der Immobilie innerhalb der SQUADRA-Gruppe, was sich auf das anteilige durch DEMIRE zu vereinnahmende Ergebnis durchgeschlagen hat.

Die sonstigen betrieblichen Erträge und anderen Ergebniseffekte des DEMIRE-Konzerns erhöhten sich in den ersten drei Quartalen 2015 deutlich auf EUR 16,8 Millionen (1. - 3. Quartal 2014: EUR 4,6 Millionen). Hierzu beigetragen hat im Wesentlichen das Ergebnis aus der Fair Value-Anpassung der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien in Höhe von EUR 16,4 Millionen

(1. - 3. Quartal 2014: EUR 2,9 Millionen) geführt, vorrangig die Gutenberg-Galerie und der Logistikpark in Leipzig, die Immobilien in Bremen sowie zweier Immobilien in Worms und Halle-Peißen, die aufgrund von positiven Cashflows als strategische Bedingung erstmalig als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien qualifiziert, zum 30. Juni 2015 nach IAS 40 bewertet und entsprechend aus dem Vorratsvermögen umgegliedert wurden.

Die allgemeinen Verwaltungskosten des DEMIRE-Konzerns stiegen in den ersten drei Quartalen 2015 insbesondere aufgrund erhöhter Aufwendungen im Rahmen der Akquisitionen für den Aufbau des Immobilienbestandes auf EUR 7,6 Millionen (1. - 3. Quartal 2014: EUR 2,7 Millionen). Hierin sind in Höhe von EUR 2,0 Millionen Einmalaufwendungen für erfolgte und geplante Kapital- und Übernahmemaßnahmen enthalten.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen im DEMIRE-Konzern stiegen in den ersten drei Quartalen 2015 im Wesentlichen durch nicht abzehbare Vorsteuer für besagte Einmalaufwendungen auf EUR 4,5 Millionen (1. - 3. Quartal 2014: EUR 3,4 Millionen).

Insgesamt ergab sich in den ersten drei Quartalen 2015 ein Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) von EUR 26,5 Millionen nach EUR -0,4 Millionen im Vorjahresvergleichszeitraum.

Bedingt durch die zunehmenden Finanzierungsaufwendungen für die erworbenen Immobilienportfolios betrug das Finanzergebnis in den ersten drei Quartalen 2015 EUR 20,6 Millionen (1. - 3. Quartal 2014: EUR 1,8 Millionen). Zudem wirkte sich die Ausbuchung der Forderung gegenüber der OXELTON in Höhe von insgesamt EUR 3,1 Millionen, die nach Neuverhandlung des Mezzanine-Loans als nicht mehr einbringlich betrachtet wurde, mit EUR 2,0 Millionen für den Finanzierungsanteil negativ auf das Finanzergebnis aus. Das positive Finanzergebnis in den ersten drei Quartalen 2014 resultiert insbesondere aus den Zinserträgen in Höhe von EUR 6,0 Millionen durch Einbuchung eines neuen Finanzinstrumentes für die Wandelschuldverschreibungen aufgrund geänderter Wandelbedingungen.

Unter Berücksichtigung der Steuern, im Wesentlichen latenten Steuern auf Fair Value-Anpassungen bei Bestandsimmobilien, in Höhe von EUR 3,2 Millionen (1. - 3. Quartal 2014: EUR 1,3 Millionen) verbleibt in den ersten drei Quartalen 2015 ein positives Periodenergebnis von EUR 2,6 Millionen nach einem ausgeglichenen Ergebnis im Vorjahreszeitraum.

4.2. Segmentberichterstattung

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

TEUR	01.01.2015– 30.09.2015	01.01.2014– 30.09.2014
Investments	3.706	2.186
Bestandsportfolio	46.597	4.289
Zentralbereiche/Sonstiges	2.536	4.389
Segementerlöse	52.839	10.864
Investments	-2.886	-3.165
Bestandsportfolio	-19.505	-501
Zentralbereiche/Sonstiges	-3.997	-7.633
Segmentaufwendungen	-26.388	-11.299
Investments	820	-979
Bestandsportfolio	27.092	3.788
Zentralbereiche/Sonstiges	-1.461	-3.244
EBIT	26.451	-435
Investments	-2.329	-5.430
Bestandsportfolio	11.217	2.448
Zentralbereiche/Sonstiges	-6.271	2.985
Periodenergebnis	2.617	3
Investments	2.209	58
Bestandsportfolio	16.651	2.959
Zentralbereiche/Sonstiges	-4.060	-2.830
Zahlungsunwirksamen Posten	14.800	187
Investments	63	86
Bestandsportfolio	396	0
Zentralbereiche/Sonstiges	258	145
Wertminderungsaufwand	717	231

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

Die Segmenterlöse des DEMIRE-Konzerns stiegen in den ersten drei Quartalen 2015 insgesamt deutlich auf EUR 52,8 Millionen (1. - 3. Quartal 2014: EUR 10,9 Millionen). Die Zunahme ergibt sich insbesondere aus der Position Bestandsportfolio mit EUR 46,6 Millionen im Vergleich zu EUR 4,3 Millionen im Vorjahreszeitraum und hängt im Wesentlichen mit dem weiteren Aufbau und Aufwertung des deutschen Gewerbeimmobilienportfolios im Rumpfgeschäftsjahr 2014 und in den ersten drei Quartalen 2015 zusammen.

Entsprechend erhöhten sich die Segmentaufwendungen von EUR 11,3 Millionen in den ersten drei Quartalen 2014 auf EUR 26,4 Millionen im in den ersten drei Quartalen 2015. Ausschlaggebend hierfür waren die höheren Aufwendungen im Segment Bestandsportfolio von EUR 19,5 Millionen in den ersten drei Quartalen 2015 (1. - 3. Quartal 2014: EUR 0,5 Millionen) im Zuge der Geschäftserweiterung. Hier wirkten sich unter anderem die Beratungsaufwendungen im Zusammenhang mit dem Kauf von Gewerbeimmobilien aus. Im Segment Zentralbereiche wirkten in den ersten drei Quartalen 2015 insbesondere Rechts- und Beratungsaufwendungen sowie Abschluss- und Prüfungskosten im Zusammenhang mit durchgeführten und geplanten Kapitalmaßnahmen in Höhe von mehr als EUR 2,0 Millionen brutto aus.

Das EBIT nach Segmenten in den ersten drei Quartalen 2015 fiel insgesamt aufgrund des weiteren Ausbaus des Bestandsportfolios mit EUR 26,5 Millionen erfreulich aus, nachdem es sich im Vergleichsberichtszeitraum auf lediglich EUR -0,4 Millionen belief.

Das Periodenergebnis nach Segmenten in den ersten drei Quartalen 2015 stieg insgesamt aufgrund des weiteren Ausbaus des Bestandsportfolios auf EUR 2,6 Millionen, nachdem es sich im Vergleichsberichtszeitraum auf EUR 0,0 Millionen belief.

Das DEMIRE-Bestandspportfolio im Überblick

	Objekt	m ²	Land (Standort des Objektes)	Anteil (in Pro- zent)	Buchwert 30.09.2015 TEUR	Buchwert 31.12.2014 TEUR	Veränderung (in Prozent)
DEMIRE Real Estate München I GmbH	München Ohmstraße	15.636	Deutschland	100 %	16.100	16.200	-0,6 %
Munich ASSET Vermögensverwaltung GmbH	München Hoferstraße	12.445	Deutschland	100 %	7.260	7.000	3,7 %
Schwerin Margaretenhof 18 GmbH	Schwerin	7.803	Deutschland	100 %	9.740	9.710	0,3 %
CAM Commercial Asset Management EINS GmbH	Leverkusen	5.766	Deutschland	100 %	11.390	11.340	0,4 %
CAM Commercial Asset Management EINS GmbH	Köln	9.108	Deutschland	100 %	12.870	13.000	-1,0 %
CAM Commercial Asset Management EINS GmbH	Köln	4.480	Deutschland	100 %	7.800	8.200	-4,9 %
CAM Commercial Asset Management ZWEI GmbH	Hamburg	3.973	Deutschland	100 %	7.200	7.100	1,4 %
CAM Commercial Asset Management DREI GmbH	Meckenheim	7.650	Deutschland	100 %	13.570	13.460	0,8 %
CAM Commercial Asset Management VIER GmbH	Wismar	5.054	Deutschland	100 %	6.250	6.250	0,0 %
CAM Commercial Asset Management VIER GmbH	Wuppertal	1.913	Deutschland	100 %	1.800	1.800	0,0 %
GO Leonberg ApS	Leonberg	6.934	Deutschland	94 %	9.020	8.700	3,7 %
GO Bremen ApS	Bremen	27.114	Deutschland	94 %	35.420	33.000	7,3 %
GO Ludwigsburg ApS	Ludwigsburg	7.863	Deutschland	94 %	6.730	6.700	0,4 %
ARMSTRIPE S.à.r.l.	Ulm	47.541	Deutschland	94 %	61.040	60.600	0,7 %
BLUE RINGED S.à.r.l.	Darmstadt	14.391	Deutschland	94 %	19.150	19.090	0,3 %
BRIARIUS S.à.r.l.	Kempten	16.794	Deutschland	94 %	14.850	14.620	1,6 %
BRIARIUS S.à.r.l.	Mehrere Standorte	17.922	Deutschland	94 %	13.500	13.000	3,8 %
DENSTON Investments Ltd.	Bayreuth	11.258	Deutschland	94 %	13.100	13.000	0,8 %

	Objekt	m ²	Land (Standort des Objektes)	Anteil in %	Buchwert 30.09.2015 TEUR	Buchwert 31.12.2014 TEUR	Veränderung In %
Condor Objektgesellschaft Eschborn GmbH	Eschborn	18.774	Deutschland	94 %	24.810	24.800	0,1 %
Condor Objektgesellschaft Bad Kreuznach GmbH	Bad Kreuznach	7.767	Deutschland	94 %	5.110	4.600	11,1 %
Condor Objektgesellschaft Düsseldorf GmbH	Düsseldorf	24.264	Deutschland	94 %	28.970	27.800	3,5 %
Condor Objektgesellschaft Rendsburg GmbH	Rendsburg	3.858	Deutschland	94 %	1.450	1.905	n.a.*
Condor Objektgesellschaft Bad Oeynhausen GmbH	Bad Oeynhausen	4.007	Deutschland	94 %	1.445	1.390	4,0 %
Condor Objektgesellschaft Lichtenfels GmbH	Lichtenfels	4.867	Deutschland	94 %	1.720	1.825	-5,8 %
Condor Objektgesellschaft Yellow GmbH	Mehrere Standorte	84.777	Deutschland	94 %	16.860	18.610	-9,4 %
Glockenhofcenter Objektgesellschaft mbH	Apolda/ Wurzen	8.928	Deutschland	94,9 %	4.380	n.a.	n.a.
Hanse-Center Objektgesellschaft mbH	Mehrere Standorte	32.840	Deutschland	94,9 %	20.325	n.a.	n.a.
DEMIRE Objektgesellschaft Worms GmbH	Worms, Halle-Peissen	3.073	Deutschland	94 %	3.980	n.a.	n.a.
Sihlegg Investments Holding GmbH	Leipzig	20.737	Deutschland	94 %	23.600	n.a.	n.a.
Logistikpark Leipzig GmbH	Leipzig	218.697	Deutschland	94 %	47.300	n.a.	n.a.
TGA Erwerb 1 GmbH	Schwerin	5.533	Deutschland	100 %	6.930	n.a.	n.a.

* geänderte Zuordnung

Altportfolio

Das Altportfolio bestehend aus Investments im Wesentlichen in Osteuropa und der Schwarzmeerregion wird sukzessive veräußert, um diese Engagements der DEMIRE entsprechend der strategischen Neuorientierung kurzfristig zu beenden. Der Buchwert der Vorratsimmobilien beträgt zum Bilanzstichtag EUR 2,3 Millionen. Zudem verweisen wir auf die Anteile an den at equity bewerteten Unternehmen bzw. zu Veräußerung gehaltenen Anteile an dem at equity bewerteten Unternehmen OXELTON in Höhe von EUR 1,5 Millionen.

Das verbleibende Altportfolio soll alsbald vollständig abgebaut werden, wobei die Gesellschaft keine Notverkäufe zu tätigen beabsichtigt. Die Gesellschaft erwartet, dass die Veräußerungspreise das Nettovermögen der verbleibenden Engagements im Zusammenhang mit dem Altportfolio nicht bzw. nicht wesentlich übersteigen werden, und daher auch keine wesentlichen Ergebnisbeiträge von dem Halten bzw. der Veräußerung der verbleibenden Engagements im Zusammenhang mit dem Altportfolio.

Mit der Veräußerung der Anteile an der OXELTON, die voraussichtlich im November 2015 erfolgen soll, wird die Währungsrücklage der DEMIRE, die zum 30. September 2015 insgesamt EUR -4,1 Millionen betrug, im Wesentlichen ergebniswirksam aufgelöst und das Periodenergebnis der DEMIRE entsprechend negativ belastet.

4.3. Finanzlage und Liquidität

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

Ausgewählte Angaben aus der Konzern-Kapitalflussrechnung

TEUR	01.01.2015– 30.09.2015	01.01.2014– 30.09.2014
Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit	3.479	-6.313
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-5.123	-60.836
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	7.405	63.331
Nettoveränderung der Zahlungsmittel	5.761	-3.820
Zahlungsmittel am Ende der Periode	10.158	1.660

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

So verbesserte sich der Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit im Vergleich zum Vorjahreszeitraum von EUR -6,3 Millionen auf EUR 3,5 Millionen in den ersten drei Quartalen 2015. Ausgehend von einem Konzernergebnis vor Steuern in Höhe von EUR 5,8 Millionen führten im Wesentlichen die gezahlten Zinsen in Höhe von EUR 15,7 Millionen, der Anstieg von Rückstellungen und Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen in Höhe EUR 0,1 Millionen (1. - 3. Quartal 2014: EUR 2,9 Millionen) sowie der Rückgang der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstigen Forderungen in Höhe von EUR 1,5 Millionen (1. - 3. Quartal 2014: EUR -5,4 Millionen (Anstieg)) zu dem Anstieg. Der Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit wurde in den ersten drei Quartalen 2015 insbesondere belastet durch Rechts- und Beratungskosten, Abschluss- und Prüfungskosten für geplante bzw. im 3. Quartal durchgeführte Kapitalmaßnahmen sowie die darauf entfallende nicht abzugsfähige Vorsteuer.

