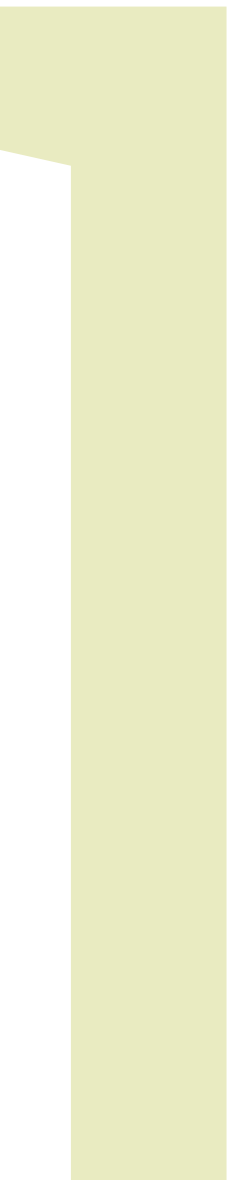




DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG

HALBJAHRESBERICHT 2017

30. Juni 2017



Vorwort des Vorstands



Liebe Aktionärinnen und Aktionäre,
die DEMIRE ist erfolgreich ins erste Halbjahr 2017 gestartet. Auf der Hauptversammlung Ende Juni haben wir zu allen Tagesordnungspunkten hohe Zustimmungsqoten erreicht. Nach dem im zweiten Quartal 2017 gestarteten strategischen Review, haben wir unter dem Namen DEMIRE 2.0 die Ziele und Maßnahmen für das zukünftige Wachstum und die Steigerung der Profitabilität der Gesellschaft präsentiert und unsere Prognose für das Geschäftsjahr 2017 veröffentlicht.

Einen ersten wesentlichen Meilenstein von DEMIRE 2.0 konnten wir bereits im Juli erfolgreich umsetzen. Mit der Platzierung einer gerateten, unbesicherten Anleihe über EUR 270 Millionen bei institutionellen Investoren zu einem attraktiven Zinssatz von 2,875 %, werden wir alte, höher verzinsten Verbindlichkeiten ablösen. Die Unternehmensanleihe wurde von den Ratingagenturen Standard & Poor's sowie von Moody's mit „BB+/Ba2“ bewertet. Damit liegt Sie nur eine Stufe unter Investmentgrade. Die DEMIRE hat im Rahmen der Transaktion zudem erstmals ein Corporate-Rating „BB/Ba“ jeweils mit stabilen Outlook erhalten. Die erfolgreiche Anleihetransaktion und zukünftigen Maßnahmen unter DEMIRE 2.0 stärken nachhaltig unsere Funds from operations (FFO I nach Steuern, vor Minderheiten) und Cashflows ab 2018.

Zum Abschluss des ersten Halbjahres 2017 haben sich die wesentlichen Kennzahlen der DEMIRE weiter positiv entwickelt:

- Funds from Operations (FFO I, nach Steuern, vor Minderheiten) erreichen im ersten Halbjahr EUR 4,9 Millionen
- Senkung der EPRA-Leerstandsquote auf 10,2 %, unter Berücksichtigung bereits verkaufter Immobilien
- Abbau des Nettoverschuldungsgrads um weitere 30 Basispunkte auf 62,5 %
- Rückgang des durchschnittlichen Finanzierungszinses auf 4,1 %, unter Berücksichtigung der jüngsten Anleiheemission pro forma auf 3,2 % p.a.

Mit der erfolgreichen Entwicklung im ersten Halbjahr und mit der angestrebten weiteren Umsetzung unserer geplanten Maßnahmen blicken wir positiv auf das zweite Halbjahr 2017 und darüber hinaus. Für 2017 bestätigen wir daher unsere Prognose und erwarten Funds from operations (FFO I nach Steuern, vor Minderheiten) in Höhe von EUR 8 Millionen bis EUR 10 Millionen sowie Mieteinnahmen von EUR 72 Millionen bis 73 Millionen bis zum Ende des Geschäftsjahres 2017 zu erwirtschaften.

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

Dipl.-Betriebsw. (FH) Ralf Kind
Vorstand (CFO)

DEMIRE im Überblick

KONZERNKENNZAHLEN

TEUR

ERGEBNISKENNZAHLEN	01.01.2017– 30.06.2017	01.01.2016– 30.06.2016
Mieterträge	37.231	37.529
Ergebnis aus der Vermietung	27.335	29.800
EBIT	24.135	32.849
Finanzergebnis	-13.311	-22.849
EBT	10.824	10.000
Periodenergebnis	5.614	5.613
Periodenergebnis der Anteilseigner des Mutterunternehmens	3.779	3.869
Periodenergebnis je Aktie (unverwässert / verwässert) in EUR	0,07 / 0,07	0,08 / 0,07
FFO I (vor Minderheiten nach Steuern)	4.905	5.477
FFO je Aktie	0,09	0,11

BILANZKENNZAHLEN	30.06.2017	31.12.2016
Bilanzsumme	1.103.131	1.094.006
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	990.113	981.274
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	9.380	24.291
Bestandsportfolio gesamt	999.493	1.005.565
Finanzverbindlichkeiten	661.885	662.643
Zahlungsmittel	37.562	31.289
Netto-Finanzverbindlichkeiten	624.323	631.354
in % des Bestandsportfolios (LTV)	62,5	62,8
Eigenkapital gemäß Konzernbilanz	313.541	308.637
Eigenkapitalquote in %	28,4	28,2
Nettovermögenswert (NAV) für den Berichtszeitraum	275.256	271.945
Latente Steuern	38.547	35.030
Unverwässerter / Verwässerter EPRA NAV	301.324 / 312.952	300.459 / 312.506
Aktienanzahl in Millionen (unverwässert/verwässert)	54,26 / 67,89	54,25 / 67,89
Unverwässerter / Verwässerter EPRA NAV EUR je Aktie	5,55 / 4,61	5,54 / 4,60

PORTFOLIOKENNZAHLEN	30.06.2017	31.12.2016
Immobilien (Anzahl)	91	174
Marktwert (in EUR Millionen)	999,5	1.005,6
Bruttomieten (in EUR Millionen)	72,0	74,1
Bruttomietrendite (in %)	7,2	7,4
EPRA-Leerstandsquote (in %) *	10,2	11,6
WALT (in Jahren)	4,9	5,3

* Exklusive zur Veräußerung gehaltene Immobilien

INHALTSÜBERSICHT

2	VORWORT DES VORSTANDS	29	VERKÜRZTER KONZERNANHANG
3	DEMIRE IM ÜBERBLICK	30	A. Allgemeine Angaben
3	Konzernennzahlen	30	B. Konsolidierungskreis und -grundsätze
4	Inhaltsübersicht	30	C. Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze
5	First in Secondary Locations	30	D. Erläuterungen zur Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
6	BUNDESWEIT DIVERSIFIZIERTES IMMOBILIENPORTFOLIO	32	E. Erläuterungen zur Konzern-Bilanz
7	DEMIRE AM KAPITALMARKT	35	F. Verkürzte Konzern-Segmentberichterstattung
12	KONZERNZWISCHENLAGEBERICHT	36	G. Sonstige Angaben
12	Wirtschaftsbericht	39	Anlage 1: Bewertungsparameter gemäß IFRS 13 zum 30. Juni 2017
14	Geschäftsentwicklung	40	Anlage 2: Bewertungsparameter gemäß IFRS 13 zum 31. Dezember 2016
14	Immobilienportfolio		
16	Ertrags- Finanz- und Vermögenslage		
22	Risiko- und Chancenbericht		
22	Prognose		
23	KONZERNZWISCHENABSCHLUSS	42	VERZICHT AUF PRÜFERISCHE DURCHSICHT
23	Gewinn- und Verlustrechnung	42	ERKLÄRUNG ZUM DEUTSCHEN CORPORATE GOVERNANCE-KODEX
24	Gesamtergebnisrechnung	42	BILANZEID
25	Bilanz	43	DISCLAIMER, IMPRESSUM UND KONTAKT
27	Kapitalflussrechnung		
28	Eigenkapitalveränderungsrechnung		

FIRST IN SECONDARY LOCATIONS

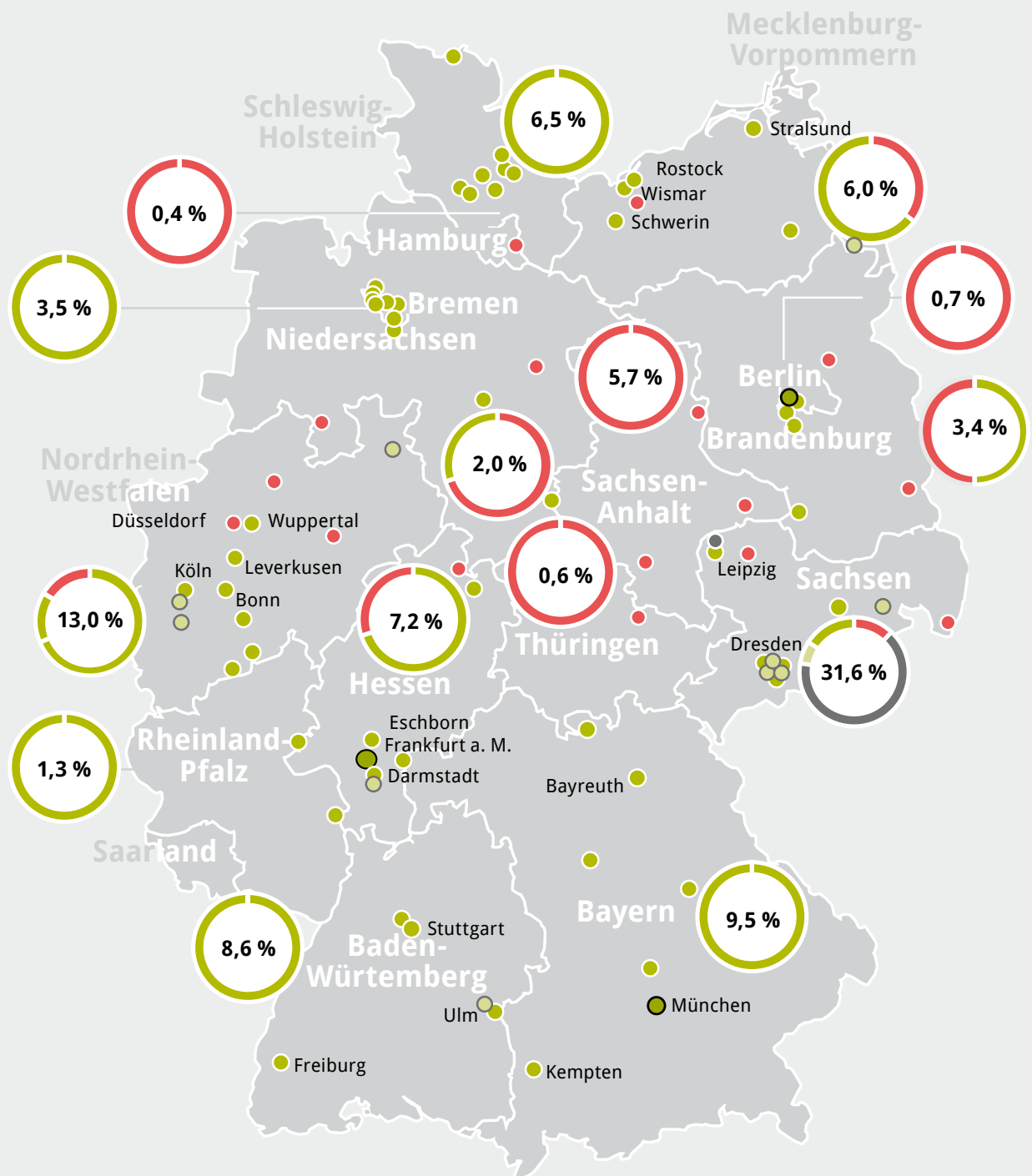
Die DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG hält Gewerbeimmobilien in mittelgroßen Städten und aufstrebenden Randlagen von Ballungsgebieten in ganz Deutschland. Die Gesellschaft hat ihre besondere Stärke an diesen Sekundärstandorten – first in secondary locations – und konzentriert sich auf ein Angebot, das insbesondere für mittelständische Mieter attraktiv ist. DEMIRE ist in den letzten Jahren sowohl über den Erwerb von Einzelobjekten als auch durch Übernahme von Gesellschaftsanteilen rasch gewachsen und verfügt aktuell über ein Portfolio mit einer Vermietungsfläche von rund 1 Millionen m² und einem Marktwert von rund EUR 1 Milliarde.

Mit der Ausrichtung des Portfolios auf Büros, Einzelhandel und Logistik ergibt sich eine Risikostruktur, die aus Sicht von DEMIRE für das Geschäftsfeld der Gewerbeimmobilien angemessen ist. Die Gesellschaft legt Wert auf langfristige Verträge mit solventen Mietern und rechnet daher mit stabilen und nachhaltigen Mieteinnahmen.

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 dem konzerneigenen Asset-, Property- und Facility-Management zu erreichen sind.

