



DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG  
ZWISCHENMITTEILUNG ZUM 30. SEPTEMBER 2016

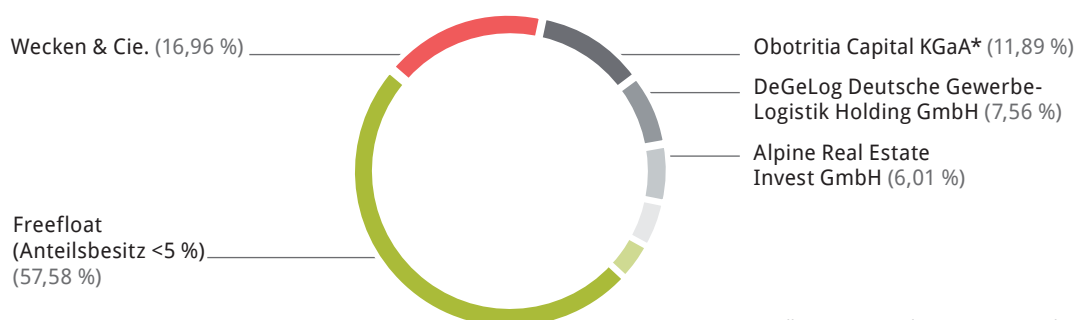
## DEMIRE im Überblick

### KENNZAHLEN

TEUR

KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG	01.01.2016– 30.09.2016	01.01.2015– 30.09.2015
Mieterträge	56.671	21.908
Ergebnis aus der Vermietung	43.291	17.032
<b>EBIT</b>	<b>41.259</b>	<b>26.451</b>
Finanzergebnis	-35.431	-20.639
<b>EBT</b>	<b>5.828</b>	<b>5.812</b>
<b>Periodenergebnis</b>	<b>6.527</b>	<b>2.617</b>
<b>Periodenergebnis der Anteilseigner des Mutterunternehmens</b>	<b>4.069</b>	<b>1.639</b>
<b>Periodenergebnis je Aktie (unverwässert / verwässert) in EUR</b>	<b>0,08 / 0,08</b>	<b>0,07 / 0,06</b>
<b>FFO nach Minderheiten</b>	<b>6.016</b>	<b>n.a.</b>
KONZERN-BILANZ	30.09.2016	31.12.2015
Bilanzsumme	1.059.086	1.032.945
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	960.624	915.089
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	20.590	13.005
Bestandsportfolio gesamt	981.214	928.094
Finanzverbindlichkeiten	663.648	655.239
Zahlungsmittel	28.145	28.467
Netto-Finanzverbindlichkeiten	635.503	626.772
in % des Bestandsportfolios (LTV)	64,8	67,5
Eigenkapital gemäß Konzernbilanz	288.008	264.902
Eigenkapitalquote in %	27,2	25,6
CASHFLOW	01.01.2016– 30.09.2016	01.01.2015– 30.09.2015
Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit	24.941	3.479
Cashflow aus Investitionstätigkeit	3.485	-5.123
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-28.748	7.405
<b>Zahlungsmittel am Ende der Periode</b>	<b>28.145</b>	<b>10.158</b>
EPRA NAV (NET ASSET VALUE / NETTOVERMÖGENSWERT)	30.09.2016	31.12.2015
Nettovermögenswert (NAV) für den Berichtszeitraum	250.566	230.697
Fair Value von Finanzinstrumenten	1.140	0
Latente Steuern	22.186	25.570
Goodwill aus latenten Steuern	-4.739	0
Unverwässertes / Verwässertes EPRA NAV	269.153 / 282.791	256.267 / 271.586
Aktienanzahl in Millionen (unverwässert/verwässert)	54,25 / 64,04	49,29 / 63,94
<b>Unverwässertes / Verwässertes EPRA NAV EUR je Aktie</b>	<b>4,96 / 4,42</b>	<b>5,20 / 4,25</b>

### AKTIONÄRSSTRUKTUR AM 30. SEPTEMBER 2016



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

## ÜBER DIE DEMIRE – FIRST IN SECONDARY LOCATIONS

Die DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG hält Gewerbeimmobilien in mittelgroßen Städten und aufstrebenden Randlagen von Ballungsgebieten in ganz Deutschland (secondary locations). Die wesentliche Geschäftstätigkeit des in Frankfurt am Main ansässigen Immobilienkonzerns besteht aus dem Ankauf, der Verwaltung und Vermietung von Gewerbeimmobilien, ihrer Weiterentwicklung zum Beispiel durch Umbau, Modernisierung oder Erweiterung sowie der Realisierung von Wertsteigerungen durch aktives Portfoliomanagement.

DEMIRE verfügte am 30. September 2016 über einen Immobilienbestand von 178 Objekten mit einem Marktwert von EUR 981,2 Millionen. Zum Berichtsstichtag waren die kontrahierten Vertragsmieten von EUR 74,4 Millionen (Vermietungsstand von 87,3 % der Potenzialmieten von EUR 85,2 Millionen) für 5,2 Jahre fest vereinbart.

DEMIRE hat sich zum Ziel gesetzt, die eigene Unternehmensorganisation so schlank wie möglich zu halten, ist aber der Überzeugung, dass Skaleneffekte und Portfoliooptimierungen am besten mit einem konzerneigenen Asset-, Property- und Facility-Management zu erreichen sind. Das geschäftliche Know-how bleibt auf diese Weise gesichert. Und – was mindestens ebenso wichtig ist - DEMIRE behält den direkten Kontakt zum Kunden.

Die Aktien der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG (ISIN: DE000A0XFSF0) sind seit Juli 2016 im Prime Standard der Deutschen Börse in Frankfurt notiert.

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

## Vorwort des Vorstands

### Sehr geehrte Damen und Herren

nach dem erfolgreichen Wachstum im letzten Jahr standen in den ersten neun Monaten des laufenden Geschäftsjahres die Integration der 2015 und Anfang 2016 erworbenen Immobilienbestände und die Verbesserung des zukünftigen Finanzergebnisses durch Refinanzierungen und Tilgungen im Vordergrund. So haben wir die hochverzinsliche HFS-Anleihe im Laufe des Geschäftsjahres getilgt und damit die Nettofinanzschuldenquote (LTV) seit Mitte des laufenden Jahres weiter von 66,1 % auf 64,8 % des Immobilienvermögens verringert. Für das Jahresende gehen wir unverändert von einer Zielquote von 60 % aus.