Der Cashflow aus Investitionstätigkeit summierte sich im Wesentlichen aufgrund den Auszahlungen für den Erwerb von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien in Höhe von EUR 4,0 Millionen, insbesondere eine Teilbarkomponente für den Erwerb des Logistikparks in Leipzig, und Anzahlungen in Höhe von EUR 2,7 Millionen überwiegend für die Transaktionen Kürfürstengalerie in Kassel und die Anteile an der Germavest Real Estate S.á.r.l. sowie den Einzahlungen aus der Veräußerung von einer als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilie in Höhe von EUR 1,7 Millionen in den ersten drei Quartalen 2015 auf insgesamt EUR -5,1 Millionen nach EUR -60,8 Millionen im Vorjahreszeitraum.

Der Cashflow in den ersten drei Quartalen 2014 war geprägt durch Auszahlungen für den Erwerb von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien in Höhe von EUR 63,2 Millionen, den Zukauf von Anteilen an der SQUADRA in Höhe von EUR 1,1 Millionen sowie Einzahlungen aus der Veräußerungen von Anteilen an at equity bewerteten Unternehmen von EUR 3,5 Millionen.

Demgegenüber belief sich der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit in den ersten drei Quartalen 2015 auf EUR 7,4 Millionen nach EUR 63,3 Millionen im Vorjahreszeitraum. Einzahlungen der Barkapitalerhöhung im Juli in Höhe von EUR 11,2 Millionen, aus der Ausgabe von Anleihen in Höhe von EUR 52,8 Millionen, reduziert um den Rückkauf in Höhe von EUR 20,0 Millionen, und aus der Aufnahme von Finanzschulden in Höhe von EUR 4,6 Millionen wurden verwendet für Aufwendungen im Zusammenhang mit Kapitalmaßnahmen in Höhe von EUR 0,8 Millionen, Zinszahlungen von EUR 15,7 Millionen und die Tilgung von im Berichtszeitraum fälligen Finanzschulden in Höhe von EUR 24,6 Millionen.

Die Nettoveränderung der Zahlungsmittel betrug im Berichtszeitraum EUR 5,8 Millionen (1. - 3. Quartal 2014: EUR -3,8 Millionen). Die Zahlungsmittel zum Ende der Berichtsperiode erhöhten sich auf EUR 10,2 Millionen nach EUR 1,7 Millionen zum 30. September 2014.

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

4.4. Vermögenslage und Kapitalstruktur

Die Bilanzsumme des DEMIRE-Konzerns erhöhte sich zum Stichtag 30. September 2015 um EUR 117,5 Millionen auf EUR 490,5 Millionen (31. Dezember 2014: EUR 373,0 Millionen). Dieser deutliche Anstieg resultiert aus dem im Wesentlichen akquisitionsbedingtem Wachstum des Immobilienkonzerns.

Zum 30. September 2015 war ein weiterer Anstieg der langfristigen Vermögenswerte um EUR 114,1 Millionen auf EUR 465,0 Millionen (31. Dezember 2014: EUR 350,9 Millionen) zu verzeichnen. Die Sachanlagen zum 31. Dezember 2014 in Höhe von EUR 11,3 Millionen reduzierten sich durch Umbuchung der im Rumpfgeschäftsjahr geleisteten Anzahlungen für den Erwerb einer Immobilie in Leverkusen in die als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien zum 30. September 2015 auf EUR 2,8 Millionen, die mit EUR 1,3 Millionen die Anteile an der Kurfürsten-Galerie in Kassel und mit EUR 1,0 Millionen auf die Anteile an der Germavest Real Estate S.á.r.l. entfallen. Die als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien stiegen um EUR 120,3 Millionen auf EUR 453,4 Millionen (31. Dezember 2014: EUR 333,1 Millionen). Zugänge bei den Bestandsimmobilien sind in den ersten drei Quartalen 2015 diejenigen der Glockenhofcenter Objektgesellschaft mbH, der Hanse-Center Objektgesellschaft mbH, ein weiteres Gebäude des Margarethenhofs in Schwerin sowie die Gutenberg-Galerie und der Logistikpark in Leipzig. Die Liegenschaften in Worms und Halle-Peißen wurden aufgrund von positiven Cashflows als strategische Bedingung erstmalig als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien qualifiziert, aus den Vorratsimmobilien umgegliedert und nach IAS 40 bewertet. Hinsichtlich der Bewertung der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien verweisen wir auf die Ausführungen hierzu im Konzernanhang.

Die Anteile an at equity bewerteten Unternehmen erhöhten sich im Vergleich zum 31. Dezember 2014 (EUR 2,6 Millionen) um EUR 0,5 Millionen auf EUR 3,1 Millionen zum 30. September 2015. Die at equity-Beteiligung an der OXELTON wurde gemäß dem dritten Amendment zum Mezzanine-Loan der MAGNAT Investment I B.V. nach Aufwertung um EUR 0,6 Millionen zum Veräußerungswert von EUR 1,5 Millionen bewertet und in die zur Veräußerung gehaltenen Anteile umgegliedert.

Latente Steueransprüche lagen zum 30. September 2015 mit EUR 0,9 Millionen nur etwas über dem Niveau zum Jahresende (31. Dezember 2014: EUR 0,7 Millionen). Die latenten Steueransprüchen spiegeln im Wesentlichen die zukünftige Nutzung von Verlustvorträgen im Organkreis der DEMIRE AG wider und sind unter Berücksichtigung der Mindestbesteuerung beschränkt auf die im Wesentlichen im Rahmen der Fair-Value-Anpassungen der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien gebildeten passiven latenten Steuern.

Zum 30. September 2015 stiegen die kurzfristigen Vermögenswerte des DEMIRE-Konzerns um EUR 1,8 Millionen auf EUR 23,9 Millionen (31. Dezember 2014: EUR 22,1 Millionen).

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen sanken um EUR 1,5 Millionen auf EUR 7,8 Millionen (31. Dezember 2014: EUR 9,3 Millionen). Sämtliche Forderungen waren kurzfristig unter drei Monaten fällig.

Unter den Finanzforderungen und sonstigen finanziellen Forderungen in Höhe von EUR 2,8 Millionen (31. Dezember 2014: EUR 0,9 Millionen) sind mit EUR 1,5 Millionen eine Sicherungshinterlegung im Rahmen einer Darlehensvereinbarung und mit EUR 0,3 Millionen (31. Dezember 2014: EUR 0,4 Millionen) das eingebettete Derivat der Unternehmensanleihe 2014/2019 aus der Rückkaufoption der DEMIRE AG enthalten.

Die Zahlungsmittel stiegen um EUR 5,8 Millionen auf EUR 10,2 Millionen (31. Dezember 2014: EUR 4,4 Millionen). Sie bestehen aus Kassenbeständen und Guthaben bei Kreditinstituten.

Das Eigenkapital erhöhte sich im DEMIRE-Konzern von EUR 54,6 Millionen Ende Dezember 2014 um EUR 63,0 Millionen auf EUR 117,6 Millionen zum 30. September 2015. Das gezeichnete Kapital bzw. Grundkapital stieg aufgrund der Ausübung von 226.800 Wandlungsrechten gegen Ausgabe neuer Aktien aus bedingtem Kapital, aus der Begebung 7.816.277 neuer Aktien aus drei Sachkapitalerhöhungen im Januar, Mai und Juli 2015 sowie einer Barkapitalerhöhung im Juli 2015 von EUR 14.306.151,00 auf EUR 27.364.529,00. Mitte Mai 2015 wurde eine Pflicht-Wandelanleihe mit einem Volumen von EUR 15 Millionen unter Ausschluss des Bezugsrechts gegen Einbringung einer Sacheinlage begeben. Ein Investor zeichnete im Rahmen der Transaktion die neu zu begebende Pflicht-Wandelanleihe gegen Einbringung von Teilschuldverschreibungen aus der Unternehmensanleihe 2014/2019. Der entsprechend der Restwertmethode ermittelte Eigenkapitalanteil der im 2. Quartal ausgegebenen Pflichtwandelanleihe wurde mit einem Betrag vom EUR 14,2 Millionen in den Rücklagen ausgewiesen.

Im 3. Quartal 2015 wurden Kosten im Zusammenhang mit Kapitalerhöhungen in Höhe von EUR 0,7 Millionen nach Abzug von latenten Steuern ergebnisneutral von den Rücklagen abgesetzt.

Für die auf Basis des auf der außerordentlichen Hauptversammlung beschlossenen Programms ausgegebenen Aktienoptionen wurde in den ersten drei Quartalen 2015 ein Personalaufwand von

TEUR 296 im Eigenkapital erfasst. Die Eigenkapitalquote belief sich auf 24,0 Prozent zum 30. September 2015 nach 14,6 Prozent zum 31. Dezember 2014.

Zum 30. September 2015 beliefen sich die langfristigen Schulden des DEMIRE-Konzerns aufgrund des Aufbaus des Immobilienbestands auf EUR 314,1 Millionen (31. Dezember 2014: EUR 258,1 Millionen). Der größte Teil entfiel auf langfristige Finanzschulden mit EUR 301,6 Millionen, die sich im Wesentlichen aus der Begebung einer Unternehmensanleihe über nominell EUR 100 Millionen, von denen netto EUR 17,3 Millionen zurückgekauft und EUR 15 Millionen im Rahmen der Pflichtwandelanleihe getauscht wurden, und einem Schuldscheindarlehen über nominell EUR 148 Millionen und verbleibenden Wandelschuldverschreibungen von EUR 10,2 Millionen zusammensetzen.

Zum 30. September 2015 sanken die kurzfristigen Schulden im DEMIRE-Konzern von EUR 60,3 Millionen zum 31. Dezember 2014 um EUR 1,5 Millionen auf EUR 58,8 Millionen.

Den größten Anteil hatten hieran die kurzfristigen Finanzschulden, die im DEMIRE-Konzern mit EUR 46,8 Millionen etwa auf dem Niveau zum Jahresende lagen (31. Dezember 2014: EUR 47,6 Millionen). Darin enthalten waren Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten in Höhe von EUR 14,7 Millionen (31. Dezember 2014: EUR 5,4 Millionen).

Zum 30. September 2015 sanken die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten auf EUR 10,3 Millionen (31. Dezember 2014: EUR 11,5 Millionen). Davon entfielen auf Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen EUR 5,3 Millionen (31. Dezember 2014: EUR 5,2 Millionen) und sonstige Verbindlichkeiten EUR 5,0 Millionen (31. Dezember 2014: EUR 6,3 Millionen).

Die Summe der Schulden lag im DEMIRE-Konzern zum 30. September 2015 wegen des Portfolioaufbaus und vor allem aufgrund der Anleiheaufstockung über netto EUR 17,8 Millionen – die neben Investitionen vorrangig zur Ablösung kurzfristig fälliger Schulden genutzt wurde – bei nunmehr EUR 372,8 Millionen und ist um EUR 54,4 Millionen höher als am 31. Dezember 2014 mit EUR 318,4 Millionen.

5. MITARBEITER

Zum 30. September 2015 beschäftigte die DEMIRE-Gruppe ohne den Vorstand 51 Mitarbeiter (31. Dezember 2014: 7 Mitarbeiter).

6. NACHTRAGSBERICHT

Mit Vertrag vom 19. Oktober 2015 wurde vereinbart, den Anfang 2014 geschlossenen Treuhandvertrag aufzuheben, die Vertragsparteien so zu stellen, als wäre der Treuhandvertrag nicht geschlossen worden und die Anteile an der Munich ASSET Verwaltung GmbH, die die Liegenschaft Hofer Straße 21-25, München, hält, an die VICUS AG mit Wirkung zum 30. September 2015 gegen Zahlung eines Betrags von TEUR 26 zurück zu übertragen. Des Weiteren wurde der Verkauf des Gesellschafterdarlehens zum Nennwert des Darlehens zum 31. Dezember 2015 an die VICUS AG vereinbart. Der Betrag ist bis spätestens bis zum 15. Februar 2016 an die DEMIRE Commercial Real Estate GmbH zu zahlen. Die Übertragung hat bis zum heutigen Tag noch nicht stattgefunden. Aus der Endkonsolidierung der Munich ASSET Vermögensverwaltung GmbH wird sich aus heutiger Sicht voraussichtlich ein leicht positiver Ergebniseffekt ergeben. Die Liegenschaft Hofer Straße 21-25, München, ist zum 30. September mit einem Fair Value von EUR 7,3 Millionen bilanziert.

Am 14. Oktober 2015 wurde die Angebotsunterlage zur Übernahme der Fair Value REIT AG von der

Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) gebilligt und veröffentlicht. Die Annahmefrist lief vom 14. Oktober 2015 bis zum 16. November 2015.

Innerhalb der Annahmefrist ist das Übernahmeangebot für insgesamt 10.102.281 Fair Value-Aktien angenommen worden. Dies entspricht einem Anteil von etwa 71,69 Prozent des Grundkapitals und der Stimmrechte der Fair Value REIT-AG. Die weitere Annahmefrist, innerhalb der das Angebot noch angenommen werden kann, hat am 20. November 2015 begonnen und endet am 3. Dezember 2015. Erst danach steht das endgültige Ergebnis des Übernahmeangebots und die Zahl der als Gegenleistung auszugebenden Aktien der DEMIRE fest. Die Transaktion soll vorbehaltlich der Erfüllung weiterer Bedingungen bis zum Ende 2015 vollzogen werden.