Bundesweit diversifiziertes Immobilienportfolio

IMMOBILIEN- UND UNTERNEHMENSSTANDORTE



Stand 30.06.2017

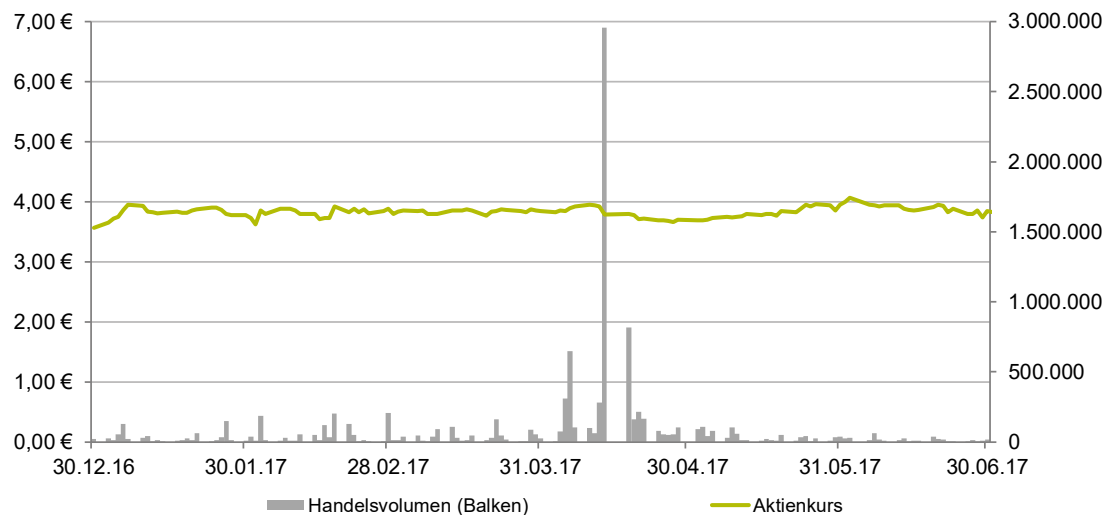
DEMIRE am Kapitalmarkt

Das erste Halbjahr 2017 an den internationalen Aktienmärkten war vielfach geprägt von politischen Entwicklungen. Mit dem Amtsantritt Donald Trumps begann am 20. Januar 2017 in den USA eine neue Ära. Mitte März 2017 konnten die europäischen Finanzmärkte kurzzeitig aufatmen, da sich der Kursverfall des Euro und die negative politische Stimmung in der Europäischen Union nicht weiter fortgesetzt hat. Mit den Wahlen in Frankreich und dem überraschend klaren Triumph Emmanuel Macron's im ersten Wahlgang Ende April war die Erleichterung an den Aktienmärkten endgültig spürbar. Davon beflügelt setzte der deutsche Aktienindex (DAX) zur Rekordjagd an und erreichte am 25. April 2017 ein neues Rekordhoch von 12.428 Punkten. Auch an den anderen europäischen Börsen zeichnete sich eine ähnliche Entwicklung ab. Die „Macron-Rally“ hielt mehrere Tage an. Mit dem Sieg bei der Stichwahlentscheidung am 7. Mai 2017 gegen die populistische Marine Le Pen kletterte der DAX bis auf 12.762 Punkte. Die Börsen reagierten zudem gelassen auf die fortgesetzte geldpolitische Straffung in den USA. Gleich zwei Mal hob die US-Notenbank Fed den Leitzins im ersten Halbjahr 2017 an – im ersten Schritt auf eine Spanne von 0,5 bis 0,75 % und im zweiten Schritt auf eine Spanne von 1,0 bis 1,25 %. Der erste Zinsschritt wurde Mitte März vollzogen, die zweite Anhebung folgte Mitte Juni. Am 20. Juni 2017 hatten Anleger den Dax kurzzeitig auf das neue Allzeithoch bei 12.951 Punkten gehoben.

AKTIE	30.06.2017
ISIN	DE000A0XFSF0
Kürzel / Ticker	DMRE
Börse	Frankfurter Wertpapierbörse (FWB); XETRA
Marktsegment	Prime Standard
Grundkapital	EUR 54.257.744,00
Anzahl Aktien	54.257.744
Marktkapitalisierung	EUR 208,9 Millionen
Freefloat*	51,02 %

* Stand August 2017

DEMIRE AKTIENKURS UND HANDELSUMSÄTZE SEIT ENDE 2016



Quelle: Deutsche Börse AG

Aus Angst vor einer strafferen Geldpolitik der EZB und zunehmenden Gewinnmitnahmen durch die Anleger, beendete der DAX das erste Halbjahr 2017 jedoch mit 12.325 Punkten und lag damit um rund 7,3 % über dem Jahresschlusskurs 2016.

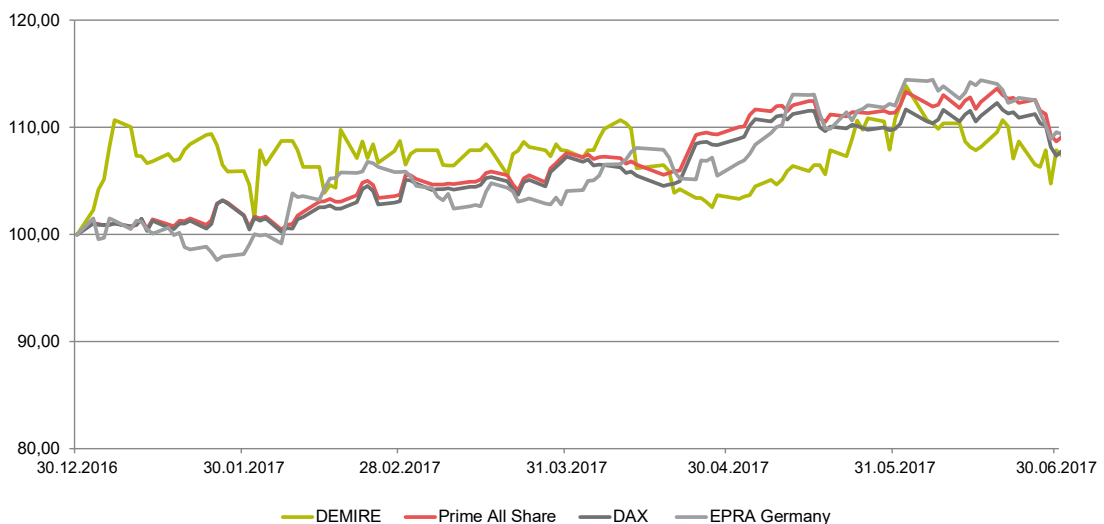
DEMIRE-Aktie

Während sich die DEMIRE-Aktie im ersten Quartal 2017 noch stärker als der DAX und der Prime All Share-Index entwickelte, konnte die Aktie der DEMIRE im zweiten Quartal 2017 die positive Kursentwicklung nicht aufrechterhalten und entwickelte sich daher im zweiten Quartal rückläufig bis auf einen Kurs von EUR 3,66 am 27. April 2017. Von da an entwickelte sich der Kurs stetig aufwärts bis zu einem neuen Hoch von EUR 4,06 am 2. Juni 2017. Zum Stichtag 30. Juni 2017 erreichte die DEMIRE-Aktie einen Kurs von EUR 3,85. Gegenüber dem Jahresschlusskurs Ende 2016 konnte sie somit um rund 4,8 % zulegen und übertraf dabei die Kursperformance (2,4 %) des Index EPRA Germany, der die größten Immobiliengesellschaften Deutschlands beinhaltet. Die Marktkapitalisierung der DEMIRE lag zum 30. Juni 2017 bei rund EUR 208 Millionen.

DEMIRE 2.0 und erfolgreiche Anleiheplatzierung über 270 Millionen Euro

Im Rahmen der Hauptversammlung Ende Juni 2017 hat die DEMIRE unter dem Namen DEMIRE 2.0 konkrete Ziele für das weitere Wachstum definiert, die sie mittelfristig über einen ganzheitlichen Maßnahmenplan unter anderem zur Kostenoptimierung, Straffung der Gruppenstruktur und Reduktion der Finanzierungskosten erreichen möchte. Als wesentlicher Eckpunkt gilt dabei die geplante Verdopplung des aktuellen Portfolios von derzeit rund EUR 1 Milliarden auf EUR 2 Milliarden. Zudem soll durch eine permanente Effizienzsteigerung sowie im Zuge des geplanten Wachstums durch Skaleneffekte im Immobilienmanagement die Kostenbasis weiter optimiert werden. Durch eine weitere Optimierung des Finanzierungsmix, insbesondere auch unter konkreter Prüfung von Finanzierungsoptionen, sollen die durchschnittlichen Zinskosten gesenkt und mittelfristig ein Nettoverschuldungsgrad von rund 50 % erreicht werden.

PERFORMANCE DER DEMIRE AKTIE IM INDEX-VERGLEICH



Für die Kommunikation und den Zugang zum Kapitalmarkt setzt die DEMIRE daher auf einen verstärkten aktiven und transparenten Dialog mit bestehenden und neuen Investoren. Dabei strebt die DEMIRE neben der Steigerung ihrer Marktkapitalisierung auch die Positionierung ihres Risikoprofils im Bereich des „Investment-Grades“ an, um die Finanzierung ihres zukünftigen Wachstums zu günstigen Konditionen langfristig und nachhaltig zu sichern.

Bereits im Juli 2017 erfolgte der erste Schritt zur Umsetzung von DEMIRE 2.0. Mit der erfolgreichen Platzierung einer mit BB+/Ba2 gerateten, unbesicherten Unternehmensanleihe in Höhe von EUR 270 Millionen bei institutionellen Investoren und Vermögensverwaltern im internationalen Kapitalmarkt konnte die DEMIRE eine signifikante Verbesserung ihrer jährlichen Finanzierungskosten und eine weitere Diversifizierung ihrer Finanzierungsquellen erreichen. Die Anleihe hat eine Laufzeit von 5 Jahren (bis 2022), eine „Non-Call“-Periode von zwei Jahren und wird mit 2,875 % p.a. verzinst.

Mit den Nettoerlösen aus der emittierten Unternehmensanleihe werden alle wesentlichen Verbindlichkeiten, die bis 2019 fällig werden, vorzeitig refinanziert. Die abzulösenden Verbindlichkeiten werden im Durchschnitt mit 5,2 % verzinst und weisen eine jährliche Tilgungsrate von ca. 1,3 % auf. Mit der Ablösung von mit Grundschulden besicherten Verbindlichkeiten sind zudem ca. EUR 216 Millionen an Immobilienwerten wieder unbesichert, das entspricht circa 22 % des gesamten Immobilienvermögens der DEMIRE-Gruppe. Die DEMIRE plant den Anteil von unbesicherten Vermögenswerten am Immobilienvermögen sukzessive weiter zu steigern. Durch die Refinanzierung wird die DEMIRE eine Steigerung des jährlichen Cashflows aufgrund von reduziertem Zinsaufwand und geringerer Tilgungsleistung von zusammen circa EUR 9,0 Millionen p.a. erreichen. Die durchschnittlichen Finanzierungskosten werden dabei von 4,1 % auf pro forma-Basis auf 3,2 % p.a. sinken. Die eingesparten Zinsaufwendungen führen ab 2018 zu einem deutlichen jährlichen Anstieg der Funds from operations um circa EUR 5,6 Millionen vor Steuern und Minderheiten.

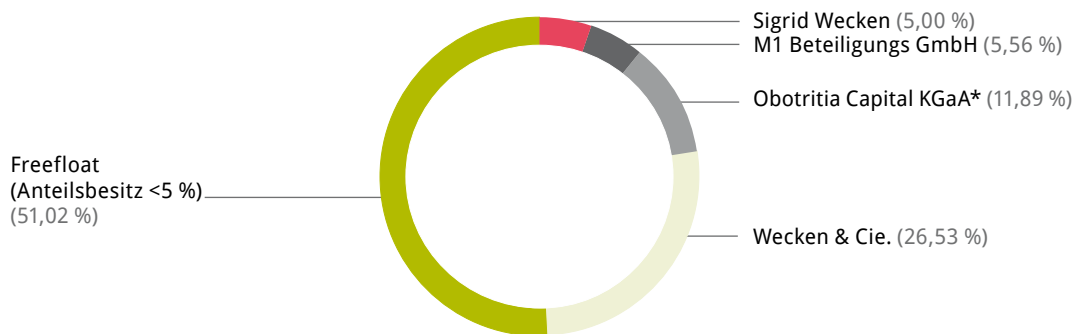
Erstmaliges Rating von S&P und Moody's

Im Rahmen der Anleiheplatzierung haben die international renommierten Ratingagenturen Standard & Poor's und Moody's für die Unternehmensanleihe erstmals ein BB+ beziehungsweise Ba2-Rating vergeben. Das Anleiherating von Standard & Poor's liegt somit eine Ratingstufe unter dem Investment Grade-Rating. Das zeitgleich erstellte Unternehmensrating der DEMIRE durch die beiden Ratingagenturen liegt bei BB beziehungsweise Ba2 jeweils mit einem stabilen Ausblick.

Mit den Ratingeinschätzungen stärkt die DEMIRE zudem die Transparenz und die unabhängige Beurteilung ihrer Geschäftsaktivitäten. Die DEMIRE strebt mittelfristig die Positionierung ihres Risikoprofils im Bereich des „Investment-Grades“ an, um die Finanzierung ihres geplanten Wachstums zu noch günstigeren Konditionen zu ermöglichen.

Hauptversammlung

Die Hauptversammlung der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG hat am 29. Juni 2017 mit deutlichen Mehrheiten den Beschlussvorlagen der Verwaltung zugestimmt. Angesichts des im August 2016 aus der Barkapitalerhöhung gestiegenen Grundkapitals wurden das genehmigte und das bedingte Kapital in angepasster Höhe neu beschlossen. Bei den Wahlen zum Aufsichtsrat wurden Frank Hölzle und Dr. Thomas Wetzel als Aufsichtsratsmitglieder bestätigt, die bereits im Februar 2017 amtsgerichtlich zu Mitgliedern des Aufsichtsrats bestellt wurden.

AKTIONÄRSSTRUKTUR

Quelle: WpGH-Mitteilungen, eigene Analysen
*inkl. Tochterunternehmen
Stand: August 2017

Anleihen

Aufgrund der Ausgabe von Bezugsaktien durch die Ausübung von Wandlungsrechten im ersten Halbjahr 2017 erhöhte sich das Grundkapital der DEMIRE bis zum Stichtag 30. Juni 2017 um insgesamt 10.800 Aktien auf ein neues Grundkapital von EUR 54.257.744.