Die Tilgung erfolgte sowohl aus dem laufenden Cashflow als auch mit EUR 10 Millionen aus Mitteln der im August durchgeführten 10%-Barkapitalerhöhung. Den verbleibenden Nettoerlös aus der Kapitalerhöhung beabsichtigen wir zur Finanzierung von Immobilienerwerben und zur Stärkung der eigenen Finanzkraft zu verwenden.

Mit der vollständigen Tilgung der HFS-Anleihe haben wir den durchschnittlichen Zinssatz der Finanzschulden des DEMIRE-Konzerns weiter auf nun 4,4 % p.a. gesenkt und bewegen uns dabei schon jetzt im für Ende 2016 prognostizierten Zielkorridor von 4,0 % bis 4,5 % p.a. DEMIRE arbeitet intensiv an weiteren günstigeren Refinanzierungen um den durchschnittlichen Zinssatz der Finanzschulden weiter zu senken, was sich positiv auf die wichtige Steuerungsgröße Funds from Operations (FFO) auswirken wird.

In den ersten neun Monaten des laufenden Geschäftsjahres erhöhte sich aufgrund der 2015 und Anfang 2016 getätigten Immobilienakquisitionen die Mieteinnahmen von EUR 21,9 Millionen auf EUR 56,7 Millionen, das Periodenergebnis von EUR 2,6 Millionen auf EUR 6,5 Millionen gegenüber dem Vorjahresvergleichszeitraum. Das Periodenergebnis der Anteilseigner der Muttergesellschaft stieg von EUR 1,6 Millionen auf EUR 4,1 Millionen. In den ersten neun Monaten des Geschäftsjahres lag das bereinigte Periodenergebnis (FFO) vor Minderheiten bei EUR 11,0 Millionen. Der unverwässerte Net Asset Value nach EPRA (EPRA NAV) erhöhte sich von EUR 264,3 Millionen zum 30. Juni 2016 auf EUR 269,2 Millionen zum 30. September 2016. Aufgrund der erhöhten Aktienanzahl durch die Barkapitalerhöhung im August 2016 lag er bei EUR 4,96 je Aktie.

DEMIRE sieht sich auf gutem Weg, die mittel- und langfristigen strategischen und wirtschaftlichen Ziele wie geplant zu erreichen. Mit dem 2016 stetig ausgebauten konzerneigenen Property-, Asset- und Facility Management-Aktivitäten wird DEMIRE in den nächsten Jahren weitere Skaleneffekte und Portfoliooptimierungen erreichen. Das befähigt uns, weiteres profitables Wachstum unseres



Hon.-Prof. Andreas Steyer MRICS, Vorstandssprecher (CEO) und Dipl.-Kfm. (FH) Markus Drews, Vorstand (COO)

Geschäfts mit strategischen Investitionen in Immobilien in „Secondary Locations“ in Deutschland zu realisieren.

DEMIRE bestätigt die Prognose für 2016 für FFO vor Minderheiten von EUR 19,1 Millionen und nach Minderheiten von EUR 13,9 Millionen. Für 2017 werden unverändert EUR 25 Millionen vor und EUR 18 Millionen nach Minderheiten angestrebt.

Frankfurt am Main, 30. November 2016

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

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

## Darstellung der Lage für die ersten neun Monate 2016 1. Januar bis 30. September 2016

### GRUNDLAGEN DES KONZERNS

#### Geschäftsmodell

Die DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG ist eine Aktiengesellschaft deutschen Rechts mit Sitz in Frankfurt am Main ohne weitere Niederlassungen. Die Gesellschaft wird im Dezember 2016 ihre Büroräume von Frankfurt am Main nach Langen im Großraum Frankfurt verlegen. Das neue Mietobjekt gehört einem Tochterunternehmen des Teilkonzerns Fair Value REIT. Die Aktien der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG (ISIN DE000A0XFSF0) sind zum Berichtsstichtag im Prime Standard der Frankfurter Wertpapierbörse sowie im Freiverkehr der Börsen Stuttgart, Berlin und Düsseldorf notiert.

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

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

#### Immobilienportfolio

Das Bestandsportfolio bestand zum 30. September 2016 aus 178 Gewerbeimmobilien mit einer vermietbaren Gebäudefläche von insgesamt knapp 1,1 Millionen m<sup>2</sup> und einem Marktwert von insgesamt EUR 981,2 Millionen.

Der ertragsbezogene Vermietungsstand des Portfolios belief sich zum Berichtsstichtag auf 87,3 % der Potenzialmieten bei Vollvermietung von EUR 85,2 Millionen nach einem Vermietungsstand von 87,2 % zum Vorjahresende.

Unter Pro-Forma-Einbeziehung der zum Berichtsstichtag bereits abgeschlossenen Mietverträge für Leerstandsflächen, die vor der Übergabe an die Mieter teils noch umzubauen sind, würde der ertragsgewichtete Vermietungsstand des Bestandsportfolios per 30. September 2016 bei 87,8 % der Potenzialmieten liegen.

IMMOBILIENVERMÖGEN DES DEMIRE-KONZERNS ZUM 30. SEPTEMBER 2016							
	Grund- stücksfläche	Gesamtmiet- fläche	Annua- lisierte Ver- tragsmiete	Marktwert 30.09.2016	Vermiet- ungsstand	Ø gesicherte Restlaufzeit der Miet- verträge	Vertrags- mieten- rendite vor Kosten
	in m <sup>2</sup>	in m <sup>2</sup>	in TEUR	in TEUR	in %	in Jahren	in %
Bestandsportfolio	983.681	791.764	52.081	689.904	86,7%	5,4	7,5%
Fair Value REIT	424.191	263.186	22.332	291.310	88,9%	4,7	7,7%
<b>Gesamt</b>	<b>1.407.872</b>	<b>1.054.950</b>	<b>74.413</b>	<b>981.214</b>	<b>87,3%</b>	<b>5,2</b>	<b>7,6%</b>