Mit Erfüllung der vertraglichen Bedingungen für den Anteilsübergang sind 94 % der Anteile an der Germavest Real Estate S.á.r.l. am 30. Oktober 2015 an die DEMIRE Commercial Real Estate DREI GmbH übergegangen. Der auf die DEMIRE Commercial Real Estate DREI GmbH entfallene anteilige Kaufpreis in Höhe von rund EUR 39,0 Millionen, inklusive einer nachträglichen Erhöhung um EUR 2,9 Millionen gegenüber dem ursprünglich vereinbarten Kaufpreis, wurde zum Teil durch Barzahlung in Höhe rund EUR 6,9 Millionen bzw. Auszahlung über das bestehende Treuhandkonto in Höhe von EUR 0,94 Millionen, die Übernahme von Darlehensschulden in Höhe von rund EUR 1,7 Millionen sowie durch Leistung von Teilschuldverschreibungen der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG in Höhe von rund EUR 25,3 Millionen, die zuvor in drei Tochter- bzw. Enkelgesellschaften eingelegt wurden, beglichen. Die Tochter- bzw. Enkelgesellschaften haben hinsichtlich der Teilschuldverschreibungen bestimmte Title- und Capacity-Garantien erklärt, die von der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG ab dem 1. Februar 2017 durch eine über ein abstraktes Schuldanerkenntnis sofort vollstreckbare Höchstbetragsausfallbürgschaft besichert sind. Der verbleibende restliche Kaufpreisteil in Höhe von rund EUR 4,3 Millionen wurde bis zum 31. Dezember 2015 gestundet. Sofern die DEMIRE Commercial Real Estate DREI GmbH bis dahin den gestundeten Betrag nicht gezahlt hat, greift ab dem 1. Januar 2016 eine Garantiehafung der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG, die sich diesbezüglich der sofortigen Zwangsvollstreckung unterworfen hat. Die DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG hat das Recht erworben, jederzeit den Kauf von Teilschuldverschreibungen von der T6 HoldCo S.á.r.l. gegen Zahlung des Nennbetrages zzgl. seit dem 1. November 2015 aufgelaufener Zinsen zu verlangen, z. B. auch zur Platzierung der Teilschuldverschreibungen bei dritten Investoren (Call-Option). Erfolgt eine Platzierung bei Dritten bis zum 31. Dezember 2015 unterhalb des Nominalbetrages, wird der von der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG geschuldete Differenzbetrag bis zum 31. Dezember 2015 gestundet.

Ist die T6 HoldCo S.á.r.l. zum 31. Dezember 2015 noch im Besitz von Teilschuldverschreibungen, weil der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG die Platzierung nicht oder nicht vollständig gelungen ist, hat die T6 HoldCo S.á.r.l. das Recht, den Rückkauf dieser Teilschuldverschreibungen von den Tochtergesellschaften bzw. der Enkelgesellschaft als Gesamtschuldner zum Nominalbetrag zzgl. seit dem 1. November 2015 aufgelaufener Zinsen zu verlangen (Put-Option). Der Zahlungsanspruch für den Rückkauf der Teilschuldverschreibungen bei Ausübung der Put-Option ist bis zum 31. Januar 2017 gestundet und von der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG ab dem 1. Februar 2017 durch eine über ein abstraktes Schuldanerkenntnis sofort vollstreckbare Höchstbetragsausfallbürgschaft besichert.

Sofern bis zum 31. Dezember 2015 der gestundete Kaufpreisteilbetrag von der DEMIRE Commercial Real Estate DREI GmbH nicht vollständig an die T6 HoldCo S.á.r.l. gezahlt und/oder die Teilschuldver-

schreibungen bis zum 31. Dezember 2015 nicht vollständig von der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG gegen Zahlung des vollständigen Rückkaufspreises erworben bzw. bei dritten Investoren platziert worden sind, ist ab dem 1. Januar 2016 ein einmaliger Aufschlag auf den Kaufpreis in Höhe von EUR 1 Million von der DEMIRE Commercial Real Estate DREI GmbH zu leisten. Dieser Kaufpreisaufschlag kann durch die DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG in der Weise abgelöst werden, dass neue Aktien im Wege einer Sachkapitalerhöhung – Einbringung des Anspruchs gegen die DEMIRE Commercial Real Estate DREI GmbH in die DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG – geleistet werden. Die Aktien müssen bis spätestens 31. Januar 2016 geliefert werden; bis zum 31. Januar 2016 ist der Anspruch gegen die DEMIRE Commercial Real Estate DREI GmbH gestundet. Erfolgt die Lieferung der Aktien bis zum 31. Januar 2016 nicht, wird der Anspruch als Barzahlung ab dem 1. Februar 2016 fällig und ist von der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG durch eine über ein abstraktes Schuldversprechen sofort vollstreckbare Höchstbetragsausfallbürgschaft besichert.

Ab dem 1. Februar 2016 sind für jeden Monat, zu dem der gestundete Kaufpreisteilbetrag und/oder der aus der Ausübung der Put-Option zu leistende Rückkaufspreis nicht vollständig gezahlt sind, zusätzliche Kaufpreise von der DEMIRE Commercial Real Estate DREI GmbH zu leisten, die von der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG teilweise in der Weise abgelöst werden können, dass neue Aktien im Wege einer Sachkapitalerhöhung – Einbringung des jeweiligen Anspruchs gegen die DEMIRE Commercial Real Estate DREI GmbH in die DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG – geleistet werden. Der Zahlungsanspruch ist bis zum 31. Januar 2017 gestundet und von der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG ab dem 1. Februar 2017 durch eine über ein abstraktes Schuldanerkennnis sofort vollstreckbare Höchstbetragsausfallbürgschaft besichert.

Für die Ansprüche der T6 HoldCo S.á.r.l. wurden folgende Sicherheiten eingeräumt: (i) Verpfändung von Anteilen an bestimmten Tochtergesellschaften, (ii) Sicherungsabtretung von Ansprüchen der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG gegenüber diesen Tochtergesellschaften, (iii) Einräumung einer Gesamtgrundschuld in Höhe von EUR 27 Millionen an mehreren Grundstücken bestimmter Tochter- und Enkelgesellschaften, (iv) Abtretung von Rückgewähransprüchen gegen die Gläubiger von höher- oder gleichrangigen Grundschulden, (v) Abtretung von Eigentümergrundschulden, (vi) Übernahme einer Garantiehaftung für den gestundeten Kaufpreisteilbetrag nebst Zinsen mit Unterwerfung unter die sofortige Zwangsvollstreckung sowie (v) Gewährung einer Höchstbetragsausfallbürgschaft der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG über insgesamt EUR 31,6 Millionen, und zwar in Höhe von EUR 1 Million ab dem 1. Februar 2016 und in Höhe des Restbetrages ab dem 1. Februar 2017, nebst abstraktem Schuldanerkennnis mit Unterwerfung unter die sofortige Zwangsvollstreckung.

Das ursprünglich nur bis Dezember 2015 laufende Darlehen wurde im Oktober 2015 vorzeitig für ein weiteres Jahr bis Dezember 2016 prolongiert. Die Konditionen bleiben dabei unverändert bei 15 Prozent Zinsen p. a., welche monatlich zu zahlen sind, plus eine Sondervergütung von 5 Prozent p.a., die halbjährlich zur Hälfte gezahlt wird. Im Rahmen der Verlängerung sind keine Kosten angefallen.

Am 17. November 2015 wurde der Vertrag über die Veräußerung der Liegenschaft Halle-Peißen zum Preis von TEUR 650 geschlossen. Der Übergang erfolgt nach Erfüllung verschiedener Voraussetzung voraussichtlich im 1. Quartal 2016.

Zwischen Anfang Oktober 2015 und Ende November 2015 wurden keine Wandelschuldverschreibungen in Stückaktien der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG gewandelt.

7. CHANCEN-, RISIKO- UND PROGNOSEBERICHT

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

Am 31. Juli 2015 haben wir ein Übernahmeangebot für die Aktien der Fair Value REIT-AG veröffentlicht. Bei der Annahme des Angebotes entsteht durch das Zusammengehen der beiden Immobiliengesellschaften ein führender Bestandshalter von Büro-, Einzelhandels- und Logistikimmobilien in deutschen Sekundärstandorten mit einem Portfoliowert von voraussichtlich rund EUR 1 Milliarde. Die Transaktion soll nach Erreichen der Mindestannahmequote vorbehaltlich der Eintragung der Angebotskapitalerhöhung, der börsenrechtlichen Zulassung und der Übertragung der Angebotsaktien bis Ende des Jahres 2015 abgeschlossen werden. Die sich aus dem Übernahmeangebot ergebenden Auswirkungen auf Chancen, Risiken und die Prognose haben wir im Folgenden – soweit zum jetzigen Zeitpunkt einschätzbar – mit aufgenommen.

Das weiterhin günstige gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Umfeld bietet der DEMIRE gute Rahmenbedingungen für den weiteren Ausbau ihres deutschen Gewerbeimmobilienportfolios und für die Schaffung eines führenden Immobilienkonzerns mit dem Fokus auf deutsche Sekundärstandorte. Die Nachfrage nach gewerblichen Mietflächen in den von uns adressierten Lagen ist weiterhin stabil.

Bereits Ende Oktober 2015 haben wir unsere für das Geschäftsjahr 2015 gegebene Jahresprognose mit einer Verdoppelung der Gesamtmietfläche aus dem Bestand und den geschlossenen Verträgen auf über 805.000 m² (Ende 2014: rund 350.000 m²) des Gewerbeimmobilien-Portfolios vorzeitig erreicht und sogar übererfüllt. Die jährliche Nettokaltmiete verdoppelte sich ebenfalls von EUR 25,4 Millionen auf nunmehr rund EUR 48,8 Millionen. Während sich unser Portfolio 2014 noch wesentlich auf die Assetklasse Büro fokussierte, wurde es im Jahr 2015 gezielt um die Assetklassen Logistik und Einzelhandel erweitert und damit das Risikoprofil des Gesamtportfolios durch Diversifikation weiter verbessert.

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

Zukünftige Fair-Value-Anpassung der im Bestand befindlichen Immobilien und die von möglichen Akquisitionen sind nur sehr eingeschränkt planbar. Das Geschäftsjahr 2015 ist und wird geprägt durch deutlich gestiegene Einnahmen aus der Vermietung der Immobilien, da die in 2014 erworbenen Immobilien erstmals über einen Zeitraum von 12 Monaten zum Ergebnis beitragen. Zusätzliche Einnahmen aus dem angestrebten Zusammengehen mit der Fair Value REIT-AG kommen erst nach dem erfolgreichen Abschluss der Transaktion im Geschäftsjahr 2016 zum Tragen.

Für 2015 rechnen wir somit insgesamt mit Einnahmen aus der Vermietung in Höhe von ca. EUR 42 Millionen und einem EBIT ohne Berücksichtigung von Fair-Value-Anpassungen der Immobilien im unteren zweistelligen Millionenbereich.

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

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

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

Da die Transaktion im Rahmen des Übernahmeangebots für Anteile an der Fair Value REIT-AG entsprechend der Planung erst Ende des laufenden Geschäftsjahres abgeschlossen sein wird, werden sich die Auswirkungen auf die Bilanz erst Ende des Jahres ergeben. Auswirkungen auf die Gewinn- und Verlustrechnung werden sich im Jahr 2015 lediglich in Form von Sondereffekten aus den Kosten für die Transaktion ergeben.

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

Frankfurt am Main, 30. November 2015
DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG



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



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

▼ Gutenberggalerie, Leipzig



Disclaimer

Dieser Lagebericht enthält zukunftsgerichtete Aussagen und Informationen. Solche vorausschauenden Aussagen beruhen auf unseren heutigen Erwartungen und bestimmten Annahmen. Sie bergen daher eine Reihe von Risiken und Ungewissheiten. Eine Vielzahl von Faktoren, von denen zahlreiche außerhalb des Einflussbereichs von DEMIRE liegen, beeinflussen die Geschäftsaktivitäten, den Erfolg, die Geschäftsstrategie und die Ergebnisse von DEMIRE. Diese Faktoren können dazu führen, dass die tatsächlichen Ergebnisse, Erfolge und Leistungen der DEMIRE wesentlich abweichen.

Sollten sich eines oder mehrere dieser Risiken oder Ungewissheiten realisieren oder sollte sich erweisen, dass die zu Grunde liegenden Annahmen nicht korrekt waren, können die tatsächlichen Ergebnisse sowohl positiv als auch negativ wesentlich von denjenigen Ergebnissen abweichen, die in der zukunftsgerichteten Aussage als erwartete, antizipierte, beabsichtigte, geplante, geglaubte, projizierte oder geschätzte Ergebnisse genannt worden sind. Die DEMIRE übernimmt keine Verpflichtung und beabsichtigt auch nicht, diese zukunftsgerichteten Aussagen zu aktualisieren oder bei einer anderen erwarteten Entwicklung zu korrigieren.