UNTERNEHMENSANLEIHE 2017/2022

Name	DEMIRE Anleihe 2017/2022
Emittent	DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG
Rating	Ba2 (Moody's), BB+ (S&P)
Börsenzulassung/-notierung	Freiverkehr der Luxemburger Wertpapierbörse, Euro MTF
Angew. Recht	New York Law
ISIN Code	Verkauf gemäß Regulation S: XS1647824173; Verkauf gemäß Rule 144A: XS1647824686
WKN	Verkauf gemäß Regulation S: A2GSC5; Verkauf gemäß Rule 144A: A2GSC6
Nominalvolumen	EUR 270.000.000
Ausgabepreis	100%
Stückelung	EUR 100.000
Kupon	2,875 %
Zinszahlung	jeweils am 15. Januar und 15. Juli, erstmalig am 15. Januar 2018
Endfälligkeit	15. Juli 2022
Vorzeitige Rückzahlung	NC2, erstmalig zum 15. Juli 2019 zu 101,438 %; zum 15. Juli 2020 zu 100,719 %; zum 15. Juli 2021 und danach zu 100 %

UNTERNEHMENSANLEIHE 2014/2019

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

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
Wandelkurs	EUR 5
Zahlstelle	Bankhaus Gebr. Martin Aktiengesellschaft, Göppingen
ISIN	DE000A13R863
Marktsegment	Frankfurter Wertpapierbörse

WANDELSCHULDVERSCHREIBUNG 2013/2018

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

Konzernzwischenlagebericht zum ersten Geschäftshalbjahr 2017 vom 1. Januar bis 30. Juni 2017

WIRTSCHAFTSBERICHT

Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die deutsche Konjunktur setzt ihren Wachstumskurs unverändert fort. Im zweiten Quartal ist das Bruttoinlandsprodukt (BIP) laut Statistischen Bundesamt um 0,6 % gestiegen. Zum Jahresanfang hatte die Wirtschaft nach neuesten Berechnungen noch um 0,7 % zugelegt. Die wesentlichen Treiber für die positive Entwicklung sind nach wie vor eine niedrige Arbeitslosigkeit, niedrige Zinsen für Sparer und ein erneut starker privater Konsum. Die Zahl der Arbeitslosen ist saisonbedingt und wegen der Sommerferien im Juli leicht angestiegen. Insgesamt waren im Juli laut Bundesagentur für Arbeit 2,518 Millionen Menschen erwerbslos gemeldet, 45.000 mehr noch als im Juni. Die Arbeitslosenquote stieg gegenüber dem Vormonat Juni um 0,1 Punkte auf 5,6 %. Das Institut für Weltwirtschaft Kiel (IfW) erwartet für das laufende Jahr ein BIP-Wachstum von 1,7 % bei einem gesamtwirtschaftlich stärkeren Produktionswachstum. Dabei analysiert das IfW für die deutsche Wirtschaft eine zunehmende Überauslastung ihrer Kapazitäten, dessen Expansion sich vor allem in der Ausweitung der Exporte, einen wiederkehrenden Anstieg der Investitionsbereitschaft deutscher Unternehmen und bedingt durch das niedrige Zinsumfeld in einer kräftig ansteigenden Bautätigkeit widerspiegelt. Die deutschen Unternehmen, die zeitweise durch Brexit und damit verbunden von der Ungewissheit über die Zukunft Europas verunsichert waren, beurteilen ihre aktuelle Geschäftssituation und ihre Aussichten so gut wie noch nie. Der vom Münchener ifo Institut ermittelte ifo-Geschäftsklimaindex kletterte nach der jüngsten Befragung im Juli auf 116,0 Punkte, nachdem er zuletzt im Juni bei 115,2 Punkten gelegen hatte.

Entwicklung Gewerbeimmobilienmärkte

Der gute Jahresauftakt 2017 hat sich nahtlos im zweiten Quartal fortgesetzt. Mit EUR 25,8 Milliarden ist das Transaktionsvolumen laut JLL im erstem Halbjahr 2017 um 47 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum gestiegen und erreichte damit sein bestes Ergebnis seit dem Jahr 2007. Limitierender Faktor für ein noch höheres Transaktionsvolumen ist nach wie vor das fehlende Angebot der entsprechenden Produkte. Die hohe Wachstumsdynamik führt unter anderem dazu, dass auch die Märkte außerhalb der Top-7 Standorte eine noch deutlichere Zunahme der Transaktionsaktivitäten zu verzeichnen hatten. So entfielen rund EUR 12,4 Milliarden auf die Top 7 Standorte sowie rund EUR 13,4 Milliarden auf Sekundärstandorte, in denen die DEMIRE ihren Investitionsfokus außerhalb der Top 7 legt. Die Sekundärstandorte verzeichnen dabei ein gegenüber dem Vorjahr um 66 % gestiegenes Ergebnis. In der Aufteilung des Transaktionsvolumens nach Assetklassen dominiert die Büroimmobilie mit rund EUR 10,2 Milliarden den Markt im ersten Halbjahr 2017, was einem Anteil von rund 40 % entspricht. Dahinter folgen erstmals auf dem zweiten Platz Logistikimmobilien mit einem Anteil von 22 % und einem Transaktionsvolumen von rund EUR 5,5 Milliarden. Dies ist insbesondere auf mehrere Portfoliotransaktionen mit logistisch genutzten Immobilien zurückzuführen. Einzelhandelsimmobilien erreichten daher nur einen Anteil von 19 %. Der stärkere Fokus auf Logistikimmobilien ist insbesondere auf eine gestiegene Erwartung höherer Ertragsperspektiven für die Assetklasse Logistik zurückzuführen und bietet laut JLL zuletzt insbesondere aufgrund der sehr starken Preisentwicklung ein attraktiveres Renditeprofil gegenüber Einzelhandelsimmobilien.

Am Büromarkt stehen die Zeichen auf Expansion verbunden mit der Nachfrage nach verbesserten Bürostandards. Dazu drängen in den Vermietungsmarkt zunehmend neue Arbeitsplatzkonzepte, die für Unternehmen und Mitarbeiter eine hohe Flexibilität bieten. Die aktuell gute wirtschaftliche Lage

wirkt sich dabei positiv auf die Umzugsentscheidungen der Unternehmen aus, welche jedoch auf ein immer knapperes Flächenangebot treffen. Der Flächenumsatz in den Top 7-Standorten beträgt im ersten Halbjahr 1,84 Millionen m² und bewegt sich damit auf einem ähnlich hohen Niveau wie im Vorjahr.

Das Wachstum der deutschen Wirtschaft hat sich im ersten Halbjahr 2017 auch positiv auf die Einzelhandelsumsätze ausgewirkt. Laut JLL hat der **deutsche Einzelhandel** zum Halbjahr 2017 ein Vermietungsergebnis von 246.900 m² bei 533 Einzeldeals erreicht und liegt mit seinem Vermietungsvolumen daher nur damit nur rund 3 % bezogen unter dem Durchschnitt der Halbjahresergebnisse der letzten fünf Jahre. Der Flächenanteil der zehn bedeutendsten Einzelhandelsmetropolen Deutschlands (Berlin, Hamburg, Leipzig, Hannover, Düsseldorf, Köln, Frankfurt am Main, Stuttgart, Nürnberg, München) am Gesamtvermietungsvolumen fiel im Jahresvergleich jedoch signifikant von fast 35 % auf etwa 23 % und somit auf den niedrigsten Wert der letzten fünf Jahre. Darin sieht JLL den Trend zu einem wachsenden Fokus auf attraktive Mittelstädte unter den Expansionsleitern. Im Durchschnitt aller deutschlandweit untersuchten 185 Einzelhandelsmärkte von JLL fiel der Rückgang der Spitzenmiete mit 1,8 % gegenüber dem Vorjahreshalbjahr doppelt so hoch aus wie in den Top 10. Mit Blick auf die Mietpreisentwicklung ist erkennbar, dass sich die Spanne zwischen den deutschen Einzelhandelsmärkten weiter vergrößert hat. Dabei bieten Städte außerhalb der Top 10 noch Potential für weitere Mietpreissteigerungen. Die anhaltend hohe Nachfrage nach Einzelhandelsimmobilien sorgt bei den Nettoanfangsrenditen für einen weiteren Rückgang. So sind in den Top 10 die Spitzenwerte in den letzten sechs Monaten um durchschnittlich vier Basispunkte gesunken. München weißt dabei nach wie vor mit 3,25 % die geringste Spitzenrendite auf.

Mit Blick auf den Flächenumsatz hat das Maklerhaus CBRE bei **Logistikimmobilien** für das erste Halbjahr 2017 einen Flächenumsatz von 2,8 Millionen m² registriert, der damit rund 3 % über dem Fünfjahresdurchschnitt liegt. Für das Gesamtjahr 2017 prognostiziert CBRE einen Flächenumsatz von rund 6 Millionen m².

Sekundärstandorte – Höhere Renditen und geringeres Risiko als in A-Städten

Die DEMIRE ist mit ihren Immobilieninvestments in 15 von 16 Bundesländern vertreten und legt ihren Investitionsschwerpunkt auf die sogenannten „Secondary Locations“. Die DEMIRE ist der Überzeugung, dass die „Secondary Locations“ in Deutschland, in denen sie über ein umfassendes lokales Immobilien-Knowhow und Netzwerk verfügt, gegenüber den Immobilienmärkten in den Top-7-Standorten attraktive, höhere und zugleich stabilere Rahmenparameter bieten. Zur Bestätigung dieser Marktentwicklung hat die DEMIRE im Juni gemeinsam mit bulwiengesa, eines der größten unabhängigen Analyseunternehmen in der deutschen Immobilienbranche, eine Marktstudie mit dem Titel „Investmentchancen in deutschen Büroimmobilien in Sekundärstandorten“ veröffentlicht. Dabei belegt die Studie im Ergebnis, dass die Nettoanfangsrenditen in den Sekundärstandorten zwischen 1,0 und 2,5 Prozentpunkte höher als in den A-Städten liegen und die Volatilität von Mieten und Leerstandsquoten gegenüber A-Standorten deutlich geringer ist. Gegenüber der zehnjährigen Bundesanleihe bieten die „Secondary Locations“ damit um bis zu rund 7 % Mehrrendite. Die vollständige Studie von DEMIRE und bulwiengesa ist auf der Website unter www.demire.ag/immobilien abrufbar.

GESCHÄFTSENTWICKLUNG

Die DEMIRE ist erfolgreich ins erste Halbjahr 2017 gestartet und konnte dabei eine wesentliche Verbesserung ihrer operativen Performance und ihrer Finanzkennzahlen erzielen. Mit der Platzierung der Unternehmensanleihe im Juli 2017 und damit verbunden der Ablösung von Verbindlichkeiten zu günstigeren Konditionen ist ein erster Meilenstein in der Umsetzung von DEMIRE 2.0 erreicht worden. Durch die Transaktion werden sich die Zinsaufwendungen ab dem Jahr 2018 signifikant reduzieren und somit die Funds from operations (FFO) sich nachhaltig erhöhen. Die Highlights im ersten Halbjahr 2017 sind:

- Funds from Operations (FFO I, nach Steuern, vor Minderheiten) erreichen im ersten Halbjahr EUR 4,9 Millionen
- EPRA-Leerstandsquote auf 10,2 % gesunken, unter Berücksichtigung bereits verkaufter Immobilien
- Nettoverschuldungsgrad um weitere 30 Basispunkte auf 62,5 % reduziert
- Rückgang des durchschnittlichen Finanzierungszins auf 4,1 %, unter Berücksichtigung der jüngsten Anleiheemission pro forma auf 3,2 % p.a.

IMMOBILIENPORTFOLIO

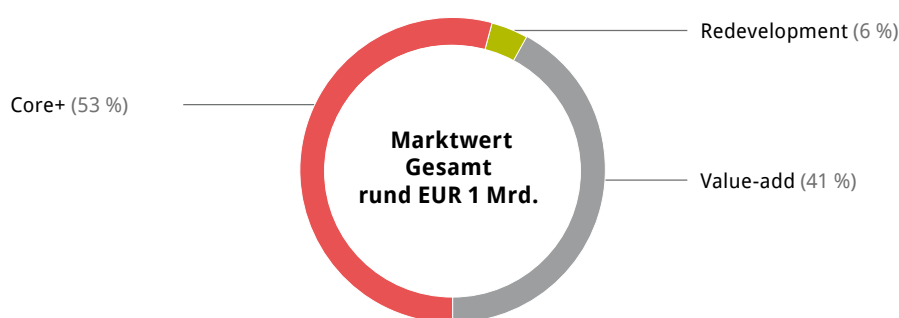
Zum 30. Juni 2017 bestand das Bestandsportfolio aus 91 Gewerbeimmobilien mit einer vermietbaren Gebäudefläche von insgesamt rund 1 Millionen m² und einem Marktwert von insgesamt rund EUR 1 Milliarde. Zum Halbjahresende 2017 hat die DEMIRE entschieden, die unabhängige Immobilienbewertung ihres gesamten Portfolios auf einen Gutachter zu konzentrieren. Zum Stichtag 30. Juni 2017 erfolgte daher durch den Immobilienbewerter CBRE eine umfassende Bewertung des Immobilienportfolios.

Die EPRA-Leerstandsquote des Portfolios erreichte unter Berücksichtigung bereits verkaufter Immobilien zum Stichtag 30. Juni 2017 eine Quote von 10,2 % und liegt damit rund 1,4 Prozentpunkte unter dem Stand zum 31. Dezember 2016. Im ersten Halbjahr hat die konzerninterne Immobilienmanagement-Plattform der DEMIRE eine Vermietungsleistung von rund 30.000 m² erreicht, davon entfallen rund 80 % auf Neuvermietungen und rund 20 % auf Anschlussvermietungen. Die durchschnittliche Restlaufzeit (WALT) des Portfolios liegt zum Stichtag 30. Juni 2017 bei 4,9 Jahren und ist aufgrund eines Immobilienverkaufs und der damit verbundenen vorzeitigen Auflösung eines Mietvertrags im zweiten Quartal wie geplant gegenüber dem Vorquartal um 0,4 Jahre gesunken. Die Mieteinnahmen des Immobilienportfolios sind im ersten Halbjahr like-for-like um circa 2,1% gestiegen.

Die DEMIRE unterteilt ihr Portfolio zukünftig in drei Kategorien:

- Das **Core plus-Portfolio** umfasst die Immobilien, die heute im Rendite-/Risikoprofil einen geringeren Leerstand von 5 % oder weniger bei einer durchschnittlichen Restmietlaufzeit von mindestens fünf Jahren aufweisen. Diese Immobilien liefern einen sicheren und nachhaltigen Cashflow aus langfristigen Mieteinnahmen mit hohen Mieterbonitäten.
- Das **Value add-Portfolio** umfasst die Immobilien, die eine Leerstandsquote von über 5 % und eine durchschnittliche Restmietlaufzeit von unter fünf Jahren aufweisen. Diese Immobilien generieren bereits heute attraktive Cashflows aus Mieteinnahmen, besitzt aber darüber hinaus das Potenzial zur Wertsteigerung durch einen aktiven „Manage-to-Core“-Ansatz über die konzerninterne Immobilienmanagement-Plattform.

- Im Bereich **Redevelopment** fassen wir in einem Umfang von 5 % bis zu maximal 10 % des DEMIRE-Portfolios die Immobilien zusammen, die aus heutiger Sicht durch zukünftige umfangreiche Modernisierungs- oder Ergänzungsmaßnahmen am Markt neu repositioniert werden sollen. Diese Objekte weisen bereits eine attraktive Rendite aus, die aber durch die Maßnahmen weiter verbessert oder langfristig gesichert werden sollen. Durch die signifikante Vorvermietung von Mietflächen und durch die rechtzeitige Zusicherung von Baugenehmigungen wird das Vermarktungsrisiko dabei deutlich vermindert.



