



DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG

ZWISCHENMITTEILUNG 3. QUARTAL 2017

Geschäftsjahr 1. Januar – 31. Dezember 2017

Vorwort des Vorstands

Liebe Aktionärinnen und Aktionäre,

wir können mit hoher Zufriedenheit über die Entwicklung der DEMIRE in den neun Monaten des Geschäftsjahres 2017 berichten. Mit der begonnenen erfolgreichen Umsetzung unserer Strategie DEMIRE 2.0, die wir Ende Juni 2017 verkündet haben, konnten wir bereits wesentliche Meilensteine erreichen, die im Ergebnis zu einer deutlichen Steigerung der Profitabilität der DEMIRE führen. Zu den wesentlichen Highlights des Neunmonatsergebnisses 2017 zählen:

- » Die Funds from operations (FFO I, nach Steuern, vor Minderheiten) erreichen aufgrund verbessertem Mietergebnis, niedrigerem Zinsaufwand und verbesserter Steuerlast EUR 9,2 Millionen zum Berichtsstichtag.
- » Die Mieteinnahmen erreichten wie geplant EUR 55,9 Millionen und konnten like-for-like um 2,6% zulegen.
- » Die EPRA-Leerstandsquote wurde durch das aktive Portfoliomanagement unter Berücksichtigung bereits veräußerter Immobilien gegenüber Jahresende 2016 um 170 Basispunkte auf 9,9% zum 30. September 2017 gesenkt.
- » Die Platzierung und Aufstockung einer unbesicherten, gerateten Unternehmensanleihe zur Ablösung von teuren bestehenden Verbindlichkeiten senken den durchschnittlichen Zinssatz auf 3,0% p.a. pro forma und führen ab dem Geschäftsjahr 2018 zu einer Steigerung des freien Cashflows um rund EUR 18 Millionen, davon allein EUR 9 Millionen aus reduzierten Zinsaufwendungen.

Nach dem Bilanzstichtag haben wir zudem auf unserer außerordentlichen Hauptversammlung am 15. November 2017 von unseren Aktionärinnen und Aktionären hohe Zustimmung zur geplanten steuerlichen Optimierung unserer Gruppenstruktur im DEMIRE-Konzern erhalten. Angesichts der soliden Entwicklung während der ersten neun Monate erhöhen wir die Prognose für die FFO I (nach Steuern und vor Minderheiten) des Gesamtjahres 2017 von bisher EUR 8 bis 10 Millionen auf EUR 11 bis 12 Millionen. Auf Basis des aktuellen Immobilienbestands und der guten operativen Entwicklung erwarten wir nunmehr Mieterträge von rund EUR 74 Millionen für das Geschäftsjahr 2017 (bisher: EUR 72 bis 73 Millionen).