Bilanzeid

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

Frankfurt am Main, den 30. November 2015



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



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

Konzernabschluss zum 30. September 2015 (untestiert)

KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

EUR	01.01.2015– 30.09.2015	01.01.2014– 30.09.2014	01.07.2015– 30.09.2015	01.07.2014– 30.09.2014
Einnahmen aus der Vermietung	28.061.093	1.542.862	10.069.539	475.275
Betriebliche Aufwendungen zur Erzielung von Mieterträgen	-10.557.063	-283.333	-3.775.175	-131.472
Ergebnis aus der Vermietung von Immobilien	17.504.030	1.259.529	6.294.364	343.803
Erlöse aus der Veräußerung von Immobiliengesellschaften	1.766.000	3.700.000	0	3.700.000
Nettovermögen von veräußerten Immobiliengesellschaften	-1.245.924	-3.532.924	0	-3.532.924
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobiliengesellschaften	520.076	167.076	0	167.076
Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien	2.300.000	0	0	0
Aufwendungen aus der Veräußerung von Immobilien	-1.841.847	0	0	0
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	458.153	0	0	0
Gewinne aus at equity bewerteten Unternehmen	1.823.569	5.872	0	0
Verluste aus at equity bewerteten Unternehmen	-62.622	-524.061	0	-210.978
Unrealisierte Marktwertänderungen in at equity bewerteten Unternehmen	1.468.724	133.527	0	300.991
Ergebnis aus at equity bewerteten Unternehmen	3.229.671	-384.662	0	90.013
Ergebnis aus der Fair Value Anpassung der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	16.439.092	2.904.810	8.718.771	0
Unrealisierte Marktwertänderungen von Vorratsimmobilien	0	-284.998	0	0
Wertminderungen von Forderungen	-716.949	-592.488	-153.877	-12.054
Sonstige betriebliche Erträge	1.043.086	2.575.896	221.977	1.349.982
Sonstige betriebliche Erträge und andere Ergebniseffekte	16.765.229	4.603.220	8.786.871	1.337.928
Allgemeine Verwaltungskosten	-7.568.722	-2.714.402	-2.424.553	-854.758
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-4.457.067	-3.366.525	-2.272.697	-1.721.906
Ergebnis vor Zinsen und Steuern	26.451.370	-435.764	10.383.985	-637.844
Finanzerträge	918.584	9.828.920	-1.095.543	9.098.355
Finanzierungsaufwendungen	-21.558.033	-8.045.604	-5.255.478	-3.266.867
Finanzergebnis	-20.639.449	1.783.316	-6.351.021	5.831.488
Ergebnis vor Steuern	5.811.921	1.347.552	4.032.964	5.193.644
Ertragsteuern	-3.195.309	-1.344.383	-1.713.709	-428.479
Periodenergebnis	2.616.612	3.169	2.319.255	4.765.165
Davon entfallen auf:				
Nicht beherrschende Anteilseigner	977.670	-4.221	535.988	-23.916
Anteilseigner des Mutterunternehmens	1.638.942	7.390	1.783.267	4.789.081
Unverwässertes Ergebnis je Aktie	0,07	0,00	0,08	0,34
Verwässertes Ergebnis je Aktie	0,06	0,00	0,05	0,20

GESAMTERGEBNISRECHNUNG

EUR	01.01.2015– 30.09.2015	01.01.2014– 30.09.2014
Periodenergebnis	2.616.612	3.169
Anteil am sonstigen Ergebnis, der auf assoziierte Unternehmen entfällt, die nach der Equity-Methode bilanziert werden (aus Währungsumrechnung)	0	-1.484.168
Währungsumrechnungsdifferenzen	-830.192	-1.353.268
Summe sonstiges Ergebnis	-830.192	-2.837.436
Gesamtergebnis	1.786.420	-2.834.267
davon entfallen auf:		
Nicht beherrschende Anteilseigner	884.670	196.779
Anteilseigner des Mutterunternehmens	901.750	-3.031.046

KONZERN-BILANZ

AKTIVA

EUR	30.09.2015	31.12.2014
VERMÖGENSWERTE		
Langfristige Vermögenswerte		
Sachanlagen	2.762.878	11.329.947
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	453.370.100	333.070.000
Anteile an at equity bewerteten Unternehmen	3.143.031	2.612.951
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	4.569.743	14.383
Ausleihungen an at equity bewertete Unternehmen	0	2.856.582
Sonstige Ausleihungen	302.248	322.218
Latente Steueransprüche	891.666	719.820
Summe langfristige Vermögenswerte	465.039.666	350.925.901
Kurzfristige Vermögenswerte		
Vorratsimmobilien und sonstige Vorräte	2.976.745	7.354.885
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen	7.797.279	9.286.985
Finanzforderungen und sonstige finanzielle Vermögenswerte	2.773.067	921.160
Steuererstattungsansprüche	225.584	125.800
Zahlungsmittel	10.157.741	4.397.265
Summe kurzfristige Vermögenswerte	23.930.416	22.086.095
Zur Veräußerung gehaltene Anteile an at equity bewerteten Unternehmen	1.500.000	0
Summe Vermögenswerte	490.470.082	373.011.996

PASSIVA

EUR	30.09.2015	31.12.2014
EIGENKAPITAL UND SCHULDEN		
Eigenkapital		
Gezeichnetes Kapital	27.364.529	14.306.151
Rücklagen	83.542.148	37.377.704
Den Anteilseignern des Mutterunternehmens zurechenbares Eigenkapital	110.906.677	51.683.855
Anteile der nicht beherrschenden Anteilseigner	6.723.660	2.945.398
Summe Eigenkapital	117.630.337	54.629.253
Schulden		
Langfristige Schulden		
Latente Steuerschulden	12.465.761	10.031.740
Langfristige Finanzschulden	301.609.721	248.091.940
Summe langfristige Schulden	314.075.482	258.123.680
Kurzfristige Schulden		
Rückstellungen	966.025	852.026
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	10.256.266	11.519.200
Steuerschulden	741.855	314.430
Kurzfristige Finanzschulden	46.800.117	47.573.407
Summe kurzfristige Schulden	58.764.263	60.259.063
Summe Schulden	372.839.745	318.382.743
Summe Schulden und Eigenkapital	490.470.082	373.011.996

KONZERN-KAPITALFLUSSRECHNUNG

TEUR	01.01.2015– 30.09.2015	01.01.2014– 30.09.2014
Konzernergebnis vor Steuern	5.812	1.347
Zinsaufwendungen für Finanzschulden	15.734	90
Einzahlungen aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien	2.416	0
Veränderung der sonstigen Vorräte	-676	0
Veränderung der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstigen Forderungen	1.490	-5.387
Veränderung aus Latenten Steueransprüchen	-172	-232
Veränderung der Forderungen aus Ertragsteuern	-100	-20
Veränderung Finanzforderungen und sonstige finanzielle Vermögenswerte	-6.387	1.936
Veränderung Immaterielle Vermögenswerte	0	1
Veränderung der Rückstellungen	114	-1.170
Veränderung Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	-53	2.890
Veränderung aus latenten Steuerverbindlichkeiten	-549	1.183
Ergebnis aus der Fair Value Anpassung nach IAS 40	-16.439	-2.905
Gewinne aus der Veräußerung von Immobilien und Immobiliengesellschaften	-978	-747
Ertragsteuern	-212	0
Veränderung der Rücklagen	3.701	-3.409
Ergebnis aus der at equity bewerteten Unternehmen	-3.230	404
Marktwertänderungen der Vorratsimmobilien	0	285
Personalaufwand Aktienoptionsplan	296	0
Sonstige zahlungsunwirksame Posten	2.712	-579
Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit	3.479	-6.313
Auszahlungen für Investitionen in Sachanlagevermögen	-2.736	0
Einzahlung aus der Veräußerung von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	1.650	0
Auszahlung für den Erwerb von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	-4.037	-63.187
Einzahlungen aus der Veräußerung von Sachanlagevermögen	0	7
Auszahlung für den Erwerb von Anteilen und für die Erhöhung der Kapitalrücklage bei at equity bewertete Unternehmen und anderen Beteiligungen	0	-1.085
Einzahlungen aus der Veräußerung von Anteilen bei at equity bewertete Unternehmen und andere Beteiligungen	0	3.518
Auszahlungen für die Gewährung von Darlehen an at equity bewertete Unternehmen und an andere Beteiligungen	0	-89
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-5.123	-60.836
Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführungen	11.158	0
Auszahlungen für Aufwendungen im Zusammenhang mit Eigenkapitalzuführungen	-783	0
Veränderung der Finanzschulden aus dem Erwerb von Gesellschaften	0	13.247
Einzahlung aus der Ausgabe von Wandelschuldverschreibungen	0	4.020
Einzahlung aus der Ausgabe von Anleihen	52.750	0
Auszahlungen für den Rückkauf von Anleihen	-20.000	0
Einzahlungen aus der Aufnahme von Finanzschulden	4.577	49.312
Gezahlte Zinsen auf Finanzschulden	-15.734	-76
Auszahlung für die Tilgung von Finanzschulden	-24.563	-3.172
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	7.405	63.331
Nettoveränderung der Zahlungsmittel	5.761	-3.818
Veränderung aufgrund von Währungsumrechnung	0	-2
Zahlungsmittel am Anfang der Periode	4.397	5.480
Zahlungsmittel am Ende der Periode	10.158	1.660
Ergänzende Angaben zur Kapitalflussrechnung:		
Ertragssteuererstattungen (+)/-zahlungen (-)	0	-39
Erhaltene Zinsen	0	9
Gezahlte Zinsen	15.734	76

EIGENKAPITAL-VERÄNDERUNGSRECHNUNG

TEUR	Gesellschafts-kapital		Rücklagen			Den Anteils-eignern des Mutterun-ternehmens zurechenbares Eigenkapital	Anteile der nicht beherrschenden Anteils-eigner	Summe Eigenkapital
	Gezeichnetes Kapital	Kapital-rücklage	Gewinn-rücklagen inkl. Konzern-ergebnis	Abzugs-posten für Eigene Anteile	Währungs-umrech-nung			
01.01.2015	14.306	8.234	32.802	-310	-3.348	51.685	2.944	54.629
Aktioptionsplan	0	296	0	0	0	296	0	296
Pflicht-Wandelanleihe	0	14.237	0	0	0	14.237	0	14.237
Währungsumrechnungsdifferenzen	0	0	0	0	-737	-737	-93	-830
Summe des sonstigen Ergebnisses	0	0	0	0	-737	-737	-93	-830
Periodenergebnis	0	0	1.639	0	0	1.639	978	2.617
Gesamtergebnis	0	0	1.639	0	-737	902	885	1.787
Kapitalerhöhung (im Rahmen der Wandlung der Wandelschuldverschreibungen)	227	-12	0	0	0	215	0	215
Sachkapitalerhöhungen	10.358	23.133	0	0	0	33.491	0	33.491
Barkapitalerhöhungen	2.474	8.684	0	0	0	11.158	0	11.158
Eigenkapitalbeschaffungskosten im Rahmen von Kapitalerhöhungen	0	-666	0	0	0	-666	0	-666
Veränderung Konsolidierungskreis	0	0	-410	0	0	-411	2.895	2.484
30.09.2015	27.365	53.906	34.031	-310	-4.085	110.907	6.724	117.631
01.01.2014	13.895	7.455	-10.436	-310	18	10.622	-117	10.505
Anteilige Übernahme von erfolgsneutralen Eigenkapitalveränderungen von at Equity bewerteten Unternehmen	0	0	0	0	-1.484	-1.484	0	-1.484
Währungsumrechnungsdifferenzen	0	0	0	0	-1.554	-1.554	201	-1.353
Summe des sonstigen Ergebnisses	0	0	0	0	-3.038	-3.038	201	-2.837
Periodenergebnis	0	0	7	0	0	7	-4	3
Gesamtergebnis	0	0	7	0	-3.038	-3.031	197	-2.834
Kapitalerhöhung (im Rahmen der Wandlung der Wandelschuldverschreibungen)	391	0	0	0	0	391	0	391
Veränderung Konsolidierungskreis	0	0	0	0	0	2	-215	-213
Erfolgsneutrale Veränderung im Zusammenhang mit der Wandelschuldverschreibung	0	0	0	0	0	0	0	0
Erfolgsneutrale Veränderung latenter Steuern im Zusammenhang mit der Wandelschuldverschreibung	0	0	0	0	0	0	0	0
30.09.2014	14.286	7.455	-10.429	-310	-3.020	7.984	-135	7.849

DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG Frankfurt am Main

Anhang zum verkürzten Konzernzwischenabschluss zum 30. September 2015

A. ALLGEMEINE ANGABEN

Die DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG, im Folgenden auch kurz „Gesellschaft“ oder „DEMIRE AG“ (als Einzelgesellschaft) bzw. „DEMIRE“ (als Konzern) genannt, ist in das Handelsregister am Sitz der Gesellschaft in Frankfurt am Main, Deutschland, unter der Nummer HR B 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 Vorjahresvergleichsperiode dienen die ersten drei Quartale des Kalenderjahres 2014.

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

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

B. RECHNUNGSLEGUNG

Der verkürzte Konzernzwischenabschluss für den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 30. September 2015 wurde gemäß IAS 34 „Zwischenberichtserstattung“, wie er in der EU anzuwenden ist, aufgestellt. Der Konzernzwischenabschluss ist weder einer prüferischen Durchsicht („Review“) noch einer Abschlussprüfung unterzogen worden.

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

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

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

Die folgenden neuen oder geänderten Standards und Interpretationen waren erstmalig verpflichtend im Geschäftsjahr 2015 anzuwenden bzw. wurden freiwillig vorzeitig angewandt und haben keine wesentliche Auswirkung auf den Konzernzwischenabschluss:

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

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.

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

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

C. VERÄNDERUNG DES KONSOLIDIERUNGSKREISES

1. Konsolidierungskreis

In den Konzernzwischenabschluss sind neben der Gesellschaft grundsätzlich alle in- und ausländischen Tochterunternehmen ab dem Erwerbszeitpunkt einbezogen. Der Konsolidierungskreis umfasst zum 30. September 2015 einschließlich der Muttergesellschaft insgesamt 50 (31. Dezember 2014: 54) Unternehmen, die voll konsolidiert werden.

ENTWICKLUNG DES KONSOLIDIERUNGSKREISES	30.09.2015	31.12.2014
Stand Geschäftsjahresbeginn	54	30
Zugänge	8	27
Abgänge	6	3
Abgänge durch Verschmelzung	6	0
Stand zum Bilanzstichtag	50	54

Die Abgänge in der Berichtsperiode betreffen im Wesentlichen das Immobilien Altportfolio. Im Einzelnen sind es die Gesellschaften Kappatrade Ltd. (Ukraine), Polartrade Ltd. (Ukraine), OOO Sadko Holding (Russland), OOO New Sadko Holding (Russland), MAGNAT Real Estate Project Sadko BV (Niederlande) sowie die MAGNAT Real Estate Project New Sadko BV (Niederlande), aus dem Abgang dieser Gesellschaften ergibt sich ein positiver Ergebniseffekt, im Wesentlichen aus der Ausbuchung der Fremdwährungsrücklage in Höhe von rund TEUR 500. Darüber hinaus wurden Verschmelzungen im Altportfolio durchgeführt, die die holländischen und eine deutsche Gesellschaft betreffen.

2. Änderungen des Konsolidierungskreises

Erwerb von Immobilienobjektgesellschaften

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

Die DEMIRE AG hat im Rahmen der Sachkapitalerhöhung zum Erwerb von Glockenhofcenter und Hanse-Center das Grundkapital um EUR 5.633.710 erhöht. Zur Zeichnung der neuen Aktien wurde die Alpine Real Estate GmbH zugelassen, die als Sacheinlage jeweils 94,9 Prozent der Anteile an der Hanse-Center Objektgesellschaft mbH und der Glockenhofcenter Objektgesellschaft mbH sowie eine Forderung gegen die Hanse-Center Objektgesellschaft mbH eingebracht hat. Die Erhöhung des Grundkapitals wurde am 22. Januar 2015 im Handelsregister eingetragen. Die beiden mit wirtschaftlicher Wirkung am 1. Februar 2015 eingebrachten Objektgesellschaften verfügen über ein Gewerbeimmobilienportfolio mit insgesamt knapp 42.000 m² unter anderem in Bremen, Berlin und Stralsund. Im Rahmen der Kapitalerhöhung wurde jede neue Aktie der DEMIRE AG mit einem Betrag von EUR 1,75 bewertet. Hieraus ergibt sich ein rechnerischer Kaufpreis von TEUR 9.859.