PORTFOLIOCLUSTER							
	Anzahl Immobilien	Marktwert in EUR Mio	Bruttomiete in EUR p.a.	Bruttomiete pro m ²	Bruttomietrendite in %	EPRA Leerstandquote in % *	WALT in Jahren
Core+	38	532	37,7	9,0	7,1	3,8	6,1
Value add	42	406	30,2	5,5	7,4	17,9	3,7
Redevelopment	11	61	4,1	9,1	6,7	0,5	2,9
Gesamt 30.06.2017	91	999	72,0	6,1	7,2	10,2	4,9
Gesamt 31.12.2016	174	1.006	74,1	5,8	7,4	11,6	5,3
Veränderung (in % / Pp)		-0,7 %	-2,8 %	22,4 %	-0,2 Pp	-1,4 Pp	-0,4 Jahre

IMMOBILIENPORTFOLIO NACH ASSETKLASSEN EUR IN MILLIONEN							
	Anzahl Immobilien	Marktwert in EUR Mio	Bruttomiete in EUR p.a.	Bruttomiete pro m ²	Bruttomietrendite in %	EPRA Leerstandquote in % *	WALT in Jahren
Büro	62	671	48,5	7,9	7,2	8,0	4,6
Einzelhandel	16	241	17,5	10,4	7,3	11,2	6,4
Logistik	1	54	3,8	2,0	7,0	29,5	1,4
Sonstige	12	33	2,2	4,7	6,7	4,3	6,7
Gesamt 30.06.2017	91	999	72,0	6,1	7,2	10,2	4,9
Gesamt 31.12.2016	174	1.006	74,1	5,8	7,4	11,6	5,3
Veränderung (in % / Pp)		-0,7 %	-2,8 %	22,4 %	-0,2 Pp	-1,4 Pp	-0,4 Jahre

* Exklusive zur Veräußerung gehaltene Immobilien

TOP 10 MIETER (PER 30.06.2017)				
Nr.	Mieter	Nutzungsart	Mieten p.a. (EUR Mio.) ⁽²⁾	in % ⁽¹⁾
1	GMG (Telekom)	Büro	22,1	30,6
2	Bima Bundesanstalt für	Büro	1,9	2,7
3	Sparkasse Südholstein AöR	Büro	1,8	2,5
4	RIMC	Büro	1,5	2,1
5	HPI Germany Hotelbesitz GmbH	Büro	1,4	1,9
6	Barmer GEK	Büro	1,3	1,9
7	comdirect bank AG	Büro	1,2	1,7
8	BfA Schwerin	Büro	1,2	1,7
9	Momox GmbH	Logistik	1,2	1,6
10	ZAPF GmbH	Büro	1,1	1,5
Summe Top 10			34,7	48,1
Sonstige			37,3	51,9
Gesamt			72,0	100,0

⁽¹⁾ Rundungsdifferenzen ⁽²⁾ Annualisierte Vertragsmiete exkl. Nebenkosten

ERTRAGS-, FINANZ- UND VERMÖGENSLAGE

Ertragslage

Im ersten Halbjahr 2017 erzielte der DEMIRE-Konzern Mieterträge von insgesamt EUR 37,2 Millionen (1. Halbjahr 2016: EUR 37,5 Millionen), die gegenüber dem Vorjahreszeitraum aufgrund des bilanzwirksamen Verkaufs von nicht strategischen Immobilien in den letzten 12 Monaten leicht um 0,8 % gesunken sind. Der Rückgang konnte größtenteils durch den erfolgreichen Abbau von Leerstandsflächen kompensiert werden.

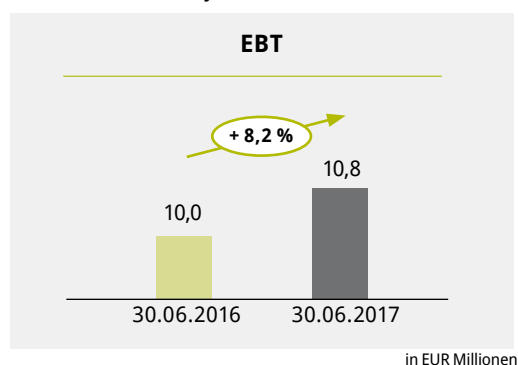
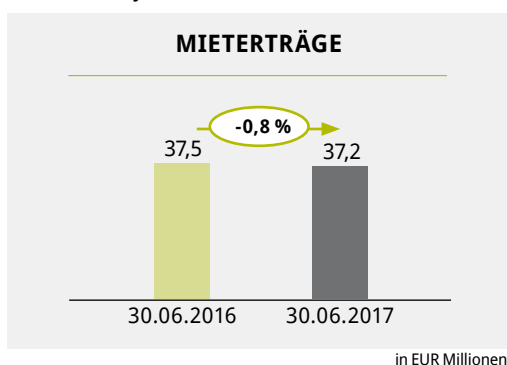
Das Ergebnis aus der Vermietung von Immobilien betrug zum Halbjahr EUR 27,3 Millionen (1. Halbjahr 2016: EUR 29,8 Millionen) und ist im Vorjahresvergleich um 8,1% gesunken. Das ist wie geplant auf höhere betriebliche Aufwendungen zur Erzielung von Mieterträgen im laufenden Geschäftsjahr zurückzuführen. Der Anstieg resultiert im Wesentlichen aus im ersten Halbjahr 2017 durchgeführten Instandhaltungsmaßnahmen bei der Hanse-Center Objektgesellschaft, was künftig zu einer Verbesserung der Leerstandsquote sowie der Mieteinnahmen führen wird.

Die sonstigen betrieblichen Erträge und anderen Ergebniseffekte beliefen sich auf EUR 9,1 Millionen (1. Halbjahr 2016: EUR 15,1 Millionen) und beinhalten insbesondere Fair Value-Anpassungen in Höhe von EUR 6,8 Millionen. Der Rückgang der sonstigen betrieblichen Erträge und anderen Ergebniseffekte ist maßgeblich auf einen höheren Bewertungszuwachs in Höhe von EUR 14,3 Millionen im Vorjahreszeitraum zurückzuführen, der insbesondere aus Fair Value-Anpassungen der Kurfürstengalerie in Kassel in Höhe von EUR 7,7 Millionen und des Logistikparks in Leipzig in Höhe von EUR 4,2 Millionen im Vorjahr resultiert.

Die allgemeinen Verwaltungskosten sind zum Ende des Halbjahres 2017 um 6,7 % auf EUR 7,0 Millionen gesunken (1. Halbjahr 2016: EUR 7,5 Millionen). Das Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) liegt daher insbesondere aufgrund leicht gesunkener Mieteinnahmen und niedrigeren Fair Value Anpassungen bei EUR 24,1 Millionen (1. Halbjahr 2016: EUR 32,8 Millionen).

Das Finanzergebnis belief sich im ersten Halbjahr 2017 auf EUR -13,3 Millionen (1. Halbjahr 2016: EUR -22,8 Millionen) und hat sich damit insbesondere aufgrund deutlich gesunkener Zinsaufwendungen durch Sondertilgungen der HFS-Anleihe und erfolgreichen Refinanzierungen um 42 % verbessert. Hierin enthalten ist zudem als Sondereffekt ein Finanzertrag in Höhe von EUR 5,7 Millionen aus der Aufwertung der Call-Option der Unternehmensanleihe 2014/2019. Ferner sind die Ergebnisanteile der Minderheitsgesellschafter in den Tochterunternehmen der Fair Value REIT-AG in Höhe von EUR 3,6 Millionen (1. Halbjahr 2016: EUR 1,8 Millionen) im Finanzergebnis enthalten.

Das Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) ist aufgrund des deutlich gesunken Finanzergebnis um 8 % auf EUR 10,8 Millionen gestiegen (1. Halbjahr 2016: EUR 10,0 Millionen) Unter Berücksichtigung eines im Vergleich zum Vorjahreszeitraum höheren Steueraufwands, der im Wesentlichen auf gestiegene latente Steuern aus positiven Bewertungseffekten der zum beizulegenden Zeitwert bilanzierten Call Option der Unternehmensanleihe 2014/2019 beruht, betrug das Periodenergebnis des ersten Halbjahres 2017 EUR 5,6 Millionen nach EUR 5,6 Millionen im Vorjahreszeitraum.



KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG (AUSGEWÄHLTE ANGABEN IN TEUR)	01.01.2017 - 30.06.2017	01.01.2016 - 30.06.2016	Veränderung	in %
Mieterträge	37.231	37.529	-298	-0,8
Erträge aus Nebenkostenumlagen	9.651	8.704	947	10,9
Betriebliche Aufwendungen zur Erzielung von Mieterträgen	-19.547	-16.433	-3.114	18,9
Ergebnis aus der Vermietung von Immobilien	27.335	29.800	-2.465	-8,3
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobiliengesellschaften	0	3	-3	-100,0
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	-517	110	-627	n.a.
Ergebnis aus at equity bewerteten Unternehmen	65	0	65	n.a.
Sonstige betriebliche Erträge und andere Ergebniseffekte*	9.122	15.084	-5.962	-39,5
Allgemeine Verwaltungsaufwendungen	-7.038	-7.484	446	-6,0
Sonstige betriebliche Aufwendungen*	-4.832	-4.664	-168	3,6
Ergebnis vor Zinsen und Steuern	24.135	32.849	-8.714	-26,5
Finanzergebnis	-13.311	-22.849	9.538	-41,7
Ergebnis vor Steuern	10.824	10.000	824	8,2
Ertragsteuern	-5.210	-4.387	-823	18,8
Periodenergebnis	5.614	5.613	1	0,02
davon entfallen auf Anteilseigner des Mutterunternehmens	3.779	3.869	-90	-2,33
Unverwässertes Ergebnis je Aktie (EUR)	0,07	0,08	-0,01	-12,5
Gewichtete Anzahl der ausgegebenen Aktien (in Tsd.)	54.258	49.306		
Verwässertes Ergebnis je Aktie (EUR)	0,07	0,07	0,00	0,0
Gewichtete verwässerte Anzahl der ausgegebenen Aktien (in Tsd.)	67.885	62.952		

*Vorjahreswerte angepasst, siehe Konzern-Anhang Note A.

FFO-Entwicklung

Das operative Ergebnis des DEMIRE-Konzerns wird durch die um Bewertungsergebnisse, sonstige Verkaufs- und Einmaleffekte sowie periodenfremde Erträge und Aufwendungen bereinigte Ergebniskennzahl Funds from operations (FFO) gemessen. Die FFO I (nach Steuern und vor Minderheiten) betragen zum Stichtag 30. Juni 2017 EUR 4,9 Millionen (1. Halbjahr 2016: EUR 5,5 Millionen), nach Minderheiten und Steuern betragen die FFO I EUR 0,9 Millionen (1. Halbjahr 2016: EUR 2,6 Millionen). Unter Berücksichtigung des Ergebnisses aus dem Verkauf von Immobilien, lagen die Funds from operations (FFO II) nach Steuern und vor Minderheiten bei EUR 4,5 Millionen (1. Halbjahr 2016: EUR 5,6 Millionen), nach Steuern und nach Minderheiten bei EUR 0,5 Millionen (1. Halbjahr 2016: EUR 3,5 Millionen).

FFO-BERECHNUNG FFO-BERECHNUNG (AUSGEWÄHLTE ANGABEN IN TEUR)	01.01.2017- 30.06.2017	01.01.2016- 30.06.2016*	Ver- änderung	in %
Ergebnis vor Steuern	10.824	10.000	824	8,2
Ergebnisanteile von Minderheitsgesellschaftern	3.635	1.816	1.819	>100
Ergebnis vor Steuern (EBT)	14.459	11.816	2.643	22,4
+/- Ergebnis aus der Veräußerung von Immobiliengesellschaften	0	-3	3	>-100
+/- Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	517	-110	627	n.a.
+/- Ergebnis aus at equity bewerteten Unternehmen	-65	0	-65	n.a.
+/- Ergebnis aus der Bewertung der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	-6.836	-14.263	7.427	-52,1
+/- Ergebnis aus der Bewertung derivativer Finanzinstrumente	-5.468	2.109	-7.577	>-100
+/- Sonstige Bereinigungen**	3.940	6.790	-2.850	-42,0
FFO I vor Steuern	6.547	6.340	207	3,3
+/- (laufende) Ertragsteuern	-1.642	-863	-779	90,3
FFO I nach Steuern	4.905	5.477	-572	-10,4
davon Anteilseigner des Mutterunternehmens	874	2.562	-1.688	-65,9
davon nicht beherrschende Anteilseigner	4.031	2.915	1.116	38,3
+/- Ergebnis aus der Veräußerung von Immobiliengesellschaften/Immobilien (nach Steuern)	-438	84	-552	>-100
FFO II nach Steuern	4.467	5.561	-1.094	-19,7
davon Anteilseigner des Mutterunternehmens	466	3.549	-3.083	-86,9
davon nicht beherrschende Anteilseigner	4.001	2.988	1.013	33,9

FFO-BERECHNUNG FFO-BERECHNUNG (AUSGEWÄHLTE ANGABEN IN TEUR)	01.01.2017- 30.06.2017	01.01.2016- 30.06.2016*	Ver- änderung	in %
FFO I nach Steuern je Aktie				
Unverwässertes Ergebnis je Aktie (EUR)	0,09	0,11	-0,02	-18,2
Gewichtete Anzahl der ausgegebenen Aktien (in Tsd.)	54.257	49.307		
Verwässertes Ergebnis je Aktie (EUR)	0,07	0,09	-0,02	-22,2
Gewichtete verwässerte Anzahl der ausgegebenen Aktien (in Tsd.)	67.884	62.952		
FFO II nach Steuern je Aktie				
Unverwässertes Ergebnis je Aktie (EUR)	0,08	0,11	-0,03	-27,3
Gewichtete Anzahl der ausgegebenen Aktien (in Tsd.)	54.257	49.307		
Verwässertes Ergebnis je Aktie (EUR)	0,07	0,09	-0,02	-22,2
Gewichtete verwässerte Anzahl der ausgegebenen Aktien (in Tsd.)	67.884	62.952		

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

** Sonstige Bereinigungen beinhalten in H1 2017:

- Einmalige Transaktions-, Rechts- und Beratungskosten (EUR 1,6 Millionen)