## ERTRAGS-, FINANZ- UND VERMÖGENSLAGE

### Ertragslage

KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG (AUSGEWÄHLTE ANGABEN IN TEUR)	3. Quartal 2016	3. Quartal 2015	01.01.2016– 30.09.2016	01.01.2015– 30.09.2015
Mieterträge	20.017	7.998	56.671	21.908
Erträge aus Nebenkostenumlagen	3.257	2.000	11.961	6.153
Betriebliche Aufwendungen zur Erzielung von Mieterträgen*	-8.909	-3.775	-25.341	-11.029
<b>Ergebnis aus der Vermietung von Immobilien</b>	<b>14.365</b>	<b>6.223</b>	<b>43.291</b>	<b>17.032</b>
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobiliengesellschaften	127	0	130	520
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	-245	0	-135	458
Ergebnis aus at equity bewerteten Unternehmen	0	0	0	3.230
Sonstige betriebliche Erträge und andere Ergebniseffekte*	639	8.858	23.046	17.237
Allgemeine Verwaltungskosten	-3.114	-2.424	-10.598	-7.569
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-3.363	-2.273	-14.475	-4.457
<b>Ergebnis vor Zinsen und Steuern</b>	<b>8.409</b>	<b>10.384</b>	<b>41.259</b>	<b>26.451</b>
Finanzergebnis	-12.582	-6.351	-35.431	-20.639
<b>Ergebnis vor Steuern</b>	<b>-4.173</b>	<b>4.033</b>	<b>5.828</b>	<b>5.812</b>
Ertragsteuern	3.514	-1.714	699	-3.195
<b>Periodenergebnis</b>	<b>-659</b>	<b>2.319</b>	<b>6.527</b>	<b>2.617</b>
davon entfallen auf Anteilseigner des Mutterunternehmens	-1.373	1.783	4.069	1.639
Unverwässertes Ergebnis je Aktie (EUR)	-0,03	0,08	0,08	0,07
Gewichtete Anzahl der ausgegebenen Aktien (in Tsd.)	52.599	27.364	50.403	23.239
Verwässertes Ergebnis je Aktie (EUR)	-0,03	0,05	0,08	0,06
Gewichtete verwässerte Anzahl der ausgegebenen Aktien (in Tsd.)	66.237	41.026	64.041	36.901

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

In den ersten neun Monaten 2016 erzielte der DEMIRE-Konzern Mieterträge von insgesamt EUR 56,7 Millionen, was anteilig leicht über den für das Gesamtjahr 2016 prognostizierten Mieterträge in Höhe von EUR 75 Millionen liegt. Im Vergleichszeitraum des Vorjahres hatten die Mieterträge noch unter der Hälfte (EUR 21,9 Millionen) gelegen.

Das Ergebnis aus der Vermietung von Immobilien hat sich mit EUR 43,3 Millionen im Vorjahresvergleich (EUR 17,0 Millionen) im Wesentlichen durch die im Vorjahr getätigten Akquisitionen, vorrangig die Übernahme der Fair Value REIT, um mehr als 150 % erhöht. Aufgrund höherer Aufwendungen für Instandhaltungsmaßnahmen und Vermietungskosten sowie von geringeren Erträgen aus Nebenkostenumlagen verringerten sich die faktisch nicht umlagefähigen Aufwendungen zur Erzielung von Mieterträgen auf 21 % der Mieterträge nach 24 % im Vergleichszeitraum.

Die sonstigen betrieblichen Erträge und anderen Ergebniseffekte beliefen sich auf EUR 23,0 Millionen (Neunmonatszeitraum 2015: EUR 17,2 Millionen) und beinhalten insbesondere die Fair Value-Anpassungen (insgesamt EUR 14,4 Millionen) der Kurfürstengalerie in Kassel in Höhe von EUR 7,7 Millionen und des Logistikparks in Leipzig in Höhe von EUR 4,2 Millionen.

Ferner enthalten sind im Wesentlichen periodenfremde Erträge von EUR 7,3 Millionen aus Betriebskostenabrechnungen für Vorjahre, für die periodenfremde Aufwendungen in Höhe von EUR 7,8 Millionen in den sonstigen betrieblichen Aufwendungen ausgewiesen werden.

Der Anstieg der allgemeinen Verwaltungskosten auf EUR 10,6 Millionen (Neunmonatszeitraum 2015: EUR 7,6 Millionen) beruht im Wesentlichen auf Rechts- und Beratungskosten in Höhe von EUR 3,6 Millionen, von denen EUR 2,2 Millionen transaktionsbedingten Hintergrund haben. Ferner sind enthalten Personalkosten in Höhe von EUR 2,4 Millionen (Neunmonatszeitraum 2015: EUR 1,4 Millionen) infolge Berufung eines dritten Vorstands, des Unternehmenswachstums und der sukzessiven Internalisierung bisher extern vergebener Leistungen.

Das Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) erhöhte sich um mehr als 55 % auf EUR 41,3 Millionen (Neunmonatszeitraum 2015: EUR 26,5 Millionen).

Das Finanzergebnis belief sich in den ersten neun Monaten 2016 auf EUR -35,4 Millionen (Neunmonatszeitraum 2015: EUR -20,6 Millionen). Hierin enthalten ist als Sondereffekt ein Zinsaufwand von EUR 3,3 Millionen aus der Abwertung der Call-Option der Unternehmensanleihe 2014/19. Ferner sind die Ergebnisanteile der Minderheitsgesellschafter in den Tochterunternehmen der Fair Value REIT-AG in Höhe EUR 3,1 Millionen (Neunmonatszeitraum 2015: EUR 0,0 Millionen) im Finanzergebnis enthalten. Die vollständige Tilgung der HFS-Anleihe erfolgte in mehreren Schritten ab Mitte Juni 2016 durch Umfinanzierungen in Höhe von insgesamt EUR 17,8 Millionen mit einem durchschnittlichen Jahreszins von derzeit rund 3,8 % p.a. und in Höhe von EUR 10 Millionen mit dem Erlös aus der Barkapitalerhöhung. Daraus ergaben sich im dritten Quartal Zinseinsparungen in Höhe von EUR 1,1 Millionen, denen jedoch im Berichtszeitraum einmalige Nebenkosten der Umfinanzierung in Höhe von EUR 1,7 Millionen gegenüberstehen.