Die DEMIRE AG hat im Rahmen der Sachkapitalerhöhung zum Erwerb der Anteile an der Sihlegg Investments Holding GmbH das Grundkapital um EUR 2.182.567 erhöht. Zur Zeichnung der neuen Aktien wurde die Ketom AG, Wollerau, Schweiz, zugelassen, die als Sacheinlage jeweils 94 Prozent der Anteile an der Sihlegg Investments Holding GmbH sowie eine Forderung gegen die Sihlegg Investments Holding GmbH eingebracht hat. Der Sihlegg Investments Holding GmbH gehört die Büro- und Einzelhandelsimmobilie Gutenberg-Galerie in Leipzig. Die Anteile an der Sihlegg Investments Holding GmbH wurden mit wirtschaftlicher Wirkung am 27. Mai 2015 erworben. Im Rahmen der Kapitalerhöhung wurde jede neue Aktie der DEMIRE AG mit einem Betrag von EUR 4,03 bewertet. Hieraus ergibt sich ein rechnerischer Kaufpreis von TEUR 8.791.

Die Geschäftsanteile der TGA Immobilien Erwerb 1 GmbH, Berlin, wurden in zwei Schritten zum 3. März 2015 und zum 21. Mai 2015 mit einer Beteiligungsquote von insg. 94 Prozent durch die DEMIRE Commercial Real Estate ZWEI GmbH erworben. Der Kaufpreis betrug insgesamt EUR 468.250. Die TGA Immobilien Erwerb 1 GmbH hat mit Grundstückskaufvertrag vom 25. März 2015 ein in Schwerin gelegenes Immobilienobjekt erworben, für das der wirtschaftliche Eigentumsübergang im Juli 2015 stattfand. Der Kaufpreis betrug insgesamt TEUR 4.800.

Die DEMIRE AG hat im Rahmen der Sachkapitalerhöhung zum Erwerb der Anteile an der Logistikpark Leipzig GmbH das Grundkapital um EUR 2.541.149 erhöht. Zur Zeichnung der neuen Aktien wurde die M1 Beteiligungs GmbH, Berlin, zugelassen, die als Sacheinlage 94 Prozent der Anteile an der Logistikpark Leipzig GmbH eingebracht hat. Zusätzlich zu den Aktien wurde im Rahmen des Kaufpreises für die Anteile auch eine Barkomponente in Höhe von rund EUR 18,3 Millionen vereinbart. Im Rahmen der Kapitalerhöhung wurde jede neue Aktie der DEMIRE AG mit einem Betrag von EUR 5,84 bewertet. Hieraus ergibt sich ein rechnerischer Kaufpreis von TEUR 33.173. Die Eintragung der Kapitalerhöhung in das Handelsregister erfolgte am 1. Juli 2015. Die Anteile an der Logistikpark Leipzig GmbH wurden mit wirtschaftlicher Wirkung am 17. Juli 2015 erworben.

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

TEUR	Zum Erwerbszeitpunkt
Übernommene Vermögenswerte	104.928
Übernommene Schulden	59.050
Nettovermögen zu 100 %	45.878
davon Anteile nicht beherrschender Gesellschafter	2.068
Anschaffungskosten	43.810

D. AUSGEWÄHLTE ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG**1. Einnahmen aus der Vermietung**

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

TEUR	01.01.2015– 30.09.2015	01.01.2014– 30.09.2014
Nettomieten	21.908	1.183
Erlöse aus Mietnebenkosten	6.153	360
	28.061	1.543

Die Einnahmen aus der Vermietung in der Berichtsperiode resultieren überwiegend aus der Vermietung von Gewerbeimmobilien. Bei den Erlösen aus Mietnebenkosten handelt es sich um umlagefähige Nebenkosten, welche an die Mieter weiterbelastet wurden. Mietnebenkosten, welche aufgrund von Leerstand, nicht an die Mieter weiterbelastet werden konnten sind als Aufwendungen zur Erzielung von Mieterlösen erfasst und betragen in der Berichtsperiode TEUR 2.940.

Das Ergebnis aus der Vermietung in der Berichtsperiode in Höhe von TEUR 17.504 (Vorjahresvergleichsperiode: TEUR 1.260) resultiert aus Einnahmen aus der Vermietung in Höhe von TEUR 28.061 (Vorjahresvergleichsperiode: TEUR 1.543) und Aufwendungen zur Erzielung von Mieterträgen in Höhe von TEUR 10.557 (Vorjahresvergleichsperiode: TEUR 283) und ist grundsätzlich frei von saisonalen Einflüssen. Der signifikante Anstieg des Ergebnisses aus Vermietung resultiert im Wesentlichen aus den Einnahmen aus den im Rumpfgeschäftsjahr 2014 erworbenen Immobilienportfolien, deren Anteil an den Mieterlösen in der Berichtsperiode TEUR 22.074 betragen hat, sowie der in der Berichtsperiode erworbenen Immobilienportfolien, deren Anteil an den Mieterlösen in der Berichtsperiode TEUR 4.286 betragen hat.

2. Aktienbasierte Vergütung

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

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

Es dürfen ausgeben werden

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Zum Ausgabezeitpunkt wurden folgende Parameter zur Berechnung des beizulegenden Zeitwerts einer Option zu Grunde gelegt:

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

Der im Konzernzwischenabschluss erfasste Personalaufwand aus dem „Aktienoptionsplan 2015“ für die Berichtsperiode, der unter Allgemeine Verwaltungsaufwendungen ausgewiesen ist, beträgt für die ersten drei Quartale EUR 295.920.

3. Finanzergebnis

TEUR	01.01.2015– 30.09.2015	01.01.2014– 30.09.2014
Finanzerträge	919	9.829
Finanzierungsaufwendungen	-21.558	-8.046
	-20.639	1.783

Der Rückgang der Finanzerträge resultiert im Wesentlichen aus in der Vorjahresvergleichsperiode ausgewiesenen Finanzerträgen infolge der Änderungen der Anleihebedingungen der Wandelschuldverschreibung 2013/2018. Die Finanzerträge in den ersten drei Quartalen 2014 resultieren insbesondere durch Einbuchung eines neuen Finanzinstrumentes für die Wandelschuldverschreibungen aufgrund geänderter Wandelbedingungen in Höhe von EUR 6,0 Millionen.

Die gestiegenen Finanzierungsaufwendungen sind auf Darlehensaufnahmen im Zusammenhang mit Immobilienerwerben gegen Ende des Rumpfgeschäftsjahres 2014 und in der Berichtsperiode zurückzuführen.

Im Laufe der Berichtsperiode wurde der MAGNAT Investment I B.V. gemäß dem dritten Amendement ein Darlehen erlassen, das sich im Konzernzwischenabschluss im Ergebnis in Höhe von insgesamt TEUR 1.231 in der Position Unrealisierte Marktwertänderungen in at equity bewerteten Unternehmen ergebniswirksam positiv auswirkt. Zudem wurden Wertberichtigungen auf Ausleihungen an die OXELTON in Höhe von TEUR 1.088 in den sonstigen betrieblichen Aufwendungen erfasst sowie Zinsen auf diese Ausleihungen in Höhe von TEUR 1.972 im Finanzierungsaufwand erfasst.

4. Periodenergebnis

Das Periodenergebnis des Konzerns in Höhe von TEUR 2.617 (Vorjahresvergleichsperiode: TEUR 3) wurde zu einem großen Teil durch das Ergebnis aus der Vermietung von Immobilien TEUR 17.504 (Vorjahresvergleichsperiode: TEUR 1.260) im Zuge der Ausweitung der Immobilienportfolien positiv beeinflusst.

Das Ergebnis aus „at equity“ bewerteten Unternehmen betrug TEUR 3.230 (Vorjahresvergleichsperiode: TEUR -385). Maßgeblich hierfür ist der Schuldenerlass aus der Neuverhandlung eines Darlehens (Mezzanine-Loan) mit dem zweiten Gesellschafter des Gemeinschaftsunternehmens OXELTON in Höhe von TEUR 1.231 im Rahmen des Verkaufsprozesses.

Innerhalb der SQUADRA-Gruppe wurde im Rahmen der Immobilienbewertung eine Fair Value Anpassung vorgenommen, die sich positiv auf das anteilige durch DEMIRE zu vereinnahmende Ergebnis durchgeschlagen hat. Die höhere Bewertung ergibt sich aus verbesserten Verwertungsmöglichkeiten der in Frankfurt am Main belegenen Gewerbeimmobilie der SQUADRA-Gruppe, im Zuge der geplanten Nutzungsänderung als Wohnimmobilie.

Die sonstigen betrieblichen Erträge und anderen Ergebniseffekte betragen TEUR 16.765 (Vorjahresvergleichsperiode: TEUR 4.603). Hierzu trägt überwiegend das Ergebnis aus der Fair Value Anpassung der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien von TEUR 16.439 (Vorjahresvergleichsperiode: TEUR 2.905) bei, vorrangig aus der Gutenberg-Galerie sowie dem Logistikpark in Leipzig.

Darüber hinaus konnten Veräußerungserfolge bei Immobiliengesellschaften bzw. Immobilien, die das Altportfolio betreffen, von insgesamt TEUR 916 verbucht werden.

Ergebnismindernd wirkten sich in der Berichtsperiode, die gestiegenen Finanzierungsaufwendungen von TEUR 21.558 (Vorjahresvergleichsperiode: TEUR 8.046) aus. Daneben wirkten sich ergebnismindernd die sonstigen betrieblichen Aufwendungen TEUR 4.457 (Vorjahresvergleichsperiode: TEUR 3.367) und die allgemeinen Verwaltungskosten von TEUR 7.569 (Vorjahresvergleichsperiode: TEUR 2.714) aus, welche im Wesentlichen durch Abschluss- und Prüfungskosten von TEUR 2.227 (Vorjahresvergleichsperiode: TEUR 464) sowie Rechts- und Beratungskosten von TEUR 3.191 (Vorjahresvergleichsperiode: TEUR 1.009) geprägt sind.

5. 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 ausstehenden Aktien.

	01.01.2015– 30.09.2015	01.01.2014– 30.09.2014
Den Anteilseignern des Mutterunternehmens zurechenbarer Anteil am Periodenerfolg (TEUR)	1.639	7
Gewichtete durchschnittliche Anzahl ausstehender Aktien	23.239.481	14.286.151
Unverwässertes Ergebnis je Aktie (EUR)	0,07	0,00
Verwässertes Ergebnis je Aktie (EUR)	0,06	0,00

Bei der Berechnung des verwässerten gewichteten Durchschnitts der Stammaktien zum 30. September 2015 wurden 10.661.700 Wandelschuldverschreibungen sowie 3.000.000 Pflichtwandelanleihen berücksichtigt.

E. AUSGEWÄHLTE ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERN-BILANZ UND ZUR KONZERNEIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG

1. Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien

Die als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien werden zum beizulegenden Zeitwert angesetzt. Die Zeitwerte haben sich in der Berichtsperiode wie folgt entwickelt.

TEUR	01.01.2015– 30.09.2015	01.01.2014– 31.12.2014
Zeitwert am Periodenbeginn	333.070	20.526
Umgliederungen aus Sachanlagen / Vorratsimmobilien	14.065	210
Zukäufe	89.796	248.726
Unrealisierte Gewinne aus der Bewertung zum beizulegenden Zeitwert	19.176	63.608
Unrealisierte Verluste aus der Bewertung zum beizulegenden Zeitwert	2.737	0
Zeitwert am Periodenende	453.370	333.070

Die Zukäufe der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien von TEUR 89.796 resultieren überwiegend aus der Investition in fünf in der Berichtsperiode erworbenen Gewerbeimmobilien-gesellschaften: Glockenhofcenter Objektgesellschaft mbH, Hanse-Center Objektgesellschaft mbH, Sihlegg Investments Holding GmbH sowie Logistikpark Leipzig GmbH. Diese wurden im Rahmen von Sachkapitalerhöhungen erworben, wodurch das gezeichnete Kapital um TEUR 10.357 und die Kapitalrücklage in Höhe von TEUR 23.133 erhöht wurden. Eine weitere Immobilie wurde in Schwerin im Rahmen des Kaufs der TGA Immobilien Erwerb 1 GmbH, Berlin, erworben. Der Posten Umgliederungen aus Sachanlagen / Vorratsimmobilien von TEUR 14.065 betrifft geleistete Anzahlungen bei den Sachanlagen für die Immobilien Goetheplatz, Leverkusen sowie die Immobilien Worms und Halle-Peißen, die aus dem Vorratsvermögen umklassifiziert wurden.

Da in der Vergleichsperiode zum 30. September 2014 keine verlässlichen IFRS 13 Angaben ermittelt werden konnten, wurden als Vorjahresangaben die Werte zum 31. Dezember 2014 bzw. das Rumpfgeschäftsjahr vom 1. April bis 31. Dezember 2014 als Vorjahresvergleichsperiode herangezogen. Hierbei stellen die Angaben für die Gewinn- und Verlustrechnung die Summenwerte dar.

In der Berichtsperiode lag die Marktmiete bei den als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien durchschnittlich bei EUR 5,60 pro m²/Monat (Vorjahr: EUR 7,32 pro m²/Monat) und hatte eine Spannweite von EUR 1,00 bis EUR 12,78 (Vorjahr: EUR 0,96 bis EUR 11,20). Die durchschnittliche Marktmiete wurde auf Basis der vermietbaren Flächen zum 30. September 2015 ermittelt. Die Instandhaltungskosten liegen in der Berichtsperiode bei 8,34 Prozent (Vorjahresvergleichsperiode: 8,02 Prozent) des Jahresrohertrags. Die wertmäßige Leerstandsquote bezogen auf die Sollmieten betrug zum Bilanzstichtag durchschnittlich 18,81 Prozent (Vorjahr: 14,67 Prozent).