Frankfurt am Main, 30. November 2017



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



Dipl.-Kfm. (FH)
Markus Drews
Vorstand

Highlights 9M 2017



9,2

in EUR Millionen

**FFO I (VOR MINDERHEITEN,
NACH STEUERN)**



5,69

in EUR je Aktie

**EPRA-
NAV**



9,9

in %

**EPRA-
LEERSTANDSQUOTE**

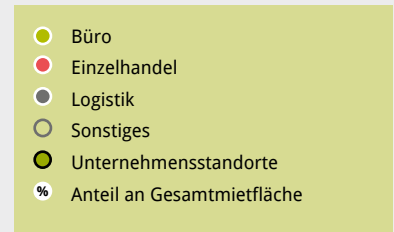
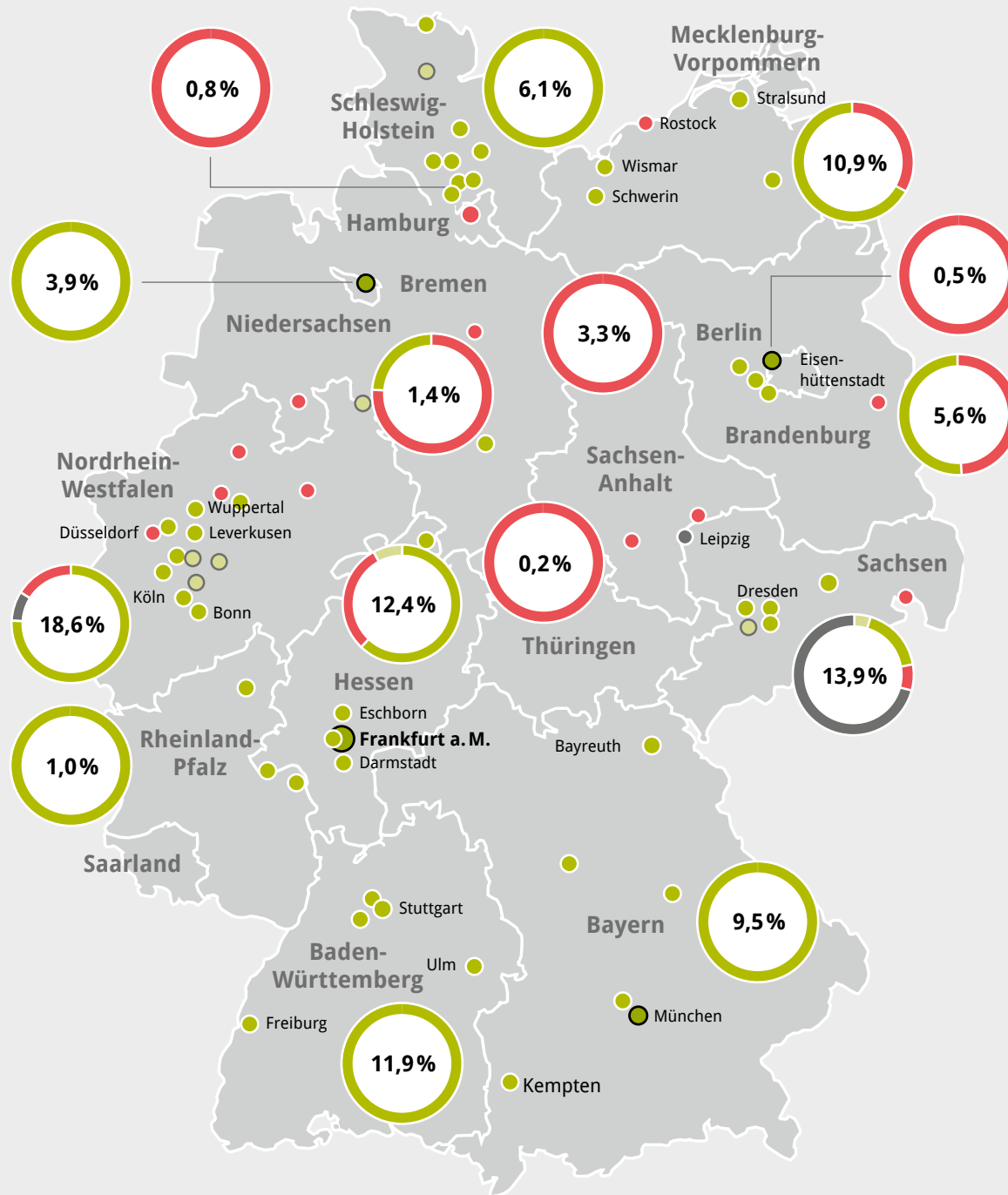


62,0

in %

**NETTO-
VERSCHÜLDUNGSGRAD**

- » FFO I (vor Minderheiten, nach Steuern) erreicht EUR 9,2 Millionen (9M 2016: EUR 7,0 Millionen)
- » Portfoliobewertung zum Stichtag um EUR 26,3 Millionen gegenüber Jahresende 2016 gestiegen
- » EPRA-NAV steigt auf EUR 5,69 je Aktie (unverwässert), EUR 4,72 je Aktie (verwässert)
- » EPRA-Leerstandsquote von 11,6 % zum 31. Dezember 2016, unter Berücksichtigung bereits veräußerter Immobilien, auf 9,9 % gesunken
- » Umfassende Refinanzierung teurer Verbindlichkeiten durch Platzierung und Aufstockung einer unbesicherten, gerateten Unternehmensanleihe über EUR 400 Millionen führen zur Steigerung des freien Cashflows um EUR 18 Millionen ab 2018
- » Durchschnittlicher Fremdkapitalzinssatz von 4,4 % p. a. zum Jahresende 2016 auf 3,0 % p. a. pro forma reduziert
- » Nettoverschuldungsgrad (Net-LTV) gegenüber Jahresende 2016 um 80 Basispunkte auf 62,0 % verbessert



Portfolioentwicklung Top-10-Mieter

TOP-10-MIETER (PER 30.09.2017)					
Nr.	Mieter	Nutzungsart	Mieten p. a. (EUR Millionen) ¹	In % ²	
1	GMG (Telekom)	Büro	21,8	30,3	
2	BIMA	Büro	1,9	2,7	
3	Sparkasse Südholstein	Büro	1,8	2,5	
4	RIMC Hotels	Hotel	1,6	2,2	
5	HPI Germany	Büro	1,4	1,9	
6	Barmer BKK	Büro	1,2	1,7	
7	comdirect bank AG	Büro	1,2	1,7	
8	AXA Konzern AG	Büro	1,2	1,7	
9	BfA Schwerin	Büro	1,2	1,7	
10	momox GmbH	Logistik	1,2	1,5	
Summe			34,5	47,8	
Sonstige			37,8	52,2	
Gesamt			72,3	100,0	