Somit ergab sich ein Ergebnis vor Steuern von EUR 5,8 Millionen (Neunmonatszeitraum 2015: EUR 5,8 Millionen) und durch einen positiven Steuereffekt im Wesentlichen aus der Nutzung von



Verlustvorträgen durch Verrechnung in Höhe von EUR 3,4 Millionen ein Periodenergebnis (Ergebnis nach Steuern) von EUR 6,5 Millionen (Neunmonatszeitraum 2015: EUR 2,6 Millionen).

### Bereinigtes Konzernergebnis (FFO)

Das um Bewertungs- und Veräußerungsergebnisse, sonstige Einmaleffekte und periodenfremde Erträge und Aufwendungen bereinigte operative Geschäftsergebnis des DEMIRE-Konzerns lag nach neun Monaten des laufenden Geschäftsjahres vor Minderheiten auf Ebene der Fair Value REIT-AG sowie auf Ebene der DEMIRE AG bei EUR 11,0 Millionen, nach Minderheiten bei EUR 6,0 Millionen.

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

BEREINIGTES KONZERNERGEBNIS (FFO)	01.01.2016 – 30.09.2016			
	TEUR	Bereinigung von Sondereffekten		
Gemäß Konzern- GuV- Rechnung		Erwerbs- Verkaufs-, Bewertungs- effekte	Sonstige	
Mieterträge	56.671	0	0	56.671
Erträge aus Betriebs- und Nebenkosten	11.961	0	0	11.961
Betriebliche Aufwendungen zur Erzielung von Mieterträgen	-25.341	0	2.614	-22.727
<b>Ergebnis aus der Vermietung von Immobilien</b>	<b>43.291</b>	<b>0</b>	<b>2.614</b>	<b>45.905</b>
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobiliengesellschaften	130	-130	0	0
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	-135	135	0	0
Ergebnis aus at equity bewerteten Unternehmen	0	0	0	0
Sonstige betriebliche Erträge und andere Ergebniseffekte	23.046	-14.418	-6.794	1.834
Allgemeine Verwaltungskosten	-10.598	2.156	988	-7.454
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-14.475	1.956	9.361	-3.158
<b>Ergebnis vor Zinsen und Steuern</b>	<b>41.259</b>	<b>-10.301</b>	<b>6.169</b>	<b>37.127</b>
Nettofinanzierungsaufwendungen	-32.321	-13	6.173	-26.161
Ergebnisanteile von Minderheitsgesellschaftern	-3.110	0	3.110	0
<b>Finanzergebnis</b>	<b>-35.431</b>	<b>-13</b>	<b>9.283</b>	<b>-26.161</b>
<b>Ergebnis vor Steuern</b>	<b>5.828</b>	<b>-10.314</b>	<b>15.452</b>	<b>10.966</b>
Ertragsteuern	699	-3.608	2.909	0
<b>Periodenergebnis</b>	<b>6.527</b>	<b>-24.249</b>	<b>43.069</b>	<b>10.966</b>
Minderheitenanteile am Ergebnis	-2.458			-4.950
<b>Periodenergebnis der Anteilseigner des Mutterunternehmens</b>	<b>4.069</b>			<b>6.016</b>
Unverwässertes Ergebnis je Aktie*	0,08			0,12

\* Gewichtete Anzahl der Aktien 2016: 50,4 Millionen Stück

## Finanzlage

KONZERN-KAPITALFLUSSRECHNUNG (AUSGEWÄHLTE ANGABEN IN TEUR)	01.01.2016 – 30.09.2016	01.01.2015 – 30.09.2015
Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit	24.941	3.479
Cashflow aus Investitionstätigkeit	3.485	-5.123
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-28.748	7.405
<b>Nettoveränderung der Zahlungsmittel</b>	<b>-322</b>	<b>5.761</b>
<b>Zahlungsmittel am Ende der Periode</b>	<b>28.145</b>	<b>10.158</b>

Der Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit stieg im Berichtszeitraum aufgrund des verbesserten Ergebnisses aus der Vermietung von Immobilien nach Berücksichtigung der laufenden Kosten sowie Zahlungen von Verbindlichkeiten aus 2015 im Zusammenhang mit der Übernahme der Fair Value REIT um mehr als das Sechsfache auf EUR 24,9 Millionen (Neunmonatszeitraum 2015: EUR 3,5 Millionen). An die Minderheitsaktionäre der Fair Value REIT-AG wurde Anfang Juli EUR 2,3 Millionen Dividenden ausgeschüttet.

Der Cashflow aus Investitionstätigkeit summierte sich in den ersten neun Monaten 2016 insbesondere durch den Mittelzufluss aus der Veräußerung von zwei Tochtergesellschaften und fünf Immobilien in Höhe von EUR 13,9 Millionen auf EUR 3,5 Millionen nach EUR -5,1 Millionen im Vergleichszeitraum 2015. Für die Anteile an der Kurfürstergalerie GmbH wurden EUR 4,4 Millionen und für werterhöhende Investitionen in Bestandsimmobilien von EUR 6,1 Millionen im Berichtszeitraum gezahlt.

Der Cashflow aus Finanzierungstätigkeit belief sich auf EUR -28,7 Millionen (Neunmonatszeitraum 2015: EUR 7,4 Millionen). In den ersten neun Monaten 2016 wurden Mittelzuflüsse durch Ausgabe von Unternehmensanleihen in Höhe von EUR 12,9 Millionen und die Aufnahme von Finanzschulden in Höhe von EUR 46,8 Millionen sowie EUR 15,9 Millionen nach Abzug der Kosten der Eigenkapitalbeschaffung aus der Barkapitalerhöhung im August 2016 generiert. Zinszahlungen wurden im Berichtszeitraum in Höhe von EUR 28,6 Millionen und Tilgungszahlungen in Höhe von EUR 75,7 Millionen geleistet, unter anderem für Sondertilgungen der HFS-Anleihe in Höhe von EUR 27,8 Millionen und die Rückzahlung der Wandelanleihe der Fair Value REIT in Höhe von EUR 8,7 Millionen.

Der Rückgang der Zahlungsmittel betrug in den ersten neun Monaten 2016 EUR 0,3 Millionen (Neunmonatszeitraum 2015: Anstieg von EUR 5,8 Millionen). Die Zahlungsmittel zum Ende der Berichtsperiode verringerten sich leicht auf EUR 28,1 Millionen.