Die vermietbare Gesamtfläche zum Bilanzstichtag betrug 657.734 m² bei einer davon leerstehenden Fläche von 155.135 m². Die durchschnittliche Leerstandsquote auf Basis der vermietbaren Fläche beträgt somit 23,59 Prozent (Vorjahr: 17,12 Prozent), bei einer Spanne von 0 Prozent bis 86,62 Prozent (Vorjahr: 0 Prozent bis 82,32 Prozent) in Abhängigkeit von der Art der vermieteten Fläche (Büro, Lager, etc.).

Der Liegenschaftszinssatz wird ausgehend von einem durchschnittlichen marktüblichen Liegenschaftszinssatz unter Berücksichtigung der Makro- und Mikrolage, Konkurrenzobjekten, Mieterbonität, Leerstand und Restmietvertragslaufzeit ermittelt und lag durchschnittlich bei 6,41 Prozent (Vorjahr: 5,98 Prozent). In Abhängigkeit von Qualität, Lage und Struktur der Objekte variieren die angesetzten Liegenschaftszinssätze zwischen 5,00 Prozent und 10,00 Prozent (Vorjahr: 5,00 Prozent und 9,25 Prozent).

Die bestehenden Mietverträge mit den damit verbundenen zukünftigen Erträgen in Höhe von insgesamt TEUR 196.421 haben eine Restlaufzeit von bis zu zehn Jahren.

Der weighted average lease term (WALT) beträgt 5,97 Jahre (Vorjahr: 6,4 Jahre).

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

Bei einer Erhöhung des Liegenschaftszinssatzes um 0,5 Prozent reduziert sich der beizulegende Zeitwert der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien um TEUR 27.960, bei einer Minderung um 0,5 Prozent erhöht er sich um TEUR 30.800. Bei einer Erhöhung des künftigen Mietergebnisses unter Berücksichtigung von Mieterträgen, Leerstandsquoten sowie Verwaltungs- und Instandhaltungskosten um 10 Prozent ergibt sich eine Erhöhung des beizulegenden Zeitwertes von TEUR 37.620, bei einer Reduzierung um 10 Prozent eine Minderung von TEUR 37.650.

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

Sämtliche vom Konzern als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien sind im Rahmen von Operating-Leasingverhältnissen vermietet. Die daraus resultierenden Mieteinnahmen beliefen sich auf TEUR 27.881 (Vorjahresvergleichsperiode: TEUR 1.543). Die mit den als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien im Zusammenhang stehenden Aufwendungen betragen TEUR 10.369 (Vorjahresvergleichsperiode: TEUR 283).

2. Anteile an et equity bewerteten Unternehmen

Die Anteile an at equity bewerteten Unternehmen von TEUR 3.143 (31. Dezember 2014 TEUR 2.613) beinhalten im Wesentlichen die Anteile an der SQUADRA in Höhe von TEUR 3.020 (31. Dezember 2014 TEUR 1.592). In der Berichtsperiode wurde die at equity-Beteiligung an der OXELTON gemäß dem dritten Amendment zum Mezzanine-Loan der MAGNAT Investment I B.V. in die zur Veräußerung gehaltenen Anteile umgliedert und nach Realisierung des Verbindlichkeitserlasses im April 2015 zum Veräußerungswert von TEUR 1.500 bewertet. Zum 31. Dezember 2014 erfolgte der Ausweis der OXELTON als Beteiligung mit einem Wert in Höhe von TEUR 869.

3. Eigenkapital

Pflicht-Wandelanleihe 2015/2018

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

Die Bilanzierung zum 30. September 2015 erfolgt unter der Annahme, dass die Wandlung in Aktien erst am Fälligkeitstag der Pflicht-Wandelanleihe erfolgt. Das neue Schuldinstrument ist gemäß IAS 32.28 in eine Fremd- und eine Eigenkapitalkomponente aufzuteilen. Gemäß IAS 32.31 ff. hat die Aufteilung zwischen Fremd- und Eigenkapital nach der Restwertmethode zu erfolgen. Aus dem fixen Wandlungsverhältnis folgt eine Klassifizierung der Pflicht-Wandelanleihe als Eigenkapital zum Zeitpunkt der Emission. Es verbleibt ein Fremdkapitalanteil in Höhe des Barwerts der zukünftigen Zinszahlungen. Für die Bewertung des Fremdkapitals ist ein laufzeitäquivalenter Credit-Spread auf den risikolosen Zinssatz verwendet worden. Der hieraus ermittelte Wert des Fremdkapitals beträgt zum 30. September 2015 TEUR 976. Der Eigenkapitalanteil ergibt sich nach Abzug der Fremdkapitalkomponente vom Nominalbetrag der Pflicht-Wandelanleihe i. H. v. TEUR 14.237.

Hauptversammlungsbeschlüsse

Die Aktionäre der DEMIRE AG haben auf der am 28. August 2015 in Frankfurt stattgefundenen ordentlichen Hauptversammlung die Schaffung neuen Genehmigten Kapitals in Höhe von EUR 13.675.702, die Ermächtigung zur Ausgabe von Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen, Genussrechte und/oder Gewinnschuldverschreibungen im Gesamtnennbetrag von bis zu EUR 125.000.000,00 sowie die Schaffung weiteren bedingten Kapitals in Höhe von EUR 3.919.447,00 zur Gewährung von Bezugs- und Wandlungsrechten für begebene Schuldverschreibungen beschlossen.

Auf der außerordentlichen Hauptversammlung der Gesellschaft am 14. September 2015 wurden die Voraussetzungen für das Zusammengehen mit der Fair Value REIT-AG geschaffen. Durch die beschlossene Ausgabe von bis zu 30.761.646 neuen Aktien mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von EUR 1,00 gegen Sacheinlagen kann die DEMIRE AG den Aktionären der Fair Value REIT-AG im Rahmen des freiwilligen öffentlichen Umtauschangebots zwei DEMIRE-Aktien für eine Fair Value REIT-Aktie anbieten. Dementsprechend ist bei dieser Kapitalerhöhung das Bezugsrecht der Aktionäre ausgeschlossen.

Des Weiteren wurde auf der Hauptversammlung die Schaffung weiteren Genehmigten Kapitals zur Anpassung an das erhöhte Grundkapital der DEMIRE für den Fall beschlossen, dass die unter dem Tageordnungspunkt 1 beschlossene Sachkapitalerhöhung ins Handelsregister eingetragen wird. Bis zum 13. September 2020 ist der Vorstand mit Zustimmung des Aufsichtsrates ermächtigt, das Grundkapital der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG einmalig oder mehrmals um bis zu 7.069.722 neue Aktien mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von EUR 1,00 zu erhöhen. Zusammen mit dem aktuell verfügbaren Genehmigten Kapital von EUR 13.675.702 würde die Gesellschaft dann über ein Genehmigtes Kapital in Höhe von insgesamt EUR 20.745.424 verfügen.

4. Langfristige Finanzschulden

In der nachfolgenden Tabelle sind die langfristigen Finanzschulden dargestellt.

LANGFRISTIGER ANTEIL AUS FINANZSCHULDEN	Nominalzinssatz %	Fälligkeit	30.09.2015 TEUR	31.12.2014 TEUR
Anleihe 2014/2019 der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG	7,50	16.09.2019	65.243	49.138
Wandelschuldverschreibungen 2013/2018 der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG	6,00	30.12.2018	10.767	10.424
Schuldscheindarlehen Deutsche Bank für DEMIRE Holding EINS GmbH	5,00	09.12.2019	143.035	142.320
LBBW Darlehen A für DEMIRE Commercial Real Estate GmbH	2,25	31.01.2019	25.832	26.666
LBBW Darlehen B für DEMIRE Commercial Real Estate GmbH	variabel	31.01.2019	6.343	6.792
IBB Tilgungsdarlehen für DEMIRE Real Estate München I GmbH	3,00	31.12.2016	8.078	8.018
Hypo Landesbank Vorarlberg Tilgungsdarlehen für Munich ASSET Vermögensverwaltung GmbH	1,75	31.08.2018	4.610	4.734
Volksbank Mittweida Darlehen für TGA Immobilien Erwerb 1 GmbH	3,25	28.02.2025	4.301	0
DG Hyp Darlehen für Logistikpark Leipzig GmbH	2,50	30.09.2017	29.468	0
LBB Tilgungsdarlehen für Hanse-Center Objektgesellschaft mbH	3,74	31.08.2018	3.933	0
			301.610	248.092

Die Anleihe 2014/2019 wurde um TEUR 52.750 aufgestockt. Hiervon wurden Anleihen im Nominalwert von TEUR 20.000 aus der ersten Tranche der Anleihe 2014/2019 zurückgekauft. Weiterhin wurden weitere Anleihen im Nominalwert von TEUR 15.000 zurückgekauft. Der Rückkauf wurde aus dem Erlös aus der Begebung der Pflichtwandelanleihe 2015/2018, die im Wesentlichen als Eigenkapital klassifiziert ist, getragen. Die langfristigen Finanzschulden haben sich insbesondere hierdurch und aufgrund der Übernahme von langfristigen Schulden aus der Logistikpark Leipzig GmbH, per Saldo um TEUR 53.518 zum 30. September 2015 erhöht. Die Mittel aus der Anleihe dienen im Wesentlichen dem weiteren Geschäftsaufbau der DEMIRE. Daneben enthält die Anleihe 2014/2019 eingebettete Call Optionen aus der ersten Tranche von TEUR 75 sowie aus der zweiten Tranche von TEUR 263. Der Aufwand aus der Neubewertung dieser eingebetteten Derivate im Berichtszeitraum betrug TEUR 148.

5. Erläuterungen zur Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung

Das den Anteilseignern des Mutterunternehmens zurechenbare Periodenergebnis beträgt TEUR 1.639, auf die Minderheitsgesellschafter entfällt ein Gewinnanteil von TEUR 978.

Das **gezeichnete Kapital** hat sich aufgrund von Wandlungen aus den Wandelschuldverschreibungen 2013/18 im Berichtszeitraum um TEUR 227 erhöht. Weiterhin ergibt sich aus Sachkapitalerhöhungen im Zusammenhang mit neu erworbenen Immobilien eine Erhöhung des Gezeichneten Kapitals von TEUR 10.358. Im Einzelnen handelt es sich um die Hanse-Center Objektgesellschaft mbH und Glockenhofcenter Objektgesellschaft mbH (TEUR 5.634), Sihlegg Investments Holding GmbH (TEUR 2.183) sowie Logistikpark Leipzig GmbH (TEUR 2.541). Außerdem wurde am 14. Juli 2015 eine 10 Prozent-Barkapitalerhöhung abgeschlossen. Die 2.474.152 neuen, auf den Inhaber lautenden nennwertlosen Stammaktien (Stückaktien) wurden im Rahmen eines Private Placements größtenteils vom institutionellen Investor Wecken & Cie., Basel, Schweiz, gezeichnet. Das Grundkapital der DEMIRE AG erhöhte sich mit der Eintragung ins Handelsregister um TEUR 2.474. Der Ausgabebetrag je neuer Aktie lag bei EUR 4,51, sodass die Gesellschaft im Rahmen der Barkapitalerhöhung eine Liquidität in Höhe von EUR 11.158.425,52 generieren konnte. Die neuen Aktien sind ab dem 1. Januar 2015 gewinnberechtigt.

Die **Kapitalrücklage** enthält neben dem Betrag, der im Zuge einer Sacheinlageeinbringung erzielt werden konnte, den Differenzbetrag zwischen dem gezeichneten Kapital und der Summe aus Stammkapital des wirtschaftlichen Mutterunternehmens sowie Anschaffungskosten für den Erwerb der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG. Die Erhöhung ergibt sich im Wesentlichen ebenfalls aus Sachkapitalerhöhungen von TEUR 23.133. Im Einzelnen handelt es sich um die Hanse-Center Objektgesellschaft mbH und Glockenhofcenter Objektgesellschaft mbH (TEUR 4.225), Sihlegg Investments Holding GmbH (TEUR 6.609) sowie Logistikpark Leipzig GmbH (TEUR 12.299). Weiterhin ergibt sich die Erhöhung aus der Barkapitalerhöhung von TEUR 8.684 sowie dem Eigenkapitalanteil der Pflichtwandelanleihe 2015/18 einschließlich der aktiven latenten Steuern von TEUR 14.237. Eigenkapitalbeschaffungskosten für die durchgeführten Kapitalmaßnahmen abzüglich latenter Steuern wurden in Höhe von TEUR 666 in Abzug gebracht.

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

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

Die **Währungsumrechnungsrücklage** umfasst die Währungsdifferenzen von vollkonsolidierten und at equity bewerteten Unternehmen, deren funktionale Währung nicht der Euro ist. Die Veränderung von TEUR -737 resultiert im Wesentlichen aus der Veräußerung der beiden ukrainischen Gesellschaften Polartrade Ltd. und Kappatrade Ltd. Die in Vorjahren im sonstigen Ergebnis (OCI – Other Comprehensive Income) auf die veräußerten Gesellschaften berücksichtigten Fremdwährungsumrechnungsdifferenzen wurden durch die Veräußerung erfolgswirksam in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

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 830, die im Wesentlichen aus der Veräußerung der beiden ukrainischen Gesellschaften Polartrade Ltd. und Kappatrade Ltd. resultiert.

F. AUSGEWÄHLTE ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERN-KAPITALFLUSSRECHNUNG

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

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

Der Cashflow enthält gezahlte Zinsen auf Finanzschulden in Höhe von TEUR 15.734 (Vorjahresvergleichsperiode: TEUR 76), der vollständig aus der Finanzierungstätigkeit resultiert.