- Periodenfremde Aufwendungen (EUR 1,2 Millionen)

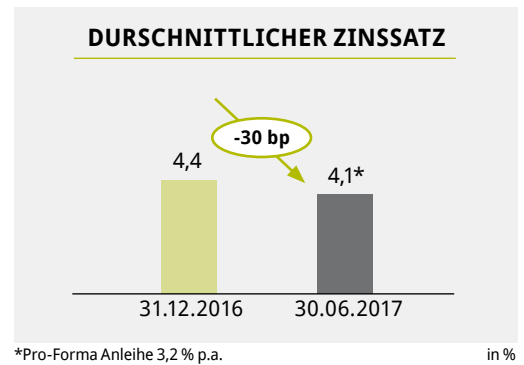
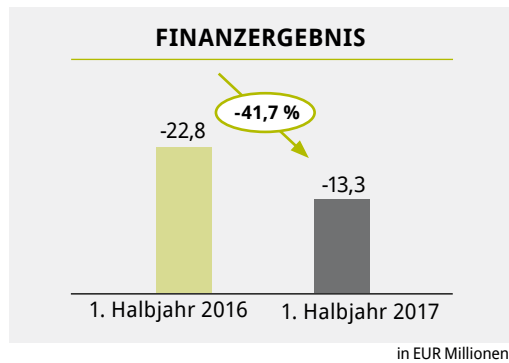
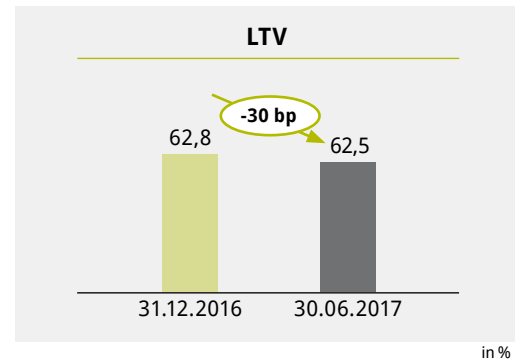
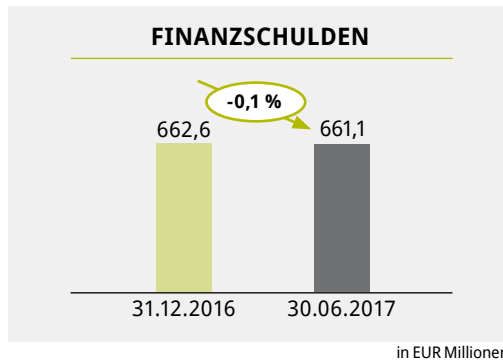
- Einmalige Verwaltungskosten (EUR 0,9 Millionen)

Finanzlage

Der Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit betrug zum Ende des ersten Halbjahres EUR 13,4 Millionen (1. Halbjahr 2016: EUR 17,2 Millionen). Der Rückgang ist insbesondere auf höhere Bewertungsgewinne der Call Option der Unternehmensanleihe 2014/2019 zurückzuführen.

Der Cashflow aus Investitionstätigkeit erreichte im ersten Halbjahr 2017 EUR 10,8 Millionen nach EUR 3,9 Millionen im Vergleichszeitraum 2016. Im Vorjahreszeitraum wurden höhere Investitionen getätigt, insbesondere für den Anteilserwerb an der Kurfürstergalerie GmbH wurden EUR 4,4 Millionen gezahlt. Der Cashflow aus Finanzierungstätigkeit belief sich auf EUR -17,9 Millionen (1. Halbjahr 2016: EUR -20,5 Millionen) und war im Vergleich zum Vorjahreszeitraum durch eine niedrigere Schuldenaufnahme und Tilgung von Finanzschulden geprägt. Die Nettoveränderung der Zahlungsmittel betrug im ersten Halbjahr 2017 EUR 6,3 Millionen (1. Halbjahr 2016: EUR 0,5 Millionen). Die Zahlungsmittel zum Ende der Berichtsperiode erhöhten sich auf EUR 37,6 Millionen.

KONZERN-KAPITALFLUSSRECHNUNG (AUSGEWÄHLTE ANGABEN IN TEUR)	01.01.2017 - 30.06.2017	01.01.2016 - 30.06.2016	Ver- änderung	in %
Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit	13.445	17.179	-3.734	-21,7
Cashflow aus Investitionstätigkeit	10.762	3.858	6.904	>100
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-17.933	-20.490	2.557	-12,5
Nettoveränderung der Zahlungsmittel	6.273	547	5.726	>100
Zahlungsmittel am Ende der Periode	37.562	29.014	8.548	29,5



Netto-Verschuldungsgrad

Der Verschuldungsgrad des DEMIRE-Konzerns (Loan-to-Value) ist definiert als Verhältnis der Nettofinanzschulden zum Buchwert der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien und der zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerte. Der Verschuldungsgrad (LTV) ist zum 30. Juni 2017 mit 62,5 % gegenüber dem Jahresende 2016 leicht gesunken (31. Dezember 2016: 62,8 %).

LOAN-TO-VALUE (LTV) EUR MILLIONEN	30.06.2017	31.12.2016
Finanzschulden	661,9	662,6
Zahlungsmittel	37,6	31,3
Nettoverschuldung	624,3	631,3
Fair Value der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien und der zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerte	999,5	1.005,6
LTV in %	62,5 %	62,8 %

Vermögenslage

Die Bilanzsumme des DEMIRE-Konzerns belief sich zum 30. Juni 2017 weiterhin auf EUR 1,1 Milliarden (31. Dezember 2016: EUR 1,1 Milliarden). Die langfristigen Vermögenswerte beliefen sich auf EUR 1.010,5 Millionen (31. Dezember 2016: EUR 1.001,5 Millionen). Die kurzfristigen Vermögenswerte sind aufgrund höherer Finanzforderungen und höheren Zahlungsmittel seit Jahresende 2016 auf EUR 83,2 Millionen gestiegen (31. Dezember 2016: EUR 68,2 Millionen). Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte beinhalten zum 30. Juni 2017 noch nicht abgegangene Immobilien in Höhe von insgesamt EUR 9,4 Millionen.

Das Konzerneigenkapital stieg in den ersten sechs Monaten 2017 leicht auf EUR 313,5 Millionen (31. Dezember 2016: EUR 308,6 Millionen). Auch die Eigenkapitalquote stieg auf 28,4 % und lag damit leicht über dem Niveau zum Jahresende 2016 von 28,2 % der Konzern-Bilanzsumme.

Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Anteile der Minderheitsgesellschafter an den Tochterunternehmen der Fair Value REIT-AG in Höhe von EUR 61,9 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 375,4 Millionen bzw. auf 34,0 % der Konzern-Bilanzsumme (31. Dezember 2016: EUR 371,5 Millionen bzw. 34,0 %). Die langfristigen Schulden beliefen sich demzufolge Ende des ersten Halbjahres 2017 auf EUR 723,1 Millionen (31. Dezember 2016: EUR 719,3 Millionen) und die kurzfristigen Schulden auf EUR 66,5 Millionen (31. Dezember 2016: EUR 66,0 Millionen). Die Summe der Schulden stieg somit im DEMIRE-Konzern zum 30. Juni 2017 leicht auf EUR 789,6 Millionen (31. Dezember 2016: EUR 785,4 Millionen).

KONZERN-BILANZ - AKTIVA (AUSGEWÄHLTE ANGABEN IN TEUR)	30.06.2017	31.12.2016	Veränderung	in %
Vermögenswerte				
Summe langfristige Vermögenswerte	1.010.534	1.001.486	9.048	0,9
Summe kurzfristige Vermögenswerte	83.217	68.229	14.988	22,0
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	9.380	24.291	-14.911	-61,4
Summe Vermögenswerte	1.103.131	1.094.006	9.125	0,8

KONZERN-BILANZ - PASSIVA (AUSGEWÄHLTE ANGABEN IN TEUR)	30.06.2017	31.12.2016	Veränderung	in %
Eigenkapital und Schulden				
Eigenkapital				
Den Anteilignern des Mutterunternehmens zurechenbares Eigenkapital	275.256	271.945	3.311	1,2
Anteile der nicht beherrschenden Anteilseigner	38.285	36.692	1.593	4,3
Summe Eigenkapital	313.541	308.637	4.904	1,6
Schulden				
Summe langfristige Schulden	723.132	719.340	3.792	0,5
Summe kurzfristige Schulden	66.458	66.029	429	0,6
Summe Schulden	789.590	785.369	4.221	0,5
Summe Eigenkapital und Schulden	1.103.131	1.094.006	9.125	0,8

Nettovermögenswert (Net Asset Value (NAV))

Der unverwässerte Net Asset Value nach EPRA (EPRA NAV) stieg leicht von EUR 300,5 Millionen zum 31. Dezember 2016 auf EUR 301,3 Millionen zum 30. Juni 2017.

Der EPRA-NAV (unverwässert) je Aktie belief sich bei einer Aktienanzahl von 54,26 Millionen zum Bilanzstichtag auf EUR 5,55 je Aktie (30. Juni 2016: EUR 5,54 je Aktie), der EPRA-NAV (verwässert) je Aktie bei einer Aktienanzahl von 67,89 Millionen betrug zum Bilanzstichtag EUR 4,61 je Aktie (30. Juni 2016: EUR 4,60 je Aktie).

EPRA-NET ASSET VALUE (NAV) IN TEUR	30.06.2017	31.12.2016	Veränderung	in %
Eigenkapital	275.256	271.945	3.311	1,2
Marktwert derivativer Finanzinstrumente	-7.741	-1.778	-5.963	>100
Latente Steuern	38.547	35.030	3.517	10,0
Firmenwert aus latenten Steuern	-4.738	-4.738	0	0,0
EPRA-NAV (unverwässert)	301.324	300.459	865	0,3
Anzahl der ausgegebenen Aktien (in Tsd.) (unverwässert)	54.258	54.247		
EPRA-NAV je Aktie (EUR) (unverwässert)	5,55	5,54	0,01	0,2
EPRA-NAV (verwässert)	312.952	312.506	446	0,1
Anzahl der ausgegebenen Aktien (in Tsd.) (verwässert)	67.885	67.885		
EPRA-NAV je Aktie (EUR) (verwässert)	4,61	4,60	0,01	0,2

RISIKO- UND CHANCENBERICHT

Hinsichtlich der Risiken der künftigen Geschäftsentwicklung wird auf die in der Risikoberichterstattung im Konzernabschluss zum 31. Dezember 2016 erfolgten Angaben verwiesen. Im 1. Halbjahr 2017 ergaben sich keine wesentlichen Änderungen in der Risikostruktur des Konzerns.

PROGNOSE

Im Rahmen der Hauptversammlung am 29. Juni 2017 hat die DEMIRE eine Prognose für das laufende Geschäftsjahr 2017 veröffentlicht. Nach der bisherigen Konsolidierungs- und Integrationsphase will die DEMIRE das laufende Geschäftsjahr nutzen, um im Rahmen des Programms DEMIRE 2.0 insbesondere die weitere Optimierung ihrer Kosten- und Finanzstruktur voranzutreiben. Darüber hinaus sind weitere Akquisitionen zum Ausbau des Bestandsportfolios geplant. Auf Basis des aktuellen Immobilienbestandes und erster positiver Effekte im zweiten Halbjahr aus der Umsetzung von DEMIRE 2.0 plant die DEMIRE daher für das Gesamtjahr 2017 unverändert Mieteinnahmen in Höhe von EUR 72 Millionen bis EUR 73 Millionen zu erwirtschaften. Auf Basis der aktuellen Cashflows aus dem DEMIRE-Portfolio werden Funds from Operations (FFO I, vor Minderheiten, nach Steuern) in Höhe von EUR 8 Millionen bis EUR 10 Millionen erwartet.

Langen, den 31. August 2017



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



Dipl.-Betriebsw. (FH) Ralf Kind
Vorstand (CFO)

Konzernzwischenabschluss zum 30. Juni 2017 (untestiert)

KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

IN TEUR	01.01.2017- 30.06.2017	01.01.2016- 30.06.2016	01.04.2017- 30.06.2017	01.04.2016- 30.06.2016
Mieterträge	37.231	37.529	18.691	19.714
Erträge aus Nebenkostenumlagen	9.651	8.704	3.441	3.475
Betriebliche Aufwendungen zur Erzielung von Mieterträgen	-19.547	-16.433	-8.636	-6.481
Ergebnis aus der Vermietung von Immobilien	27.335	29.800	13.496	16.708
Nettovermögen von veräußerten Immobiliengesellschaften	0	3	0	0
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobiliengesellschaften	0	3	0	0
Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien	16.066	13.925	1.827	2.175
Aufwendungen aus der Veräußerung von Immobilien	-16.583	-13.815	-2.150	-2.065
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	-517	110	-323	110
Gewinne aus at equity bewerteten Unternehmen	65	0	59	0
Ergebnis aus at equity bewerteten Unternehmen	65	0	59	0
Ergebnis aus der Fair Value Anpassung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	6.836	14.263	6.681	7.254
Wertminderungen von Forderungen	-491	-912	-302	-196
Sonstige betriebliche Erträge*	2.777	1.734	981	1.566
Sonstige betriebliche Erträge und andere Ergebniseffekte	9.122	15.084	7.360	8.624
Allgemeine Verwaltungsaufwendungen	-7.038	-7.484	-3.473	-4.079
Sonstige betriebliche Aufwendungen*	-4.832	-4.664	-2.169	-2.511
Ergebnis vor Zinsen und Steuern	24.135	32.849	14.950	18.852
Finanzerträge	6.144	1.034	2.440	-956
Finanzaufwendungen	-15.820	-22.067	-7.764	-11.233
Ergebnisanteile von Minderheitsgesellschaftern	-3.635	-1.816	-2.521	-1.170
Finanzergebnis	-13.311	-22.849	-7.845	-13.359
Ergebnis vor Steuern	10.824	10.000	7.105	5.493
Ertragsteuern*	-5.210	-4.387	-2.429	-3.388
Periodenergebnis	5.614	5.613	4.676	2.105
Davon entfallen auf:				
Nicht beherrschende Anteilseigner	1.835	1.744	1.023	1.189
Anteilseigner des Mutterunternehmens	3.779	3.869	3.653	916
Unverwässertes Ergebnis je Aktie*	0,07	0,08	0,07	0,02
Verwässertes Ergebnis je Aktie*	0,07	0,07	0,07	0,02

*Vorjahreswerte angepasst, siehe Konzern-Anhang Note A.