## Vermögenslage

KONZERN-BILANZ – AKTIVA (AUSGEWÄHLTE ANGABEN IN TEUR)	30.09.2016	31.12.2015
<b>Vermögenswerte</b>		
Summe langfristige Vermögenswerte	983.214	948.597
Summe kurzfristige Vermögenswerte	55.282	71.343
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	20.590	13.005
<b>Summe Vermögenswerte</b>	<b>1.059.086</b>	<b>1.032.945</b>

Die Bilanzsumme des DEMIRE-Konzerns belief sich zum 30. September 2016 auf EUR 1,1 Milliarden (31. Dezember 2015: EUR 1,0 Milliarden) und lag im Wesentlichen bedingt durch die Akquisition der Kurfürstengalerie leicht höher als zum Ende des letzten Geschäftsjahres. Die langfristigen Vermögenswerte beliefen sich auf EUR 983,2 Millionen (31. Dezember 2015: EUR 948,6 Millionen) und die kurzfristigen Vermögenswerte EUR 55,3 Millionen (31. Dezember 2015: EUR 71,3 Millionen). Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte beinhalten zum 30. September 2016 Immobilien in Höhe von insgesamt EUR 20,6 Millionen nach EUR 13,0 Millionen zum 31. Dezember 2015, die in den ersten neun Monaten 2016 zugeflossen sind.

KONZERN-BILANZ – PASSIVA (AUSGEWÄHLTE ANGABEN IN TEUR)	30.09.2016	31.12.2015
<b>Eigenkapital und Schulden</b>		
<b>Eigenkapital</b>		
Den Anteilseignern des Mutterunternehmens zurechenbares Eigenkapital	250.566	230.697
Anteile der nicht beherrschenden Anteilseigner	37.442	34.205
<b>Summe Eigenkapital</b>	<b>288.008</b>	<b>264.902</b>
<b>Schulden</b>		
Summe langfristige Schulden	719.741	696.746
Summe kurzfristige Schulden	51.337	71.297
<b>Summe Schulden</b>	<b>771.078</b>	<b>768.043</b>
<b>Summe Eigenkapital und Schulden</b>	<b>1.059.086</b>	<b>1.032.945</b>

Das Konzerneigenkapital stieg in den ersten neun Monaten 2016 um knapp 9 % auf EUR 288,0 Millionen (31. Dezember 2015: EUR 264,9 Millionen), auch die Eigenkapitalquote stieg auf 27,2 % und lag damit leicht über dem Niveau zum Jahresende 2015 von 25,6 % der Konzern-Bilanzsumme. Entsprechend dem Beschluss von Vorstand und Aufsichtsrat der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG vom 11. August 2016 wurde das Grundkapital der Gesellschaft durch teilweise Ausnutzung des zur Verfügung stehenden genehmigten Kapitals (Genehmigtes Kapital I/2016) gegen Bareinlagen durch Ausgabe von 4.930.722 neuen, auf den Inhaber lautenden nennwertlosen Stammaktien (Stückaktien) mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von EUR 1,00 je Stückaktie um EUR 4.930.722,00 zu einem Ausgabebetrag von EUR 3,45 je neuer Aktie erhöht.

Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Anteile der Minderheitsgesellschafter an den Tochterunternehmen der Fair Value REIT-AG in Höhe von EUR 62,8 Millionen allein aufgrund deren Rechtsform als Personengesellschaften gemäß IFRS unter den langfristigen Schulden und nicht im Eigenkapital ausgewiesen werden. Das entsprechend angepasste Konzern-Eigenkapital summierte sich auf EUR 350,8 Millionen bzw. auf 33,1 % der Konzern-Bilanzsumme (31. Dezember 2015: 326,1 Millionen bzw. 31,6 %).

Die langfristigen Schulden beliefen sich zum 30. September 2016 auf EUR 719,7 Millionen (31. Dezember 2015: EUR 696,7 Millionen) und die kurzfristigen Schulden auf EUR 51,3 Millionen (31. Dezember 2014: EUR 71,3 Millionen). Die Summe der Schulden stieg somit im DEMIRE-Konzern zum 30. September 2016 dank eines guten operativen Cashflows nur leicht auf EUR 771,1 Millionen (31. Dezember 2015: EUR 768,0 Millionen).

Die Veränderung im langfristigen Bereich war im Wesentlichen bedingt durch die übernommenen Finanzschulden der Kurfürstengalerie sowie durch vorzeitige Sondertilgungen und Umgliederungen. Im kurzfristigen Bereich wurde vermindernd die Rückführung der Wandelanleihe der Fair Value REIT-AG berücksichtigt.

In den gesamten Finanzschulden in Höhe von EUR 663,6 Millionen (31. Dezember 2015: EUR 655,2 Millionen) waren Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten in Höhe von EUR 524,1 Millionen enthalten. Zum 30. September 2016 bestanden für Fremdkapital im Umfang von EUR 33,1 Millionen variable Zinsvereinbarungen.

### **Verschuldungsgrad**

Der Verschuldungsgrad des DEMIRE-Konzerns (Loan-to-Value (LTV)) ist definiert als Verhältnis der Nettofinanzschulden zum Buchwert der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien und der zur

Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerte. Der LTV konnte zum 30. September 2016 durch laufende und Sondertilgungen mit 64,8 % weiter verbessert werden (31. Dezember 2015: 67,5 %).