Mittelzufluss aus betrieblicher Tätigkeit

Der Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit verbesserte sich von TEUR -6.313 in der Vorjahresvergleichsperiode auf TEUR 3.479 im Berichtszeitraum. Ausgehend von einem Konzernergebnis vor Steuern in Höhe von TEUR 5.812 führten im Wesentlichen die gezahlten Zinsaufwendungen für Finanzschulden in Höhe von TEUR 15.734, welche zur Ermittlung des Cashflows aus der betrieblichen Tätigkeit in den Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit umgliedert wurden, weiterhin die Veränderung der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstigen Forderungen in Höhe von TEUR 1.490 (Vorjahresvergleichsperiode: TEUR -5.387) sowie die Einzahlung aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien in Höhe von TEUR 2.416 (Vorjahresvergleichsperiode: TEUR 0), zu dem Anstieg.

Mittelabfluss aus Investitionstätigkeit

Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit summierte sich im Wesentlichen aufgrund der Einzahlungen aus der Veräußerung von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien und Immobiliengesellschaften in Höhe von TEUR 1.650 sowie aus der Auszahlung für den Erwerb von den als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien von TEUR 4.037 sowie aus Auszahlungen für Investitionen in Sachanlagevermögen in Höhe von TEUR 2.736 auf insgesamt TEUR 5.123 nach einer Auszahlung von TEUR 60.836 im Vorjahreszeitraum.

Mittelzufluss aus Finanzierungstätigkeit

Demgegenüber belief sich der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit im Berichtszeitraum 2015 auf TEUR 7.405 nach TEUR 63.331 in der Vorjahresvergleichsperiode. Einzahlungen aus der Barkapitalerhöhung in Höhe von TEUR 11.158, der Ausgabe der Anleihe 2014/2019 in Höhe von TEUR 52.750 und der Aufnahme von anderen Finanzschulden in Höhe von TEUR 4.577 standen insbesondere Zinszahlungen auf Finanzschulden von TEUR 15.734 sowie die Tilgung von im Berichtszeitraum fälligen Finanzschulden in Höhe von TEUR 24.563 gegenüber. Daneben wurden Auszahlungen getätigt für den Rückkauf eines Anteils der Anleihe 2014/19 von TEUR 20.000.

Zahlungsmittel

Die Nettoveränderung der Zahlungsmittel betrug TEUR 5.761 (Vorjahresvergleichsperiode: TEUR -3.818). Die Zahlungsmittel zum Ende der Berichtsperiode erhöhten sich auf TEUR 10.158 nach TEUR 4.397 zum 31. Dezember 2014. Die Zahlungsmittelbestände bestehen im Wesentlichen aus Bankguthaben in Euro.

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

G. ERLÄUTERUNGEN ZUR SEGMENTBERICHTERSTATTUNG

1. JANUAR 2015 – 30. SEPTEMBER 2015	SEGMENTE NACH GESCHÄFTSFELDERN			
	Investments	Bestands- portfolio	Zentralbe- reiche ¹	Konzern
TEUR				
Umsatz	2.416	29.711	0	32.127
Ergebnis aus Fair-Value-Anpassung der als Finanz- investitionen gehaltenen Immobilien	0	16.439	0	16.439
Gewinne aus at equity bewerteten Unternehmen	1.231	0	1.999	3.230
Sonstige Erträge	59	447	537	1.043
Segmenterlöse	3.706	46.597	2.536	52.839
Nettovermögen von veräußerten Immobilien- gesellschaften	-1.246	0	0	-1.246
Aufwendungen aus der Veräußerung von Immobilien	-192	-1.650	0	-1.842
Sonstige Aufwendungen	-1.448	-17.855	-3.997	-23.300
Segmentaufwendungen	-2.886	-19.505	-3.997	-26.388
EBIT	820	27.092	-1.461	26.451
Zinserträge	161	15	743	919
Zinsaufwendungen	-3.310	-13.345	-4.903	-21.558
Ertragsteuern	0	-2.545	-650	-3.195
Periodenergebnis	-2.329	11.217	-6.271	2.617
Wesentliche zahlungs- unwirksame Posten	2.209	16.651	-4.060	14.800
Wertminderungsaufwand im Periodenergebnis	63	396	258	717
WEITERE INFORMATIONEN				
Segmentvermögen	5.597	474.949	9.924	490.470
davon Anteile an at Equity bewerteten Unternehmen	123		3.020	3.143
davon Ausleihungen an at Equity bewertete Unternehmen	0	0	0	0
davon Finanzforderungen und sonstige finanzielle Vermögenswerte	25	1.527	1.221	2.773
davon Steueransprüche	2	174	50	226
davon zur Veräußerung gehaltene Anteile an at equity bewerteten Unternehmen	1.500	0	0	1.500
Segmentsschulden	2.998	286.589	83.253	372.840
davon Langfristige Finanzschulden	0	225.600	76.010	301.610
davon Kurzfristige Finanzschulden	2.605	43.239	957	46.801
davon Steuerschulden	0	529	213	742

1. JANUAR 2014 – 30. SEPTEMBER 2014	SEGMENTE NACH GESCHÄFTSFELDERN			
	Investments	Bestands- portfolio	Zentralbe- reiche	Konzern
TEUR				
Umsatz	182	1.361	3.700	5.243
Ergebnis aus Fair-Value-Anpassung der als Finanz- investitionen gehaltenen Immobilien	0	2.905	0	2.905
Sonstige Erträge	1.865	23	689	2.577
Gewinne aus at Equity bewerteten Unternehmen	139	0	0	139
Segmenterlöse	2.186	4.289	4.389	10.864
Nettovermögen von veräußerten Immobilien- gesellschaften	0	0	-3.533	-3.533
Sonstige Aufwendungen	-2.641	-501	-4.100	-7.242
Verlust aus at Equity bewerteten Unternehmen	-524	0	0	-524
Segmentaufwendungen	-3.165	-501	-7.633	-11.299
EBIT	-979	3.788	-3.244	-435
Zinserträge	234	5	9.590	9.829
Zinsaufwendungen	-3.834	-425	-3.788	-8.047
Ertragsteuern	-851	-920	427	-1.344
Periodenergebnis	-5.430	2.448	2.985	3
Wesentliche zahlungs- unwirksame Posten	58	2.959	-2.830	187
Wertminderungsaufwand im Periodenergebnis	86	0	145	231
WEITERE INFORMATIONEN				
Segmentvermögen	19.212	24.195	55.255	98.662
davon Anteile an at Equity bewerteten Unternehmen	3.822	0	523	4.345
davon Ausleihungen an at Equity bewertete Unternehmen	2.579	0	0	2.579
davon Finanzforderungen und sonstige finanzielle Vermögenswerte	205	0	1.117	1.322
davon Steueransprüche	1	21	50	72
davon zur Veräußerung gehaltene Anteile an at equity bewerteten Unternehmen	3.970	0	0	3.970
Segmentsschulden	9.229	16.792	61.092	87.113
davon Langfristige Finanzschulden	22	13.383	58.096	71.501
davon Kurzfristige Finanzschulden	8.223	0	93	8.316
davon Steuerschulden	0	1	1	2

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

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

Das Segment Bestandsportfolio umfasst die in den Tochtergesellschaften erfassten Gewerbeimmobilien in Deutschland, die zur Erzielung von Mieteinnahmen und/oder zum Zweck der Wertsteigerung gehalten oder erstellt werden. Das Segment Zentralbereiche enthält vor allem die Aktivitäten der DEMIRE AG in ihrer Funktion als Konzernholding, die kein eigenständiges Segment darstellt. Das Segment Asset Management, in dem bis September 2013 Dienstleistungen für konzernfremde Unternehmen erbracht wurden, wird ab 2015 nicht mehr separat dargestellt. Die verbleibenden Vermögenswerte und Schulden wurden auf das Segment Zentralbereiche übertragen.

Die Zuordnung der Konzerngesellschaften zu Geschäftssegmenten hat sich zum 30. Juni 2015 dahingegen geändert, dass die DEMIRE Worms Objektgesellschaft GmbH dem Segment Bestandsportfolio zugeordnet ist. In der Segmentberichterstattung der Vorperiode wurde die Gesellschaft dem Segment Investments zugeordnet. Der Segmenttransfer in der Vorperiode betrifft das Segmentvermögen von TEUR 2.306, die Segmentschulden von TEUR 3.349, und das Segmentergebnis von TEUR 109.

H. SONSTIGE ANGABEN

1. Angaben über Beziehungen zu nahestehenden Personen und Unternehmen

Geschäftsvorfälle mit Mitgliedern in Schlüsselpositionen des Unternehmens

Geschäftsvorfälle mit Mitgliedern in Schlüsselpositionen des Unternehmens haben in der Berichtsperiode nicht stattgefunden. Zu den Vergütungen des Vorstandes wird auf die Ausführungen unter Abschnitt H5 verwiesen.

Gegenüber assoziierten Unternehmen bestehen die folgenden Salden:

TEUR	30.09.2015	31.12.2014
Finanzforderungen und Sonstige finanzielle Vermögenswerte	114	48
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	37	146

Gegenüber Gemeinschaftsunternehmen bestehen die folgenden Salden:

TEUR	30.09.2015	31.12.2014
Ausleihungen an at Equity bewertete Unternehmen	0	2.857
Finanzforderungen und Sonstige finanzielle Vermögenswerte	723	921
Kurzfristige Finanzschulden	54	385

Volumen der Geschäftsvorfälle gegenüber at Equity bewerteten Unternehmen:

TEUR	01.01.2015– 30.09.2015	01.01.2014– 30.09.2014
Ausleihungen an at Equity bewertete Unternehmen	2.857	123
Finanzforderungen und Sonstige finanzielle Vermögenswerte	66	786
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	109	297
Kurzfristige Finanzschulden	331	22

Geschäftsvorfälle mit sonstigen nahestehenden Unternehmen und Personen

Im Berichtszeitraum fand neben der in Abschnitt H 5 genannten Vergütung an den Vorstand, ein weiterer Geschäftsvorfall mit einer nahestehenden Person statt. Herr Günter Walcher, Mitglied des Aufsichtsrats der DEMIRE AG, mittelbar zu 100 Prozent an der M1 Beteiligungs GmbH beteiligt, hat mit Abschluss eines Einbringungs- und Abtretungsvertrags 94 Prozent der Geschäftsanteile der Logistikpark Leipzig GmbH eingebracht, mit einem Wert von TEUR 33.173. Davon stellen zum Bilanzstichtag rund TEUR 14.000 noch ausstehende Salden dar.

2. Zusätzliche Informationen zu Finanzinstrumenten

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

30. SEPTEMBER 2015 TEUR	Bewertungs- kategorie	Buchwert	Wertansatz nach IAS 39			Wert
			Fair-Value erfolgs- wirksam	Fair-Value erfolgs- neutral	fortge- führte Anschaff.	Fair-Value
Anteile an at equity bewerteten Unternehmen	n/a	3.143	0	0	3.143	4.689
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	LaR	4.570	0	0	4.570	4.570
Ausleihungen an at Equity bewertete Unternehmen	LaR	0	0	0	0	0
Sonstige Ausleihungen	LaR	302	0	0	302	302
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen	LaR	7.797	0	0	7.797	7.797
Finanzforderungen und sonsti- ge finanzielle Vermögenswerte	LaR	2.773	0	0	2.773	3.065
Zahlungsmittel	LaR	10.158	0	0	10.158	10.158
Zur Veräußerung bestimmte Anteile an at Equity bewerte- ten Unternehmen	1)	1.500	0	0	1.500	1.500
Wandelschuldverschreibungen	AmC	10.285	0	0	10.285	38.383
Anleihen	AmC	66.674	0	0	66.520	80.738
Sonstige langfristige Finanzschulden	AmC	224.651	0	0	224.651	243.812
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	AmC	10.256	0	0	10.256	10.256
Kurzfristige Finanzschulden	AmC	46.800	0	0	46.800	46.800
Wert je Bewertungskategorie						
	LaR	25.600	0	0	25.600	25.892
	AmC	373.673	0	0	373.673	419.989

LaR: Loans and Receivables (Kredite und Forderungen);

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

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

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

LaR: Loans and Receivables (Kredite und Forderungen);

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

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

Art	Hierarchie	Bewertungsverfahren und wesentliche Inputfaktoren
Als Finanzinvestitionen 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.
Börsennotierte Wandelschuldverschreibungen 2013/2018	Stufe 1	Notierte Geldkurse an einem aktiven Markt
Börsennotierte Anleihen 2014/2019	Stufe 1	Notierte Geldkurse an einem aktiven Markt
Börsennotierte Pflicht-Wandelanleihe 2015/2018	Stufe 1	Notierte Geldkurse an einem aktiven Markt

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

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

3. Risikobericht

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

4. Sonstige Angaben

Aus Kaufverträgen von Immobilien in den ersten drei Quartalen 2015, deren Vollzug zum Bilanzstichtag noch ausstehen, resultieren zum 30. September 2015 sonstige finanzielle Verpflichtungen in Höhe von rund TEUR 82.060.

Im Rahmen eines zwischen der DEMIRE AG und der Dovemco Ltd. (im Folgenden „Dovemco“) im April 2015 geschlossenen Shareholder Agreements wurde eine Art Earn Out für das zugrunde liegende CONDOR-Portfolio vereinbart. Dieses basiert auf einer Kombination aus Call-/Put-Optionen mit unterschiedlichen Ausübungspreisen, die aber nur bei Erreichen bestimmter Budgetvorgaben überhaupt ausgeübt werden können. Grundsätzlich ist diese Kombination als finanzielle Verbindlichkeit in Form eines Derivats zu klassifizieren. Aufgrund der Tatsache, dass die Schwellenwerte für die Ausübung aktuell und erwartungsgemäß auch für die Zukunft deutlich nicht erreicht werden, wurde die Verpflichtung mit „null“ bewertet.