GESAMTERGEBNISRECHNUNG

IN TEUR	01.01.2017 30.06.2017	01.01.2016– 30.06.2016
Periodenergebnis	5.614	5.613
Währungsumrechnungsdifferenzen	-1	1
Sonstiges Ergebnis	-1	1
Gesamtergebnis	5.613	5.614
davon entfallen auf:		
Nicht beherrschende Anteilseigner	1.835	1.744
Anteilseigner des Mutterunternehmens	3.779	3.870

KONZERN-BILANZ

AKTIVA

IN TEUR	30.06.2017	31.12.2016
VERMÖGENSWERTE		
Langfristige Vermögenswerte		
Immaterielle Vermögenswerte	7.000	7.005
Sachanlagen	1.798	1.753
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	990.113	981.274
Anteile an at equity bewerteten Unternehmen	192	126
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	11.431	11.328
Summe langfristige Vermögenswerte	1.010.534	1.001.486
Kurzfristige Vermögenswerte		
Vorratsimmobilien	1.901	2.222
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen	25.882	23.614
Finanzforderungen und sonstige finanzielle Vermögenswerte	15.891	10.293
Steuererstattungsansprüche	1.981	811
Zahlungsmittel	37.562	31.289
Summe kurzfristige Vermögenswerte	83.217	68.229
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	9.380	24.291
Summe Vermögenswerte	1.103.131	1.094.006

PASSIVA

IN TEUR	30.06.2017	31.12.2016
EIGENKAPITAL UND SCHULDEN		
Eigenkapital		
Gezeichnetes Kapital	54.258	54.247
Rücklagen	220.998	217.698
Den Anteilseignern des Mutterunternehmens zurechenbares Eigenkapital	275.256	271.945
Anteile der nicht beherrschenden Anteilseigner	38.285	36.692
Summe Eigenkapital	313.541	308.637
Schulden		
Langfristige Schulden		
Latente Steuerschulden	38.547	35.030
Anteile von Minderheitsgesellschaftern	61.924	62.822
Finanzschulden	622.272	620.623
Sonstige Verbindlichkeiten	389	865
Summe langfristige Schulden	723.132	719.340
Kurzfristige Schulden		
Rückstellungen	1.681	1.739
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	20.193	17.378
Steuerschulden	4.971	4.892
Finanzschulden	39.613	42.020
Summe kurzfristige Schulden	66.458	66.029
Summe Schulden	789.590	785.369
Summe Schulden und Eigenkapital	1.103.131	1.094.006

KONZERN-KAPITALFLUSSRECHNUNG

IN TEUR	01.01.2017 - 30.06.2017	01.01.2016 - 30.06.2016
Konzernergebnis vor Steuern	10.824	10.000
Finanzaufwendungen	19.455	23.883
Finanzerträge	-6.144	-1.034
Veränderung der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstigen Forderungen*	-2.268	-1.342
Veränderung der Forderungen aus Ertragsteuern*	0	44
Veränderung der Finanzforderungen und sonstige finanzielle Vermögenswerte	-2	1.706
Veränderung der immateriellen Vermögenswerte	-5	36
Veränderung der Rückstellungen	-58	1.656
Veränderung der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	1.311	-3.702
Einwertungsgewinne nach IAS 40	-6.836	-14.263
Gewinne aus der Veräußerung von Immobilien und Immobiliengesellschaften	517	-113
Zinseinzahlungen	200	94
Ertragsteuerzahlungen	-190	-173
Veränderung der Rücklagen	298	302
Ergebnis aus at equity bewerteten Unternehmen	-65	0
Abschreibungen und Wertminderungen	1.079	912
Auschüttungen an Minderheitsgesellschafter / Dividenden	-4.569	-627
Sonstige zahlungsunwirksame Posten*	-102	-199
Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit	13.445	17.179
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-3.277	-5.716
Erwerb von Anteilen an vollkonsolidierten Tochtergesellschaften im Rahmen eines Unternehmenszusammenschlüssen	0	-4.352
Einzahlungen aus der Veräußerung von Immobilien	14.039	13.925
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	10.762	3.858
Auflösung Eigenkapitalanteil Wandelschuldverschreibung	0	-90
Einzahlungen aus der Ausgabe von Schuldverschreibungen	0	12.892
Einzahlungen aus der Aufnahme von Finanzkrediten	12.861	30.344
Gezahlte Zinsen auf Finanzschulden	-16.872	-17.078
Auszahlungen für die Tilgung von Finanzschulden	-13.922	-46.558
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-17.933	-20.490
Nettoveränderung der Zahlungsmittel	6.273	547
Zahlungsmittel am Anfang der Periode	31.289	28.467
Zahlungsmittel am Ende der Periode	37.562	29.014

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

KONZERN-EIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG

IN TEUR	Tz.	Gesellschafts-	Rücklagen				Den Anteils-	Anteile	Summe
		kapital	Kapital-	Gewinn-	Abzugs-	Währungs-			
		Gezeichnetes	rücklage	rücklagen	posten	umrech-	Mutter-	beherr-	kapital
		Kapital		inkl.	für Eigene	nung	unternehmens-	sichenden	
				Konzerner-	Anteile		zurechenbares	Anteilseigner	
				gebnis			Eigenkapital		
01.01.2017	E.3	54.247	132.618	85.242	-310	147	271.945	36.692	308.637
Währungsumrechnungsdifferenzen		0	0	0	0	-1	-1	0	-1
Summe des sonstigen Ergebnisses		0	0	0	0	-1	-1	0	-1
Periodenergebnis		0	0	3.779	0	0	3.779	1.835	5.614
Gesamtergebnis		0	0	3.779	0	-1	3.778	1.835	5.613
Kapitalerhöhung (im Rahmen der Wandlung der Wandelschuldverschreibungen)		11	-1	0	0	0	10	0	10
Aktienoptionsplan		0	297	0	0	0	297	0	297
Dividendenzahlungen		0	0	0	0	0	0	-1.251	-1.251
Sonstige Veränderungen		0	0	-774	0	0	-774	1.009	235
30.06.2017	E.3	54.258	132.914	88.247	-310	146	275.256	38.285	313.541
01.01.2016	E.3	49.292	121.120	60.651	-310	-57	230.697	34.205	264.902
Währungsumrechnungsdifferenzen		0	0	0	0	1	1	0	1
Summe des sonstigen Ergebnisses		0	0	0	0	1	1	0	1
Periodenergebnis		0	0	3.869	0	0	3.869	1.744	5.613
Gesamtergebnis		0	0	3.869	0	1	3.870	1.744	5.614
Kapitalerhöhung (im Rahmen der Wandlung der Wandelschuldverschreibungen)		15	0	0	0	0	15	0	15
Aktienoptionsplan		0	303	0	0	0	303	0	303
Sonstige Veränderungen		0	-71	516	0	-726	-281	1.546	0
30.06.2016	E.3	49.307	121.352	65.036	-310	-781	234.604	37.495	272.099

Konzernanhang für das erste Geschäftshalbjahr vom 1. Januar 2017 bis 30. Juni 2017 (untestiert)

A. ALLGEMEINE ANGABEN

1. Grundlagen der Aufstellung

Die DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG (im Folgenden auch kurz „DEMIRE AG“ genannt) ist am Sitz der Gesellschaft in Frankfurt am Main, Deutschland, unter der Nummer HRB 89041 in das Handelsregister eingetragen. Mit Eintragung in das Handelsregister am 23. Dezember 2016 wurde die Geschäftsanschrift von der Lyoner Straße 32 in Frankfurt am Main in die Robert-Bosch-Straße 11 in Langen verlegt. Gegenstand dieses verkürzten Konzern-Zwischenabschlusses zum 30. Juni 2017 sind die DEMIRE AG und ihre Tochterunternehmen (im Folgenden kurz „DEMIRE“).

Die Aktien der DEMIRE AG notieren im Prime Standard der Frankfurter Wertpapierbörse.

Investitionen in Immobilien bzw. Immobilienprojekte durch die DEMIRE AG selbst wurden bis dato nicht getätigt. Die Investitionen werden grundsätzlich über Projektgesellschaften abgewickelt. Die Beteiligungen an diesen Projektgesellschaften werden von der DEMIRE AG unmittelbar oder mittelbar (über Zwischenholdings) gehalten, wobei die DEMIRE AG selbst keine Immobilien im Direktbesitz hält. Die DEMIRE konzentriert sich auf den deutschen Gewerbeimmobilienmarkt und ist dort als Investor und Bestandhalter an Sekundärstandorten tätig. Entsprechend betreibt die DEMIRE die Akquisition, die Verwaltung und die Vermietung von Gewerbeimmobilien. Wertsteigerungen sollen durch ein aktives Asset-, Property- und Facility-Management erreicht werden. Dazu kann auch der gezielte Verkauf von Objekten gehören, sollten diese nicht mehr zum Geschäftsmodell passen oder ihr Wertsteigerungspotential durch das aktive Portfoliomanagement ausgeschöpft sein.

Der verkürzte Konzern-Zwischenabschluss für den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 30. Juni 2017 wurde in Übereinstimmung mit den Vorgaben des IAS 34 „Zwischenberichterstattung“ (im Folgenden kurz „IAS 34“) aufgestellt.

Der Konzern-Zwischenabschluss der DEMIRE AG wurde unter Anwendung von § 315a HGB nach den vom International Accounting Standards Board (IASB) formulierten International Financial Reporting Standards (IFRS), wie sie in der Europäischen Union (EU) anzuwenden sind, aufgestellt. Alle für das Geschäftsjahr 2017 verpflichtend anzuwendenden International Financial Reporting Standards (IFRS), International Accounting Standards (IAS) und Auslegungen des IFRS Interpretations Committee (IFRS IC) – vormals International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC) bzw. Standing Interpretations Committee (SIC) – wurden berücksichtigt. Überdies wurden alle über die Regelungen des IASB hinausgehenden gesetzlichen Angabe- und Erläuterungspflichten des Handelsgesetzbuchs (HGB) erfüllt.

Der Konzern-Zwischenabschluss soll gemäß IAS 34 eine Aktualisierung des letzten Abschlusses eines Geschäftsjahres darstellen und enthält daher nicht alle für einen Konzernabschluss erforderlichen Informationen und Angaben, sondern konzentriert sich auf neue Tätigkeiten, Ereignisse und Umstände und wiederholt nicht bereits berichtete Informationen. Der Konzern-Zwischenabschluss der DEMIRE AG zum 30. Juni 2017 ist somit stets in Verbindung mit dem zum 31. Dezember 2016 aufgestellten Konzernabschluss zu betrachten. Einzelne Vorjahresangaben wurden an die aktuelle Darstellung angepasst. Die Vergleichsinformationen des Geschäftsjahres 2016 wurden rückwirkend angepasst (vgl. im Speziellen Note D.3.).

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

Der vorliegende verkürzte Konzern-Zwischenabschluss der DEMIRE AG wurde mit Beschluss des Vorstands vom 31. August 2017 zur Veröffentlichung freigegeben.

B. KONSOLIDIERUNGSKREIS UND -GRUNDSÄTZE

In der Zwischenberichtsperiode gab es keine Veränderung des Konsolidierungskreises.

C. BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSGRUNDSÄTZE

Die in dem vorliegenden Konzern-Zwischenabschluss angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden entsprechen denen des Konzernabschlusses zum 31. Dezember 2016. Im Vergleich zum Konzernabschluss zum 31. Dezember 2016 ergaben sich keine materiellen Schätzungsänderungen.

D. ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

1. Ergebnis vor Zinsen und Steuern

Das Ergebnis aus der Vermietung von Immobilien in Höhe von TEUR 27.335 (1. Halbjahr 2016: TEUR 29.800) ist frei von saisonalen Einflüssen und setzt sich wie folgt zusammen:

TEUR	01.01.2017– 30.06.2017	01.01.2016– 30.06.2016
Mieterträge	37.231	37.529
Erträge aus Nebenkostenumlagen	9.651	8.704
Erträge aus der Vermietung	46.882	46.233
Umlagefähige betriebliche Aufwendungen zur Erzielung von Mieterträgen	-11.226	-12.215
Nicht umlagefähige betriebliche Aufwendungen zur Erzielung von Mieterträgen	-8.321	-4.218
Betriebliche Aufwendungen zur Erzielung von Mieterträgen	-19.547	-16.433
Ergebnis aus der Vermietung von Immobilien	27.335	29.800

Die Erträge aus der Vermietung in der Zwischenberichtsperiode resultieren ausschließlich aus der Vermietung von Gewerbeimmobilien. Der Anstieg der nicht umlagefähigen betrieblichen Aufwendungen zur Erzielung von Mieterträgen resultiert im Wesentlichen aus im ersten Halbjahr 2017 durchgeführten Instandhaltungsmaßnahmen bei der Hanse-Center Objektgesellschaft mbH, was künftig zu einer Verbesserung der Leerstandsquoten sowie der Mieteinnahmen führen wird.

Das Ergebnis vor Zinsen und Steuern in Höhe von TEUR 24.135 (1. Halbjahr 2016: TEUR 32.849) ist – neben dem Ergebnis aus der Vermietung von Immobilien - beeinflusst durch das Ergebnis aus der Fair Value Anpassung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien in Höhe von TEUR 6.836 (1. Halbjahr 2016: TEUR 14.263). Weiterhin ergaben sich sonstige betriebliche Erträge in Höhe von TEUR 2.777 (1. Halbjahr 2016: TEUR 1.734), welche im Wesentlichen Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen und Verbindlichkeiten (TEUR 608), Erträgen aus dem Facility Management (TEUR 358) sowie eine Schadensersatzforderung (TEUR 332) beinhalten.