¹ Annualisierte Vertragsmiete exkl. Nebenkosten

² Rundungsdifferenzen

Kennzahlen	Büro	Einzelhandel	Logistik	Sonstiges	Gesamt 30.09.17	Gesamt 31.12.16	Veränderung
Immobilien (Anzahl)	64	16	1	9	90	174	-84
Marktwert (in EUR Millionen)	688,7	242,1	57,7	30,0	1.018,5	1.005,6	+1,2%
Vertragsmiete p. a. (in EUR Millionen)	48,9	17,6	3,8	2,0	72,3	74,1	-2,4%
Miete pro m ²	7,9	10,2	2,1	5,0	7,1	7,0	+1,4%
Mietrendite (in %)	7,1	7,3	6,6	6,6	7,1	7,4	-30bp
EPRA-Leerstandsquote (in %) ¹	7,6	8,6	35,9	0,0	9,9	11,6	-170bp
WALT (in Jahren)	4,5	6,3	1,5	6,8	4,8	5,3	-0,5 Jahre

¹ Exklusive zur Veräußerung gehaltene Immobilien

- » Zum Berichtsstichtag 30.09.2017 umfasste das Bestandsportfolio des DEMIRE-Konzerns 90 Gewerbeimmobilien mit einer vermietbaren Gebäudefläche von insgesamt rund 980.000 m² und einem Wert von insgesamt EUR 1.018,5 Millionen (31. Dezember 2016: EUR 1.005,6 Millionen). Der Rückgang der Anzahl an Immobilien resultiert insbesondere aus dem Verkauf von nicht strategischen Immobilien Ende 2016. Zum Bilanzstichtag werden sieben Immobilien bzw. Teilimmobilien im Wert von EUR 18,5 Millionen zur Veräußerung gehalten.
- » Aufgrund der strategiekonformen Bereinigungen des Portfolios hat sich die annualisierte Vertragsmiete von EUR 74,1 Millionen per 31. Dezember 2016 auf EUR 72,3 Millionen zum 30. September 2017 verringert. Like-for-like sind die annualisierten Mieteinnahmen um 2,6% gestiegen.
- » Unter Berücksichtigung bereits veräußerter Immobilien hat sich die Leerstandsquote von 11,6% zum 31. Dezember 2016 auf 9,9% zum 30. September 2017 erneut verbessert.

KONZENTRATION AUF DREI ASSETKLASSEN

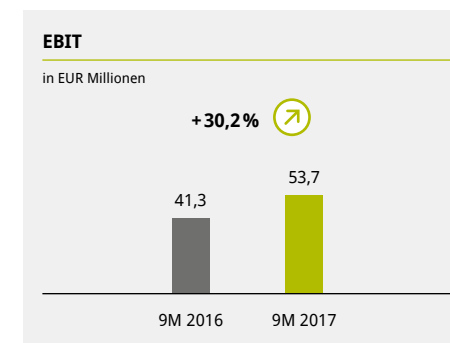
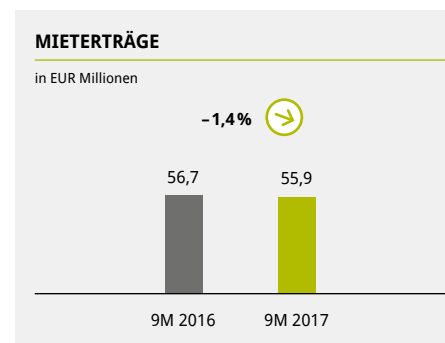