<b>LOAN-TO-VALUE (LTV)</b>	30.09.2016	31.12.2015
<b>EUR MILLIONEN</b>		
Finanzschulden	663,6	655,2
Zahlungsmittel	28,1	28,5
<b>Nettoverschuldung</b>	<b>635,5</b>	<b>626,7</b>
<b>Fair Value der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien und der zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerte</b>	<b>981,2</b>	<b>928,1</b>
<b>LTV in %</b>	<b>64,8%</b>	<b>67,5%</b>

### Segmentberichterstattung

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

<b>TEUR</b>	Bestandsportfolio	Fair Value REIT	Zentralbereiche/ Sonstiges	Summe Segmente
01.01.2016 - 30.09.2016				
Segmenterlöse	72.443	33.883	3.540	109.866
Segmentaufwendungen	-33.423	-23.188	-11.996	-68.607
EBIT nach Segmenten	39.020	10.695	-8.456	41.259
<b>Periodenergebnis</b>	<b>24.039</b>	<b>5.046</b>	<b>-22.558</b>	<b>6.527</b>
30.09.2016				
Segmentvermögen	713.357	326.702	19.027	1.059.086
Bestandsimmobilien	689.904	291.310	0	981.214
Segmentsschulden	413.677	205.864	151.537	771.078

TEUR	Bestandsportfolio	Fair Value REIT	Zentralbereiche/ Sonstiges	Summe Segmente
01.01.2015 - 30.09.2015				
Segmenterlöse	46.597	0	6.242	52.839
Segmentaufwendungen	-19.505	0	-6.883	-26.388
EBIT nach Segmenten	27.092	0	-641	26.451
<b>Periodenergebnis</b>	<b>11.217</b>	<b>0</b>	<b>-8.600</b>	<b>2.617</b>
31.12.2015				
Segmentvermögen	651.165	337.261	44.519	1.032.945
Bestandsimmobilien	628.550	299.544	0	928.094
Segmentsschulden	414.896	217.803	135.344	768.043

### NACHTRAGSBERICHT

Das bisherige Vorstandsmitglied Frank Schaich hat am 31. Oktober 2016 auf eigenen Wunsch und im besten Einvernehmen mit dem Aufsichtsrat sein Vorstandsmandat bei der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG niedergelegt. Er bleibt bis zum 31. März 2017 Vorstand der Fair Value REIT-AG. Herr Patrick Kaiser, kaufmännischer Leiter der DEMIRE AG, wurde am gleichen Tag für drei Jahre zum weiteren Vorstandsmitglied der Fair Value REIT-AG bestellt und übernimmt die Funktion des Finanzvorstands.

### RISIKOBERICHT

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

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

### CHANCEN- UND PROGNOSEBERICHT

Die in den ersten neun Monaten 2016 erzielten Mieterträge von EUR 56,7 Millionen entsprechen der Planung der Gesellschaft. Der Vorstand rechnet mit einer weiteren Steigerung der Mieterträge und des Ergebnisses aus der Vermietung von Immobilien im letzten Quartal 2016.

Die um Einmaleffekte bereinigten allgemeinen Verwaltungskosten und sonstigen betrieblichen Aufwendungen werden relativ weiter zurückgehen, weil sich das Volumen der extern vergebenen Dienstleistungen im vierten Quartal durch Insourcing von Funktionen weiter reduziert hat.

Daher bestätigt der Vorstand die Prognosen für das laufende und das kommende Geschäftsjahr: Für das Geschäftsjahr 2016 wird weiterhin FFO vor Minderheiten von EUR 19,1 Millionen und nach Minderheiten von EUR 13,9 Millionen erwartet und für das Geschäftsjahr 2017 bei der Annahme

eines unveränderten Gesamtportfolios mit Mieterträgen von insgesamt EUR 77 Millionen FFO vor Minderheiten von EUR 25 Millionen und nach Minderheiten von EUR 18 Millionen, was rund EUR 0,33 je derzeit in Umlauf befindlicher Aktie von 54,2 Millionen Stück entspricht.

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

Frankfurt, den 30. November 2016

DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG



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



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

## Konzernzwischenabschluss zum 30. September 2016 (untestiert)

### KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

TEUR	01.01.2016– 30.09.2016	01.01.2015– 30.09.2015	01.07.2016– 30.09.2016	01.07.2015– 30.09.2015
Mieterträge*	56.671	21.908	20.017	7.998
Erträge aus Nebenkostenumlagen	11.961	6.153	3.257	2.000
Betriebliche Aufwendungen zur Erzielung von Mieterträgen	-25.342	-11.029	-8.909	-3.775
<b>Ergebnis aus der Vermietung von Immobilien</b>	<b>43.291</b>	<b>17.032</b>	<b>14.365</b>	<b>6.223</b>
Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien-gesellschaften	3.212	1.766	3.212	0
Nettovermögen von veräußerten Immobilien-gesellschaften	-3.082	-1.246	-3.085	0
<b>Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien-gesellschaften</b>	<b>130</b>	<b>520</b>	<b>127</b>	<b>0</b>
Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien	14.461	2.300	536	0
Aufwendungen aus der Veräußerung von Immobilien	-14.596	-1.842	-781	0
<b>Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien</b>	<b>-135</b>	<b>458</b>	<b>-245</b>	<b>0</b>
Gewinne aus at equity bewerteten Unternehmen	0	1.824	0	0
Verluste aus at equity bewerteten Unternehmen	0	-63	0	0
Unrealisierte Marktwertänderungen in at equity bewerteten Unternehmen	0	1.469	0	0
<b>Ergebnis aus at equity bewerteten Unternehmen</b>	<b>0</b>	<b>3.230</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Ergebnis aus der Fair Value Anpassung der als Finanz-investitionen gehaltenen Immobilien	14.418	16.439	155	8.719
Wertminderungen von Forderungen*	-515	-245	-477	-83
Sonstige betriebliche Erträge	9.143	1.043	960	222
<b>Sonstige betriebliche Erträge und andere Ergebnis-effekte</b>	<b>23.046</b>	<b>17.237</b>	<b>639</b>	<b>8.858</b>
Allgemeine Verwaltungsaufwendungen	-10.598	-7.569	-3.114	-2.425
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-14.475	-4.457	-3.363	-2.273
<b>Ergebnis vor Zinsen und Steuern</b>	<b>41.259</b>	<b>26.451</b>	<b>8.409</b>	<b>10.384</b>
Finanzerträge	1.103	919	70	-1.096
Finanzierungsaufwendungen	-33.424	-21.558	-12.651	-5.255
Ergebnisanteile von Minderheitsgesellschaftern	-3.110	0	0	0
<b>Finanzergebnis</b>	<b>-35.431</b>	<b>-20.639</b>	<b>-12.582</b>	<b>-6.351</b>
<b>Ergebnis vor Steuern</b>	<b>5.828</b>	<b>5.812</b>	<b>-4.173</b>	<b>4.033</b>
Ertragsteuern	699	-3.195	3.514	-1.714
<b>Periodenergebnis</b>	<b>6.527</b>	<b>2.617</b>	<b>-659</b>	<b>2.319</b>
Davon entfallen auf:				
<b>Nicht beherrschende Anteilseigner</b>	<b>2.458</b>	<b>978</b>	<b>714</b>	<b>536</b>
<b>Anteilseigner des Mutterunternehmens</b>	<b>4.069</b>	<b>1.639</b>	<b>-1.373</b>	<b>1.783</b>
Unverwässertes Ergebnis je Aktie	0,08	0,07	-0,03	0,08
Verwässertes Ergebnis je Aktie	0,08	0,06	-0,03	0,05