Ergebnismindernd wirkten sich – neben dem Finanzergebnis in Höhe von TEUR -13.311 (1. Halbjahr 2016: TEUR -22.849) – die allgemeinen Verwaltungskosten in Höhe von TEUR -7.038 (1. Halbjahr 2016: TEUR -7.484) aus, welche im Wesentlichen Personalaufwendungen in Höhe von TEUR -2.430 (1. Halbjahr 2016: TEUR -1.846), deren Anstieg maßgeblich durch angefallene Abfindungen zustande kam, Abschluss- und Prüfungskosten in Höhe von TEUR -873 (1. Halbjahr 2016: TEUR -1.097) sowie Rechts- und Beratungskosten in Höhe von TEUR -1.288 (1. Halbjahr 2016: TEUR -3.187) enthalten. Der im Konzern-Zwischenabschluss zum 30. Juni 2017 gemäß IFRS 2 erfasste Personalaufwand aus dem „Aktienoptionsplan 2015“ beträgt TEUR -297 (1. Halbjahr 2016: TEUR -302). Weiterhin belasteten die sonstigen betrieblichen Aufwendungen in Höhe von TEUR -4.832 (1. Halbjahr 2016: TEUR -4.664) das Ergebnis vor Zinsen und Steuern, welche im Wesentlichen aus einem einmaligen Sondereffekt i. Z. m. Vermarktungsaktivitäten von Immobilien einzelner Tochtergesellschaften der Fair Value REIT-AG in Höhe von TEUR -969 entstanden sind. Weiterhin enthalten diese, periodenfremde Aufwendungen in Höhe von TEUR -614 (1. Halbjahr 2016: TEUR -668) aus Betriebskostenabrechnungen für das Geschäftsjahr 2015 (1. Halbjahr 2016: Geschäftsjahre 2014 und 2015). Die nachgelagerte Abrechnung der Betriebskosten ist geschäftsüblich und resultiert aus der im Rumpfgeschäftsjahr 2014 erworbenen Condor Objektgesellschaft YELLOW GmbH. Bei der Darstellung der nachgelagerten Betriebskostenabrechnungen wurde eine Nettodarstellung sowohl in der laufenden als auch in der Vergleichsperiode in den sonstigen betrieblichen Erträgen bzw. Aufwendungen angewendet. Darüber hinaus beinhalten die sonstigen betrieblichen Aufwendungen nicht abziehbare Vorsteuer in Höhe von TEUR -708 (1. Halbjahr 2016: TEUR -281) sowie Abgaben und Nebenkosten des Geldverkehrs von TEUR -666 (1. Halbjahr 2016: TEUR -220).

2. Finanzergebnis

IN TEUR	01.01.2017– 30.06.2017	01.01.2016– 30.06.2016
Finanzerträge	6.144	1.034
Finanzaufwendungen	-15.820	-22.067
Ergebnisanteile von Minderheitsgesellschaftern	-3.635	-1.816
	-13.311	-22.849

Die Finanzerträge resultieren im Wesentlichen aus positiven Bewertungseffekten der zum beizulegenden Zeitwert bilanzierten Call Option der Unternehmensanleihe 2014/2019.

Der Rückgang der Finanzaufwendungen resultiert aus der im Geschäftsjahr 2016 abgelösten hochverzinsten HFS Anleihe sowie dem im Februar 2017 prolongierten Schuldscheindarlehen dessen Zinssatz rückwirkend zum 1. Januar 2017 von 5 % auf 4 % gesenkt wurde, so dass sich die durchschnittlichen Fremdkapitalzinsen im DEMIRE-Konzern von 4,4% auf 4,1% p.a. verringerten. Des Weiteren belastete ein negativer Bewertungseffekt der Call Option der Unternehmensanleihe 2014/2019 das Finanzergebnis des ersten Halbjahres 2016 mit TEUR 2.109.

Die Ergebnisanteile von Minderheitsgesellschaftern in Höhe von TEUR -3.635 (1. Halbjahr 2016: TEUR -1.816) betreffen die als Fremdkapital ausgewiesenen Mehrheitsgesellschafter der Tochtergesellschaften der Fair Value REIT-AG.

3. Ergebnis je Aktie

BERECHNUNGSPARAMETER	01.01.2017 – 30.06.2017	01.01.2016 – 30.06.2016*
Konzernergebnis (in TEUR)	5.614	5.613
Konzernergebnis abzüglich nicht beherrschender Anteile	3.779	3.869
Zinsaufwendungen aus Wandelschuldverschreibungen	640	537
Konzernergebnis abzüglich nicht beherrschender Anteile (verwässert)	4.419	4.406
Anzahl der Aktien (in Tsd. Stück)		
Ausgegebene Aktien zum 30.06.2017 bzw. 30.06.2016	54.258	49.307
Gewichtete Anzahl ausgegebener Aktien	54.257	49.306
Auswirkung der Wandlungen von Wandelschuldverschreibungen	13.627	13.647
Gewichtete Anzahl der Aktien (verwässert)	67.884	62.952
Ergebnis je Aktie (in EUR)		
Unverwässertes Ergebnis je Aktie (EUR)	0,07	0,08
Verwässertes Ergebnis je Aktie (EUR)	0,07	0,07

*Vorjahreswert angepasst, siehe Note A.

Zum 30. Juni 2017 hat die Gesellschaft potentielle Stammaktien aus Wandelschuldverschreibungen ausstehend, die den Inhaber der Wandelschuldverschreibung 2013/2018 zum Tausch gegen 10.626.963 Aktien (Vorjahr: 10.637.763 Aktien) bzw. Pflichtwandelschuldverschreibung 2015/2018, 3.000.000 Stücke bzw. EUR 15.000.000 (Vorjahr: EUR 15.000.000) berechtigen.

E. ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERN-BILANZ

1. Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien

Die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien werden zum beizulegenden Zeitwert bewertet. Die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien werden zum beizulegenden Zeitwert bewertet. Entgegen der per 31. März 2017 vorherrschenden Einschätzung ist die Veräußerung der Gutenberggalerie per 30. Juni 2017 nicht mehr wahrscheinlich und das Management hat aufgrund der vorliegenden Angebote davon Abstand genommen. Folgerichtig wurde die Immobilie wieder in den IAS 40 Bestand umgegliedert.

Die beizulegenden Zeitwerte haben sich in der Zwischenberichtsperiode wie folgt entwickelt:

TEUR	2017	2016
Beizulegender Zeitwert per 01.01.2017 bzw. 01.01.2016	981.274	915.089
Zugänge (Änderung Konsolidierungskreis)	0	37.106
Umgliederungen aus geleisteten Anzahlungen und Vorratsimmobilien	0	11.191
Zugänge	3.288	11.480
Abgänge	0	-8.270
Umgliederungen in Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	-1.324	-23.736
Unrealisierte Gewinne aus der Bewertung zum beizulegenden Zeitwert	10.088	50.176
Unrealisierte Verluste aus der Bewertung zum beizulegenden Zeitwert	-3.213	-11.762
Beizulegender Zeitwert per 30.06.2017 bzw. 31.12.2016	990.113	981.274

Die Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum beizulegenden Zeitwert ist dem Level 3 der Bewertungshierarchie gemäß IFRS 13 (Bewertung aufgrund nicht beobachtbarer Inputfaktoren) zuzuordnen. Die DEMIRE ermittelt die beizulegenden Zeitwerte im Rahmen der IAS 40-Bewertung seit dem 30. Juni 2017 einheitlich mittels Anwendung des DCF-Verfahrens. Aus dieser Änderung resultieren keine materiellen Auswirkungen.

Im Rahmen einer Sensitivitätsanalyse der bedeutenden Inputparameter ergeben sich die folgenden Auswirkungen auf den beizulegenden Zeitwert der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien:

Wertänderungen	Diskontierungszinssatz		Marktmiete ¹⁾	
	-0,5 %	+0,5 %	-10 %	+10 %
in TEUR	56.319	-47.462	-68.506	77.182
in %	5,68	-4,79	-6,91	7,79

1) Unter Berücksichtigung von Mieterträgen, Leerstandsquoten sowie Verwaltungs- und Instandhaltungskosten.

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.

Die Ermittlung der beizulegenden Zeitwerte ist von der Bewertung der zugrundeliegenden wesentlichen, nicht beobachtbaren Inputfaktoren (Level 3) abhängig, welche der Anlage 1 bzw. Anlage 2 entnommen werden können.

2. Finanzschulden

Die folgende Übersicht zeigt die Finanzschulden zum Bilanzstichtag gemäß den IFRS:

FINANZSCHULDEN ZUM 30.06.2017 IN TEUR	fixe Verzinsung	variable Verzinsung	Gesamt
Unternehmensanleihe 2014/2019	97.994	0	97.994
Wandelschuldverschreibung 2013/2018	10.445	0	10.445
Pflichtwandelschuldverschreibung 2015/2018 (Fremdkapitalanteil)	362	0	362
sonstige Finanzschulden	450.865	102.189	553.084
Gesamt	559.696	102.189	661.885

FINANZSCHULDEN ZUM 31.12.2016 IN TEUR	fixe Verzinsung	variable Verzinsung	Gesamt
Unternehmensanleihe 2014/2019	97.650	0	97.650
Wandelschuldverschreibung 2013/2018	10.398	0	10.398
Pflichtwandelschuldverschreibung 2015/2018 (Fremdkapitalanteil)	549	0	549
sonstige Finanzschulden	502.858	51.188	554.046
Gesamt	611.455	51.188	662.643

Die folgende Übersicht zeigt den Nominalwert der Finanzschulden zum Bilanzstichtag:

FINANZSCHULDEN ZUM 30.06.2017 IN TEUR	fixe Verzinsung	variable Verzinsung	Gesamt
Unternehmensanleihe 2014/2019	100.000	0	100.000
Wandelschuldverschreibung 2013/2018	10.627	0	10.627
Pflichtwandelschuldverschreibung 2015/2018 (Fremdkapitalanteil)	15.000	0	15.000
sonstige Finanzschulden	445.296	102.440	547.736
Gesamt	570.923	102.440	673.363

FINANZSCHULDEN ZUM 31.12.2016 IN TEUR	fixe Verzinsung	variable Verzinsung	Gesamt
Unternehmensanleihe 2014/2019	100.000	0	100.000
Wandelschuldverschreibung 2013/2018	10.638	0	10.638
Pflichtwandelschuldverschreibung 2015/2018 (Fremdkapitalanteil)	15.000	0	15.000
sonstige Finanzschulden	495.668	52.470	548.137
Gesamt	621.305	52.470	673.775

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

Der Nominalzins der Unternehmensanleihe 2014/2019 beträgt 7,50 % (p.a.), der Wandelschuldverschreibung 2013/2018 6,50 % (p.a.) und der Pflichtwandelschuldverschreibung 2015/2018 2,75 % (p.a.). Die sonstigen Finanzschulden beinhalten im Wesentlichen Finanzschulden gegenüber Kreditinstituten mit einer durchschnittlichen Fremdkapitalverzinsung p. a. zum 30. Juni 2017 betrug 3,5 % (Vorjahr: 4,2 %). Die durchschnittliche Fremdkapitalverzinsung p. a. über alle Finanzschulden betrug zum 30. Juni 2017 4,1 % (Vorjahr: 4,4 %).

Ein wesentlicher Bestandteil der sonstigen Finanzschulden beinhaltet ein Schuldscheindarlehen. Dieses wurde bis zum 31. Dezember 2016 mit einem Nominalzinssatz von 5,00 % verzinst und war zum 9. September 2019 fällig. Zum 1. Januar 2017 wurde eine Prolongation bis 2022 bei einer gleichzeitigen Reduktion des Nominalzinssatzes auf 4,00 % vereinbart.

Im Konzernabschluss der DEMIRE AG zum 31. Dezember 2016 wurde über die Nichterfüllung von Kreditklauseln bei der Finanzierung des Logistikparks Leipzig berichtet. Dieses Darlehen wurde im Anschluss der Refinanzierung, im Zuge der Begebung der Unternehmensanleihe 2017/2022, zum 27. Juli 2017 vorzeitig getilgt (siehe Nachtragsbericht).

F. VERKÜRZTE KONZERN-SEGMENTBERICHTERSTATTUNG

1. JANUAR 2017 – 30. JUNI 2017				
TEUR	Bestands- portfolio	Fair Value REIT	Zentral- bereiche/ Sonstiges	Konzern
Umsatzerlöse von externen Kunden	44.304	18.244	400	62.948
Segmenterlöse	50.020	21.647	959	72.626
Segmentergebnis	9.196	4.682	-8.264	5.614
Weitere Informationen				
Segmentvermögen	736.282	327.596	39.254	1.103.132
davon Anteile an at Equity bewerteten Unternehmen	76	0	116	192
davon Finanzforderungen und sonstige finanzielle Vermögenswerte	1.032	0	14.859	15.891
davon Steueransprüche	98	3	1.880	1.981
davon zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	9.380	0	0	9.380
Segmentsschulden	423.660	208.684	157.246	789.590
davon langfristige Finanzschulden	363.306	121.822	137.144	622.272
davon kurzfristige Finanzschulden	15.827	9.245	14.541	39.613
davon Steuerschulden	4.789	0	182	4.971
1. JANUAR 2016 – 30. JUNI 2016				
TEUR	Bestands- portfolio	Fair Value REIT	Zentral- bereiche/ Sonstiges	Konzern
Umsatzerlöse von externen Kunden	34.206	25.952	0	60.158
Segmenterlöse	56.338	26.015	251	82.604
Segmentergebnis	19.627	2.623	-15.065	7.185
Weitere Informationen				
Segmentvermögen	722.280	324.347	20.139	1.066.766
davon Anteile an at Equity bewerteten Unternehmen	0	0	3.137	3.137
davon Ausleihungen an at equity bewerteten Unternehmen	0	0	903	903
davon Finanzforderungen und sonstige finanzielle Vermögenswerte	2.659	0	7.938	10.597
davon Steueransprüche	96	3	28	127
davon zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	625	200	0	825
Segmentsschulden	433.066	202.294	157.733	793.093
davon langfristige Finanzschulden	360.733	121.010	134.886	616.629
davon kurzfristige Finanzschulden	36.717	9.144	15.472	61.333
davon Steuerschulden	3.864	0	7	3.871

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

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

Mit einem Kunden im Segment „Bestandsportfolio“ wurden Umsatzerlöse von über 10 % der Gesamtumsätze erzielt. Diese betragen in der Zwischenberichtsperiode insgesamt TEUR 11.026 (Vorjahr: TEUR 11.163).

G. SONSTIGE ANGABEN

1. Angaben über Beziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen

Im Vergleich zu den zum 31. Dezember 2016 gemachten Angaben bei den nahestehenden Unternehmen beziehungsweise Personen haben sich keine wesentlichen Änderungen ergeben. Im Berichtszeitraum haben mit Ausnahme der in Abschnitt G.5 genannten Vergütung an den Vorstand keine Geschäftsvorfälle mit Mitgliedern in Schlüsselpositionen des Unternehmens stattgefunden.