5. Vorstand und Mitarbeiter

Für den Zeitraum 1. Januar bis 30. September 2015 wurden für den Vorstand der DEMIRE AG Gesamtbezüge in Höhe von TEUR 725 (in der Vorjahresvergleichsperiode 1. Januar bis 30. September 2014 vollständig erfolgsunabhängige in Höhe von TEUR 322, davon TEUR 150 für ein ausgeschiedenes Vorstandsmitglied) erfasst;

NAME TEUR	Erfolgs- unabhängige Bezüge	Erfolgs- abhängige Bezüge	Aktien- optionsplan	Gesamt
Hon.-Prof. Andreas Steyer	216	33	123	372
Markus Drews	155	75	123	353
Summe	371	108	246	725

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

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

	30.09.2015	31.12.2014
Festangestellte Mitarbeiter	51	7
	51	7

Die durchschnittliche Anzahl der Mitarbeiter betrug im Berichtszeitraum 1. Januar bis 30. September 2015 32 (in der Vorjahresvergleichsperiode: 4). Von den 51 festgestellten Mitarbeitern entfallen 30 auf die aus Wesentlichkeitsgründen nicht konsolidierten Gesellschaften DEMIRE Immobilien Management GmbH, Panacea Property GmbH und Praedia GmbH. Diese neu erworbenen Tochterunternehmen sind für den IFRS Konzernzwischenabschluss von untergeordneter Bedeutung und werden damit aus Wesentlichkeitsgründen nicht in den IFRS Konzernzwischenabschluss zum 30. September 2015 einbezogen.

6. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Erwerb T6 Immobilienportfolio

Der Vorstand der DEMIRE AG hat am 30. Juni 2015 mit Zustimmung des Aufsichtsrats einen Kaufvertrag über den Kauf von 94 Prozent der Geschäftsanteile der Germavest Real Estate S.á.r.l. (Germavest) abgeschlossen. Germavest verfügt an den Standorten Ansbach, Bonn, Flensburg, Freiburg, Regensburg und Stahnsdorf über ein Gewerbeimmobilien-Portfolio mit insgesamt 143.788 m² Mietfläche sowie 2.171 Tiefgaragen- und Stellplätze. Sämtliche der 6 Standorte sind an die Deutsche Telekom AG bis 2021 bzw. am Standort Bonn bis 2025 vermietet. Die Nettojahreskaltmiete beträgt aufgrund der aktuellen Vollvermietung rund EUR 14,8 Millionen und wird über eine vertraglich vereinbarte, feste jährliche Indexierung regelmäßig steigen. Die größte Liegenschaft mit rund 38.000 m² verfügt über einen Mietvertrag mit einer Laufzeit von 10 Jahren.

Mit Germavest ist eine langfristige Finanzierungsstruktur übernommen worden, deren Zinssatz den Durchschnittzinssatz der DEMIRE reduziert. Weiterhin ist die Finanzierung anteilig überproportional zurückgeführt worden, was zu einem nachhaltigen Anstieg des Eigenkapitals der DEMIRE geführt hat. DEMIRE erwartet aufgrund der guten Rentabilitätskennzahlen des Portfolios einen zusätzlichen Beitrag zum positiven Cashflow des gesamten Konzernportfolios.

Mit Erfüllung der vertraglichen Bedingungen für den Anteilsübergang sind 94 % der Anteile an der Germavest Real Estate S.á.r.l. am 30. Oktober 2015 an die DEMIRE Commercial Real Estate DREI GmbH übergegangen. Der auf die DEMIRE Commercial Real Estate DREI GmbH entfallene anteilige Kaufpreis in Höhe von rund EUR 39,0 Millionen, inklusive einer nachträglichen Erhöhung um EUR 2,9 Millionen gegenüber dem ursprünglich vereinbarten Kaufpreis, wurde zum Teil durch Barzahlung in Höhe rund EUR 6,9 Millionen bzw. Auszahlung über das bestehende Treuhandkonto in Höhe von EUR 0,94 Millionen, die Übernahme von Darlehensschulden in Höhe von rund EUR 1,7 Millionen sowie durch Leistung von Teilschuldverschreibungen der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG in Höhe von rund EUR 25,3 Millionen, die zuvor in drei Tochter- bzw. Enkelgesellschaften eingelegt wurden, beglichen. Die Tochter- bzw. Enkelgesellschaften haben hinsichtlich der Teilschuldverschreibungen bestimmte Title- und Capacity-Garantien erklärt, die von der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG ab dem 1. Februar 2017 durch eine über ein abstraktes Schuldanerkenntnis sofort vollstreckbare Höchstbetragsausfallbürgschaft besichert sind. Der verbleibende restliche Kaufpreisteil in Höhe von rund EUR 4,3 Millionen wurde bis zum 31. Dezember 2015 gestundet. Sofern die DEMIRE Commercial Real Estate DREI GmbH bis dahin den gestundeten Betrag nicht gezahlt hat, greift ab dem 1. Januar 2016 eine Garantiehafung der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG, die sich diesbezüglich der sofortigen Zwangsvollstreckung unterworfen hat. Die DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG hat das Recht erworben, jederzeit den Kauf von Teilschuldverschreibungen von der T6 HoldCo S.á.r.l. gegen Zahlung des Nennbetrages zzgl. seit dem 1. November 2015 aufgelaufener Zinsen zu verlangen, z. B. auch zur Platzierung der Teilschuldverschreibungen bei dritten Investoren (Call-Option). Erfolgt eine Platzierung bei Dritten bis zum 31. Dezember 2015 unterhalb des Nominalbetrages, wird der von der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG geschuldete Differenzbetrag bis zum 31. Dezember 2015 gestundet.

Ist die T6 HoldCo S.á.r.l. zum 31. Dezember 2015 noch im Besitz von Teilschuldverschreibungen, weil der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG die Platzierung nicht oder nicht vollständig gelungen ist, hat die T6 HoldCo S.á.r.l. das Recht, den Rückkauf dieser Teilschuldverschreibungen von den Tochtergesellschaften bzw. der Enkelgesellschaft als Gesamtschuldner zum Nominalbetrag zzgl. seit dem 1. November 2015 aufgelaufener Zinsen zu verlangen (Put-Option). Der Zahlungsanspruch für den Rückkauf der Teilschuldverschreibungen bei Ausübung der Put-Option ist bis zum 31. Januar 2017 gestundet und von der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG ab dem 1. Februar 2017 durch eine über ein abstraktes Schuldanerkenntnis sofort vollstreckbare Höchstbetragsausfallbürgschaft besichert.

Sofern bis zum 31. Dezember 2015 der gestundete Kaufpreisteilbetrag von der DEMIRE Commercial Real Estate DREI GmbH nicht vollständig an die T6 HoldCo S.á.r.l. gezahlt und/oder die Teilschuldverschreibungen bis zum 31. Dezember 2015 nicht vollständig von der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG gegen Zahlung des vollständigen Rückkaufspreises erworben bzw. bei dritten Investoren platziert worden sind, ist ab dem 1. Januar 2016 ein einmaliger Aufschlag auf den Kaufpreis in Höhe von EUR 1 Million von der DEMIRE Commercial Real Estate DREI GmbH zu leisten. Dieser Kaufpreisaufschlag kann durch die DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG in der Weise abgelöst werden, dass neue Aktien im Wege einer Sachkapitalerhöhung – Einbringung des Anspruchs gegen die DEMIRE Commercial Real Estate DREI GmbH in die DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG – geleistet werden. Die Aktien müssen bis spätestens 31. Januar 2016 geliefert werden; bis zum 31. Januar 2016 ist der Anspruch gegen die DEMIRE Commercial Real Estate DREI GmbH gestundet. Erfolgt die Lieferung der Aktien bis zum 31. Januar 2016 nicht, wird der Anspruch als Barzahlung ab dem 1. Februar 2016 fällig und ist von der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG durch eine über ein abstraktes Schuldversprechen sofort vollstreckbare Höchstbetragsausfallbürgschaft besichert.

Ab dem 1. Februar 2016 sind für jeden Monat, zu dem der gestundete Kaufpreisteilbetrag und/oder der aus der Ausübung der Put-Option zu leistende Rückkaufspreis nicht vollständig gezahlt sind, zusätzliche Kaufpreise von der DEMIRE Commercial Real Estate DREI GmbH zu leisten, die von der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG teilweise in der Weise abgelöst werden können, dass neue Aktien im Wege einer Sachkapitalerhöhung – Einbringung des jeweiligen Anspruchs gegen die DEMIRE Commercial Real Estate DREI GmbH in die DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG – geleistet werden. Der Zahlungsanspruch ist bis zum 31. Januar 2017 gestundet und von der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG ab dem 1. Februar 2017 durch eine über ein abstraktes Schuldanerkenntnis sofort vollstreckbare Höchstbetragsausfallbürgschaft besichert.

Für die Ansprüche der T6 HoldCo S.á.r.l. wurden folgende Sicherheiten eingeräumt: (i) Verpfändung von Anteilen an bestimmten Tochtergesellschaften, (ii) Sicherungsabtretung von Ansprüchen der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG gegenüber diesen Tochtergesellschaften, (iii) Einräumung einer Gesamtgrundschuld in Höhe von EUR 27 Millionen an mehreren Grundstücken bestimmter Tochter- und Enkelgesellschaften, (iv) Abtretung von Rückgewähransprüchen gegen die Gläubiger von höher- oder gleichrangigen Grundschulden, (v) Abtretung von Eigentümergrundschulden, (vi) Übernahme einer Garantiehaftung für den gestundeten Kaufpreisteilbetrag nebst Zinsen mit Unterwerfung unter die sofortige Zwangsvollstreckung sowie (v) Gewährung einer Höchstbetragsausfallbürgschaft der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG über insgesamt EUR 31,6 Millionen, und zwar in Höhe von EUR 1 Million ab dem 1. Februar 2016 und in Höhe des Restbetrages ab dem 1. Februar 2017, nebst abstraktem Schuldanerkenntnis mit Unterwerfung unter die sofortige Zwangsvollstreckung.

Übernahmeangebot an die Aktionäre der Fair Value REIT-AG, München

Vorstand und Aufsichtsrat der DEMIRE AG haben am 31. Juli 2015 entschieden, den Aktionären der Fair Value REIT-AG, München, im Wege eines freiwilligen öffentlichen Übernahmeangebotes anzubieten, ihre auf den Inhaber lautenden Stückaktien in der Form eines Umtauschangebots zu erwerben. Zugleich haben die DEMIRE AG und die Fair Value REIT-AG am 31. Juli 2015 eine Grundsatzvereinbarung (sog. Business Combination Agreement) unterzeichnet. Schließlich hat die DEMIRE AG mit bestimmten Paketaktionären der Fair Value REIT-AG Vereinbarungen geschlossen, in denen diese sich verpflichten, für die von ihnen gehaltenen Aktien der Fair Value REIT-AG das Übernahmeangebot unter bestimmten Voraussetzungen anzunehmen (sog. Tender Commitments). Mit erfolgreichem Vollzug des Übernahmeangebots würde ein Immobilienkonzern mit einem Portfoliobestand an Gewerbeimmobilien von rund EUR 1 Milliarde entstehen. Die DEMIRE AG bietet den Aktionären der Fair Value REIT-AG im Tausch gegen eine im Rahmen des Übernahmeangebots eingereichte Fair Value-Aktie als Gegenleistung zwei neue, auf den Inhaber lautende Stückaktien der DEMIRE AG mit einem rechnerischen Anteil am Grundkapital von je EUR 1,00 mit Gewinnberechtigung ab dem 1. Januar 2015 aus der von der außerordentlichen Hauptversammlung am 14. September 2015 beschlossenen Sachkapitalerhöhung an. Am 14. Oktober 2015 wurde die Angebotsunterlage für das Übernahmeangebot von der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) gestattet und veröffentlicht. Die Annahmefrist lief vom 14. Oktober 2015 bis zum 16. November 2015. Innerhalb der Annahmefrist ist das Übernahmeangebot für insgesamt 10.102.281 Fair Value-Aktien angenommen worden. Dies entspricht einem Anteil von etwa 71,69 % des Grundkapitals und der Stimmrechte der Fair Value REIT-AG. Die weitere Annahmefrist, innerhalb der das Angebot noch angenommen werden kann, beginnt am 20. November 2015 und endet am 3. Dezember 2015. Erst danach stehen das endgültige Ergebnis des Übernahmeangebots und die Zahl der als Gegenleistung auszugebenden Aktien der DEMIRE fest.

Veräußerung Munich Asset Vermögensverwaltung GmbH Immobilienobjekt (Hofer Straße 21-25)

Mit Vertrag vom 19. Oktober 2015 wurde vereinbart, den Anfang 2014 geschlossenen Treuhandvertrag aufzuheben, die Vertragsparteien so zu stellen, als wäre der Treuhandvertrag nicht geschlossen worden und die Anteile an der Munich ASSET Verwaltung GmbH, die die Liegenschaft Hofer Straße 21-25, München, hält, an die VICUS AG mit Wirkung zum 30. September 2015 gegen Zahlung eines Betrags von TEUR 26 zurück zu übertragen. Des Weiteren wurde der Verkauf des Gesellschafterdarlehens zum Nennwert des Darlehens zum 31. Dezember 2015 an die VICUS AG vereinbart. Der Betrag ist spätestens bis zum 15. Februar 2016 an die DEMIRE Commercial Real Estate GmbH zu zahlen. Die Übertragung hat bis zum heutigen Tag noch nicht stattgefunden. Aus dem Verkauf der Gesellschaftsanteile der diese Immobilie haltenden Gesellschaft wird sich aus heutiger Sicht voraussichtlich ein leicht positiver Ergebniseffekt, basierend auf dem Effekt aus dem Abgang von Vermögen und Schulden dieser Gesellschaft, ergeben. Die Liegenschaft ist zum 30. September 2015 mit einem Wert von TEUR 7.260 bewertet.

Veräußerung der Liegenschaft Halle Peißen

Am 17. November 2015 wurde der Vertrag über die Veräußerung der Liegenschaft Halle-Peißen zum Preis von TEUR 650 geschlossen. Der Übergang erfolgt nach Erfüllung verschiedener Voraussetzung voraussichtlich im 1. Quartal 2016.

Prolongation der HFS-Anleihe

Das ursprünglich nur bis Dezember 2015 laufende Darlehen wurde im Oktober 2015 vorzeitig für ein weiteres Jahr bis Dezember 2016 prolongiert. Die Konditionen bleiben dabei unverändert bei 15 Prozent Zinsen p. a., welche monatlich zu zahlen sind plus eine Sondervergütung von 5 Prozent p.a., die halbjährlich zur Hälfte gezahlt wird. Im Rahmen der Verlängerung sind keine Kosten angefallen.

Frankfurt am Main, den 30. November 2015

DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG



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



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

Bürogebäude, Eschborn ▼



Impressum und Kontakt

Unternehmenskontakt



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

Investor Relations



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



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