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



**KONZERNGESAMTERGEBNISRECHNUNG**

<b>TEUR</b>	01.01.2016– 30.09.2016	01.01.2015– 30.09.2015
<b>Periodenergebnis</b>	<b>6.527</b>	<b>2.617</b>
Beiträge, die ggf. in künftigen Perioden in die GuV umgegliedert werden		
Währungsumrechnungsdifferenzen	23	-830
<b>Sonstiges Ergebnis</b>	<b>23</b>	<b>-830</b>
<b>Gesamtergebnis</b>	<b>6.550</b>	<b>1.787</b>
davon entfallen auf:		
<b>Nicht beherrschende Anteilseigner</b>	<b>2.458</b>	<b>885</b>
<b>Anteilseigner des Mutterunternehmens</b>	<b>4.092</b>	<b>902</b>

## KONZERN-BILANZ

### AKTIVA

TEUR	30.09.2016	31.12.2015
<b>VERMÖGENSWERTE</b>		
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>		
Immaterielle Vermögenswerte	7.001	6.961
Sachanlagen	1.587	11.285
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	960.624	915.089
Anteile an at equity bewerteten Unternehmen	3.149	3.136
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	10.520	11.045
Ausleihungen an at equity bewertete Unternehmen	0	553
Sonstige Ausleihungen	0	384
Latente Steueransprüche	333	144
<b>Summe langfristige Vermögenswerte</b>	<b>983.214</b>	<b>948.597</b>
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>		
Vorratsimmobilien	2.321	2.298
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen	17.559	14.387
Finanzforderungen und sonstige finanzielle Vermögenswerte	7.110	26.020
Steuererstattungsansprüche	148	171
Zahlungsmittel	28.145	28.467
<b>Summe kurzfristige Vermögenswerte</b>	<b>55.282</b>	<b>71.343</b>
<b>Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte</b>	<b>20.590</b>	<b>13.005</b>
<b>Summe Vermögenswerte</b>	<b>1.059.086</b>	<b>1.032.945</b>

**PASSIVA**

<b>TEUR</b>	<b>30.09.2016</b>	<b>31.12.2015</b>
<b>EIGENKAPITAL UND SCHULDEN</b>		
<b>Eigenkapital</b>		
Gezeichnetes Kapital	54.247	49.292
Rücklagen	196.319	181.405
<b>Den Anteilseignern des Mutterunternehmens zurechenbares Eigenkapital</b>	<b>250.566</b>	<b>230.697</b>
Anteile der nicht beherrschenden Anteilseigner	37.442	34.205
<b>Summe Eigenkapital</b>	<b>288.008</b>	<b>264.902</b>
<b>Schulden</b>		
<b>Langfristige Schulden</b>		
Latente Steuerschulden	22.186	25.714
Anteile von Minderheitsgesellschaftern	62.822	61.160
Langfristige Finanzschulden	634.733	608.796
Sonstige langfristige Verbindlichkeiten	0	1.076
<b>Summe langfristige Schulden</b>	<b>719.741</b>	<b>696.746</b>
<b>Kurzfristige Schulden</b>		
Rückstellungen	2.668	1.166
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	15.385	19.887
Steuerschulden	4.369	3.801
Kurzfristige Finanzschulden	28.915	46.443
<b>Summe kurzfristige Schulden</b>	<b>51.337</b>	<b>71.297</b>
<b>Summe Schulden</b>	<b>771.078</b>	<b>768.043</b>
<b>Summe Schulden und Eigenkapital</b>	<b>1.059.086</b>	<b>1.032.945</b>

**KONZERN-KAPITALFLUSSRECHNUNG**

TEUR	01.01.2016– 30.09.2016	01.01.2015– 30.09.2015
<b>Konzernergebnis vor Steuern</b>	<b>5.828</b>	<b>5.812</b>
Finanzierungsaufwendungen*	36.534	15.734
Finanzerträge*	-1.104	-919
Einzahlung aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien	0	2.416
Veränderung der sonstigen Vorräte	0	-676
Veränderung der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstigen Forderungen	1.057	1.490
Veränderung der Finanzforderungen und sonstige finanzielle Vermögenswerte	2.127	-6.387
Veränderung der immateriellen Vermögenswerte	40	0
Veränderung der Rückstellungen	1.428	114
Veränderung der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten*	-6.430	-602
Einwertungsgewinne nach IAS 40	-14.418	-16.439
Gewinne aus der Veräußerung von Immobiliengesellschaften	5	-978
Zinseinzahlungen*	96	0
Ertragsteuerzahlungen*	-1.314	-212
Veränderung der Rücklagen	453	3.701
Ergebnis aus at equity bewerteten Unternehmen	0	-3.230
Abschreibungen und Wertminderungen*	3.109	245
Auschüttungen an Minderheitsgesellschafter	-2.250	0
Sonstige zahlungsunwirksame Posten*	-220	3.410
<b>Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit</b>	<b>24.941</b>	<b>3.479</b>
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-6.088	-2.736
Auszahlungen für den Erwerb von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien und von Anteilen an vollkonsolidierten Unternehmen abzüglich erworbener Nettozahlungsmittel	-4.352	-4.037
Einzahlungen aus der Veräußerung von Immobilien	13.925	1.650
<b>Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>	<b>3.485</b>	<b>-5.123</b>
Auflösung Eigenkapitalanteil Wandelschuldverschreibung	-90	0
Auszahlungen für Kosten der Eigenkapitalbeschaffung	-1.105	-783
Einzahlung aus Eigenkapitalzuführungen	17.011	11.158
Einzahlungen aus der Ausgabe von Schuldverschreibungen	12.892	52.750
Auszahlungen für den Rückkauf von Schuldverschreibungen	0	-20.000
Einzahlungen aus der Aufnahme von Finanzkrediten	46.844	4.577
Gezahlte Zinsen auf Finanzschulden	-28.578	-15.734
Auszahlungen für die Tilgung von Finanzschulden	-75.722	-24.563
<b>Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>-28.748</b>	<b>7.405</b>
<b>Nettoveränderung der Zahlungsmittel</b>	<b>-322</b>	<b>5.761</b>
Zahlungsmittel am Anfang der Periode	28.467	4.397
<b>Zahlungsmittel am Ende der Periode</b>	<b>28.145</b>	<b>10.158</b>