2. Finanzinstrumente

Finanzinstrumente, bewertet zu Anschaffungskosten oder fortgeführten Anschaffungskosten, deren Buchwert nicht annähernd ihrem beizulegenden Zeitwert entsprechen:

in TEUR	30.06.2017		31.12.2016	
	Beizulegender Zeitwert	Buchwert	Beizulegender Zeitwert	Buchwert
Wandelschuldverschreibungen	52.195	10.807	52.233	10.947
Anleihen	104.250	97.944	103.000	97.650

Darüber hinaus verweisen wir auf die im Konzernabschluss zum 31. Dezember 2016 gemachten Angaben nach IFRS 7.

3. Risikobericht

Hinsichtlich der Risiken der künftigen Geschäftsentwicklung wird auf die in der Risikoberichterstattung im Konzernabschluss zum 31. Dezember 2016 erfolgten Angaben verwiesen. Im 1. Halbjahr 2017 ergaben sich keine wesentlichen Änderungen in der Risikostruktur des Konzerns.

4. Sonstige Erläuterungen

Aus Kaufverträgen für Immobilien aus den Vorjahren, deren Vollzug zum 30. Juni 2017 noch ausstand, resultieren keine finanziellen Verpflichtungen.

Vertragliche Verpflichtungen bestehen für Um- und Ausbaumaßnahmen an dem Immobilienobjekt in Eschborn. Diese sind in ihrem Umfang festgelegt. Die sich hieraus ergebenden Kosten stehen zum 30. Juni 2017 noch nicht endgültig fest. Weitere vertragliche Verpflichtungen, als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien zu erwerben, zu erstellen oder zu entwickeln oder solche für Reparaturen, Instandhaltungen oder Verbesserungen, bestehen nicht.

Zum Zwischenberichtsstichtag 30. Juni 2017 existieren keine Verpflichtungen für künftige Erbbauzinszahlungen aus langfristigen Erbbaurechtsverträgen.

5. Organe und Mitarbeiter

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

Mitglieder des Vorstands sind:

- Herr Hon.-Prof. Andreas Steyer, CEO (bis zum 30.06.2017),
- Herr Markus Drews, COO (CEO, seit dem 01. Juli 2017),
- Herr Ralf Kind, CFO (seit dem 01. März 2017).

Für die Zwischenberichtsperiode wurden für den Vorstand der DEMIRE AG erfolgsabhängige Vergütungen in Höhe von TEUR 105 (1. Halbjahr 2016: TEUR 177), erfolgsunabhängige Bezüge in Höhe von TEUR 905 (1. Halbjahr 2016: TEUR 350) sowie anteilsbasierte Vergütungen in Höhe von TEUR 238 (1. Halbjahr 2016: TEUR 240) erfasst.

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

6. Ereignisse nach dem Zwischenberichtsstichtag 30. Juni 2017

Die DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG (WKN A0XFSF / ISIN DE000A0XFSF0) hat eine geratete, unbesicherte Unternehmensanleihe (Senior Notes) in einem Gesamtnennbetrag von EUR 270.000.000 erfolgreich bei institutionellen Investoren und Vermögensverwaltern am internationalen Kapitalmarkt am 12. Juli 2017 platziert. Sie hat eine Laufzeit von 5 Jahren (bis 2022), eine „Non-Call“-Periode von zwei Jahren und wird mit 2,875 % p.a. verzinst. Die Kündigungsmöglichkeiten dieser Unternehmensanleihe können der folgenden Übersicht entnommen werden:

Gesamtablösung:	jederzeit bis zum 15. Juli 2019 mit dem Abzinsungssatz der deutschen Bundesanleihe plus 50 Basispunkte	
Vorfälligkeitsentschädigung:	ab 15. Juli 2019:	101,438 %
	ab 15. Juli 2020:	100,719 %
	ab 15. Juli 2021 und später:	100,000 %
Tilgung durch Einnahmen aus Kapitalerhöhungen:	bis zum 15. Juli 2019 können bis zu 40 % mit 102,875 % zurückgezahlt werden, zusätzlich aufgelaufener und ungezahlter Zinsen	
Bei Änderung der Quellensteuern:	zum Nennwert, zusätzlich aufgelaufener und ungezahlter Zinsen	
Kontrollwechsel:	Verkauf zu 101 % zuzüglich aufgelaufener und ungezahlter Zinsen	

Die Unternehmensanleihe wurde nach New Yorker Recht (144A/Reg S) begeben und an der Luxemburger Börse (Euro MTF Markt) gelistet. Die Nettoerlöse aus der Emission sollen für Zwecke der teilweisen Refinanzierung von bestehenden Verbindlichkeiten der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG und bestimmter Tochtergesellschaften verwendet werden.

Die international renommierten Ratingagenturen Standard & Poor's und Moody's haben für die Unternehmensanleihe ein BB+ bzw. Ba2-Rating vergeben. Das Anleiherating von Standard & Poor's liegt somit eine Ratingstufe unter dem Investment Grade-Rating. Das Unternehmensrating der DEMIRE durch die beiden Ratingagenturen liegt bei BB bzw. Ba2 jeweils mit stabilem Ausblick. Die Transaktion wurde von Deutsche Bank und Morgan Stanley als Joint Global Coordinators und Joint Bookrunners, Berenberg als Joint Bookrunner sowie equinet Bank und IKB Deutsche Industriebank als Co-Lead Managers begleitet.

Das ausführliche Rating steht auf den Websites von Standard & Poor's unter www.standardandpoors.com und von Moody's unter www.moodys.com sowie auf der Website der DEMIRE unter www.demire.ag/investor-relations/anleihen/rating zur Verfügung.

Erster Schritt zur Umsetzung von DEMIRE 2.0

Mit der erfolgreichen Platzierung der Unternehmensanleihe hat die DEMIRE innerhalb kürzester Zeit einen ersten Schritt ihres im Rahmen der Hauptversammlung Ende Juni 2017 angekündigten **Programms DEMIRE 2.0** umgesetzt. Dabei strebt die DEMIRE unter anderem die weitere Optimierung des Finanzierungsmix, die Senkung der durchschnittlichen Finanzierungskosten sowie mittelfristig das Erreichen eines Investment Grade-Ratings an. Mit den Nettoerlösen aus der emittierten Unternehmensanleihe plant die DEMIRE alle wesentlichen Verbindlichkeiten, die bis 2019 fällig werden, vorzeitig zu refinanzieren. Die abzulösenden Verbindlichkeiten werden derzeit im Durchschnitt mit 5,2 Prozent verzinst und weisen eine jährliche Tilgungsrate von ca. 1,3 Prozent auf. Die mit der vorzeitigen Tilgung von Finanzschulden verbundenen einmaligen Aufwendungen, welche bis zur Veröffentlichung des Konzernzwischenabschlusses angefallen sind betragen TEUR 6.528 und beinhalten im Wesentlichen Vorfälligkeitsentschädigungen. Durch die Refinanzierung rechnet die DEMIRE mit einer Steigerung des jährlichen Cashflows aufgrund von reduziertem Zinsaufwand und Tilgungsleistung um ca. EUR 9,0 Mio. p.a. Mit der Ablösung von mit Grundschulden besicherten Verbindlichkeiten werden ca. EUR 216 Mio. an Immobilienwerten unbesichert und frei, das entspricht ca. 22 Prozent des gesamten Immobilienvermögens der DEMIRE-Gruppe. Die DEMIRE plant den Anteil von unbesicherten Vermögenswerten am Immobilienvermögen sukzessive weiter zu steigern.

Mit Abschluss der geplanten Refinanzierung von bestehenden Verbindlichkeiten sinken zudem die **durchschnittlichen Finanzierungskosten** von 4,1 % auf 3,2 % p.a.

Bis zur Veröffentlichung des Konzern-Zwischenabschlusses zum 31. August 2017 wurden 2.000 Wandlungsrechte ausgeübt und 2.000 neue Inhaber-Stückaktien geschaffen.

Frankfurt am Main, den 31. August 2017

DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG

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

Dipl.-Betriebsw. (FH) Ralf Kind
Vorstand (CFO)

Anlage 1: Bewertungsparameter gemäß IFRS 13 zum 30. Juni 2017

	30.06.2017	
Durchschnittliche Marktmiete (in EUR pro m ² , pro Jahr) ¹⁾	84,10	
Spannbreite der Marktmiete (in EUR pro m ²)	33,36	200,24
Vermietbare Gesamtfläche zum Bilanzstichtag (in m ²)	926.129	
Leerstehende Fläche zum Bilanzstichtag (in m ²)	124.974	
Wertmäßige Leerstandsquote nach EPRA (in %)	10,2	
Durchschnittliche Leerstandsquote auf Basis der vermietbaren Fläche (in %)	13,49	
Spannweite der Leerstandsquote auf Basis der vermietbaren Fläche (in %)	0,00	54,5
Weighted Average Lease Term – WALT (in Jahren)	4,9	

1) Die durchschnittliche Marktmiete wurde auf Basis der vermietbaren Fläche zum 30. Juni 2017 ermittelt.

Die Basis für die Mieterlösplanung sind die mit den Mietern vertraglich vereinbarten Mietzahlungen sowie ortsübliche Marktmieten für die zum Bewertungsstichtag nicht vermieteten Flächen. Die vertraglich vereinbarten Mieten pro qm und Monat wiesen zum Bewertungsstichtag für die verschiedenen Nutzungsarten die folgenden Werte auf:

VERTRAGSMIETEN IN EUR		30.06.2017
Büro	Min	3,68
	Max	12,81
	Durchschnitt	7,88
Handel	Min	3,20
	Max	19,24
	Durchschnitt	10,18
Sonstiges	Min	2,80
	Max	5,91
	Durchschnitt	3,27
Gesamt	Min	2,80
	Max	19,24
	Durchschnitt	7,48

Anlage 2: Bewertungsparameter gemäß IFRS 13 zum 31.12.2016

ASSET KLASSEN	BÜRO		HANDEL		LOGISTIK		SONSTIGES	
	31.12.2016		31.12.2016		31.12.2016		31.12.2016	
Anteil der Instandhaltungskosten am Rohertrag (in %)	7,24		6,45		11,18		13,72	
Durchschnittliche Instandhaltungskosten (in EUR pro m ²)	6,99		8,69		3,53		4,25	
Spannbreite der Instandhaltungskosten (in EUR pro m ²)	4,00	10,00	5,00	9,00	3,53	3,53	2,50	5,00
Durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz (in %) ¹⁾	5,82		5,51		7,50		9,32	
Spannweite des Liegenschaftszinssatzes (in %) ²⁾	4,63	9,75	5,26	8,00	7,50	7,50	6,75	10,25
Durchschnittliche Restnutzungsdauer (in Jahren)	37		37		25		25	
Spannweite der Restnutzungsdauer (in Jahren)	25	45	35	40	25	25	25	45
Anteil der Verwaltungskosten am Rohertrag (in %)	2,01		2,12		1,16		6,38	
Spannweite des Anteils der Verwaltungskosten am Rohertrag (in %)	1,00	4,00	1,50	4,00	1,16	1,16	3,00	3,00
Durchschnittliche Marktmiete (in EUR pro m ² , pro Jahr) ³⁾	96,67		134,87		31,58		30,98	
Spannbreite der durchschnittlichen Marktmiete (in EUR pro m ² , pro Jahr)	42,75	149,90	49,03	195,57	31,58	31,58	12,20	56,30
Vermietbare Gesamtfläche zum Bilanzstichtag (in m ²)	457.229		43.065		217.968		90.138	
Leerstehende Fläche zum Bilanzstichtag (in m ²)	32.798		6.209		73.824		38.415	
Wertmäßige Leerstandsquote nach EPRA (in %)	6,41		15,49		45,66		19,35	
Durchschnittliche Leerstandsquote auf Basis der vermietbaren Fläche (in %)	7,17		14,42		33,87		42,62	
Spannweite der Leerstandsquote auf Basis der vermietbaren Fläche (in %)	0,00	54,50	0,00	43,80	33,87	33,87	0,00	100,00
Weighted Average Lease Term – WALT (in Jahren)	5,49		7,62		2,00		2,00	

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

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

³⁾ Die durchschnittliche Marktmiete wurde auf Basis der vermietbaren Fläche zum 31. Dezember 2016 ermittelt.

BEWERTUNGSPARAMETER TEILKONZERN FAIR VALUE-REIT	31.12.2016	
Durchschnittliche Marktmiete (in EUR pro m ² , pro Jahr) ¹⁾	68,83	
Spannbreite der Marktmiete (in EUR pro m ²)	18,00	180,00
Vermietbare Gesamtfläche zum Bilanzstichtag (in m ²)	255.821	
Leerstehende Fläche zum Bilanzstichtag (in m ²)	30.637	
Wertmäßige Leerstandsquote nach EPRA (in %)	9,28	
Durchschnittliche Leerstandsquote auf Basis der vermietbaren Fläche (in %)	11,98	
Spannweite der Leerstandsquote auf Basis der vermietbaren Fläche (in %)	0,00	60,75
Weighted Average Lease Term – WALT (in Jahren)	5,20	

¹⁾ Die durchschnittliche Marktmiete wurde auf Basis der vermietbaren Fläche zum 31. Dezember 2016 ermittelt.

Die Basis für die Mieterlösplanung sind die mit den Mietern vertraglich vereinbarten Mietzahlungen sowie ortsübliche Marktmieten für die zum Bewertungsstichtag nicht vermieteten Flächen. Die vertraglich vereinbarten Mieten des Teilkonzerns Fair Value-REIT pro qm und Monat wiesen zum Bewertungsstichtag für die verschiedenen Nutzungsarten die folgenden Werte auf:

VERTRAGSMIETEN IN EUR		31.12.2016
Büro	Min	2,02
	Max	25,80
	Durschnitt	7,34
Handel	Min	2,50
	Max	90,00
	Durschnitt	9,65
Sonstiges	Min	2,00
	Max	11,60
	Durschnitt	4,80
Gesamt	Min	2,00
	Max	90,00
	Durschnitt	8,04

Verzicht auf prüferische Durchsicht

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

Erklärung zum deutschen Corporate Governance-Kodex

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

Bilanzeid

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

Frankfurt am Main, den 31. August 2017



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



Dipl.-Betriebsw. (FH) Ralf Kind
Vorstand (CFO)

Disclaimer

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

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

Impressum

UNTERNEHMENSKONTAKT

DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG

Robert-Bosch-Straße 11
D-63225 Langen

T +49 (0) 6103 - 372 49 - 0
F +49 (0) 6103 - 372 49 - 11
ir@demire.ag
www.demire.ag

HERAUSGEBER

Der Vorstand der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG

KONZEPTION UND LAYOUT

GFEI Aktiengesellschaft

STAND: AUGUST 2017