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

**KONZERN-EIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG**

TEUR	Gesellschafts-kapital		Rücklagen			Den Anteils-eignern des Mutter-unternehmens zurechenbares Eigenkapital	Anteile der nicht beherrschenden Anteilseigner	Summe Eigenkapital
	Gezeichnetes Kapital	Kapital-rücklage	Gewinn-rücklagen inkl. Konzern-ergebnis	Abzugs-posten für Eigene Anteile	Währungs-umrech-nung			
<b>01.01.2016</b>	<b>49.292</b>	<b>121.120</b>	<b>60.651</b>	<b>-310</b>	<b>-57</b>	<b>230.697</b>	<b>34.205</b>	<b>264.902</b>
Anteilige Übernahme von erfolgsneutralen Eigenkapitalveränderungen von at Equity bewerteten Unternehmen	0	0	0	0	0	0	0	0
Währungsumrechnungsdifferenzen	0	0	0	0	23	23	0	23
<b>Summe des sonstigen Ergebnisses</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>23</b>	<b>23</b>	<b>0</b>	<b>23</b>
Periodenergebnis	0	0	4.069	0	0	4.069	2.458	6.527
<b>Gesamtergebnis</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>4.069</b>	<b>0</b>	<b>23</b>	<b>4.092</b>	<b>2.458</b>	<b>6.550</b>
Kapitalerhöhung (im Rahmen der Wandlung der Wandelschuldverschreibungen)	24	0	0	0	0	24	0	24
Aktionsoptionsplan	0	454	0	0	0	454	0	454
Pflicht-Wandelanleihe	0	0	0	0	0	0	0	0
Sachkapitalerhöhungen	0	0	0	0	0	0	0	0
Barkapitalerhöhungen	4.931	12.080	0	0	0	17.011	0	17.011
Eigenkapitalbeschaffungskosten im Rahmen von Kapitalerhöhungen	0	-1.105	0	0	0	-1.105	0	-1.105
Veränderung Konsolidierungskreis	0	-71	97	0	-633	-607	779	172
<b>30.09.2016</b>	<b>54.247</b>	<b>132.478</b>	<b>64.817</b>	<b>-310</b>	<b>-667</b>	<b>250.566</b>	<b>37.442</b>	<b>288.008</b>
<b>01.01.2015</b>	<b>14.306</b>	<b>8.234</b>	<b>32.802</b>	<b>-310</b>	<b>-3.348</b>	<b>51.685</b>	<b>2.944</b>	<b>54.629</b>
Anteilige Übernahme von erfolgsneutralen Eigenkapitalveränderungen von at Equity bewerteten Unternehmen	0	0	0	0	0	0	0	0
Währungsumrechnungsdifferenzen	0	0	0	0	-737	-737	-93	-830
<b>Summe des sonstigen Ergebnisses</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-737</b>	<b>-737</b>	<b>-93</b>	<b>-830</b>
Periodenergebnis	0	0	1.639	0	0	1.639	978	2.617
<b>Gesamtergebnis</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1.639</b>	<b>0</b>	<b>-737</b>	<b>902</b>	<b>885</b>	<b>1.787</b>
Kapitalerhöhung (im Rahmen der Wandlung der Wandelschuldverschreibungen)	227	-12	0	0	0	215	0	215
Aktionsoptionsplan	0	296	0	0	0	296	0	296
Pflicht-Wandelanleihe	0	14.237	0	0	0	14.237	0	14.237
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	-410	2.894	2.484
<b>30.09.2015</b>	<b>27.365</b>	<b>53.906</b>	<b>34.031</b>	<b>-310</b>	<b>-4.085</b>	<b>110.908</b>	<b>6.723</b>	<b>117.631</b>

## Verzicht auf prüferische Durchsicht

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

## Erklärung zum deutschen Corporate Governance-Kodex

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

## Bilanzeid

Als Vorstand der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG versichern wir nach bestem Wissen, dass gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen die Zwischenmitteilung zum 30. September 2016 ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt und im Konzernzwischenlagebericht der Geschäftsverlauf einschließlich der Geschäftsergebnisse und die Lage des Konzerns so dargestellt sind, dass ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt wird sowie die wesentlichen Chancen und Risiken der voraussichtlichen Entwicklung des Konzerns beschrieben sind.

Frankfurt am Main, den 30. November 2016



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



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

## Disclaimer

*Diese Zwischenmitteilung zum 30. September 2016 enthält zukunftsgerichtete Aussagen und Informationen. Solche vorausschauenden Aussagen beruhen auf unseren heutigen Erwartungen und bestimmten Annahmen. Sie bergen daher eine Reihe von Risiken und Ungewissheiten. Eine Vielzahl von Faktoren, von denen zahlreiche außerhalb des Einflussbereichs von DEMIRE liegen, beeinflussen die Geschäftsaktivitäten, den Erfolg, die Geschäftsstrategie und die Ergebnisse von DEMIRE. Diese Faktoren können dazu führen, dass die tatsächlichen Ergebnisse, Erfolge und Leistungen der DEMIRE wesentlich abweichen.*

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

## Impressum

### UNTERNEHMENSKONTAKT

#### DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG

Lyoner Straße 32  
D-60528 Frankfurt/Main

T +49 (0)69 719 189 79-0  
F +49 (0)69 719 189 79-11  
ir@demire.ag  
www.demire.ag

### HERAUSGEBER

Der Vorstand der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG

### KONZEPTION UND LAYOUT

GFEI Aktiengesellschaft

STAND: NOVEMBER 2016