Ertragslage

KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG (ausgewählte Angaben in TEUR)	01.01.2017 –30.09.2017	01.01.2016 –30.09.2016	Veränderung	%
Mieterträge	55.888	56.671	-783	-1,4
Erträge aus Nebenkostenumlagen	12.563	11.961	602	5,0
Betriebliche Aufwendungen zur Erzielung von Mieterträgen ¹	-26.450	-25.342	-1.108	4,4
Ergebnis aus der Vermietung von Immobilien	42.001	43.291	-1.290	-3,0
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobiliengesellschaften	0	130	-130	>100
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	-623	-135	-488	>100
Ergebnis aus at equity bewerteten Unternehmen	97	0	97	n. a.
Sonstige betriebliche Erträge und andere Ergebniseffekte ¹	28.686	15.766	12.920	81,9
Allgemeine Verwaltungskosten	-10.950	-10.598	-334	64,8
Sonstige betriebliche Aufwendungen ¹	-5.476	-7.195	1.410	75,7
Ergebnis vor Zinsen und Steuern	53.736	41.259	12.477	30,2
Finanzergebnis	-42.097	-35.431	-6.666	18,8
Ergebnis vor Steuern	11.639	5.828	5.811	99,7
Latente Steuern	-2.048	-7.469	5.421	-72,6
Laufende Ertragsteuern	-1.032	-2.909	1.877	-64,5
Periodenergebnis	8.559	-4.550	13.109	>100
davon entfallen auf Anteilseigner des Mutterunternehmens	4.948	-7.008	11.956	>100
Unverwässertes Ergebnis je Aktie (EUR)	0,09	-0,14	0,21	>100
Gewichtete Anzahl der ausgegebenen Aktien (in Tsd.)	54.258	50.403	3.855	7,6
Verwässertes Ergebnis je Aktie (EUR)	0,08	0,00	0,08	>100
Gewichtete verwässerte Anzahl der ausgegebenen Aktien (in Tsd.)	67.881	64.041	3.840	6,0

¹ Die Vorjahresangaben sind aufgrund von Änderungen in der Gliederung angepasst worden

- » Aufgrund von Neuvermietungen und Reduzierung von Leerstand erzielte der DEMIRE-Konzern im Neumonatszeitraum 2017 Mieterträge in Höhe von EUR 55,9 Millionen, die durch Immobilienveräußerung um 1,4% niedriger als in der Vorjahresperiode 2016 (EUR 56,7 Millionen) lagen.
- » Die allgemeinen Verwaltungskosten sind gegenüber der Vorjahresperiode um EUR 0,3 Millionen leicht angestiegen, insbesondere aufgrund von höheren einmaligen Personalkosten. Positiv dagegen wirkte der Rückgang von Rechts- und Beratungskosten sowie Abschluss- und Prüfungskosten im Vergleich zur Vorjahresperiode.
- » Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind infolge von Einmaleffekten in der Vorjahresperiode deutlich um rund 76% auf EUR -5,4 Millionen gesunken.
- » Das Ergebnis vor Zinsen und Steuern ist vor allem aufgrund der geringeren sonstigen betrieblichen Aufwendungen um circa 30% von EUR 41,3 Millionen auf EUR 53,7 Millionen gestiegen.



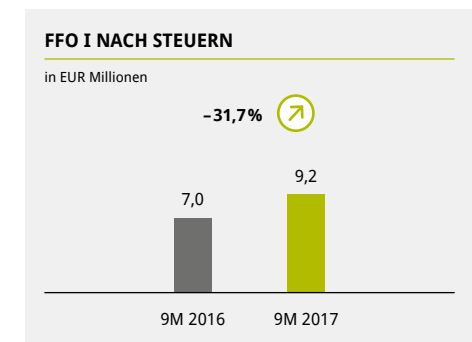
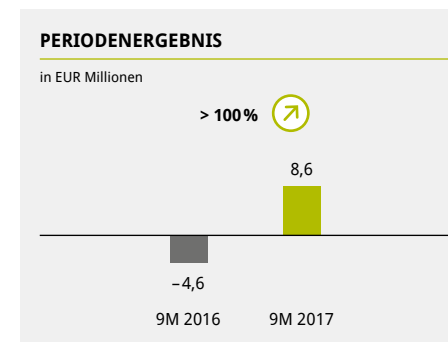
FFO-Entwicklung

FFO-BERECHNUNG (ausgewählte Angaben in TEUR)	01.01.2017 – 30.09.2017	01.01.2016 – 30.09.2016 ¹	Veränderung	
Ergebnis vor Steuern	11.639	5.828	5.811	99,7
Ergebnisanteile von Minderheitsgesellschaftern	5.503	3.110	2.393	76,9
Ergebnis vor Steuern (EBT)	17.142	8.938	8.204	91,8
+/- Ergebnis aus der Veräußerung von Immobiliengesellschaften	0	-130	130	-100,0
+/- Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	623	135	488	>100
+/- Ergebnis aus at equity bewerteten Unternehmen	-97	0	-97	n.a
+/- Ergebnis aus der Bewertung der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	-26.262	-14.418	-11.844	82,1
+/- Ergebnis aus der Bewertung derivativer Finanzinstrumente	2.117	2.856	-739	-25,9
+/- Sonstige Bereinigungen ²	16.689	12.545	4.144	33,0
FFO I vor Steuern	10.212	9.925	287	2,9
+/- (laufende) Ertragsteuern	-1.005	-2.933	1.928	-65,7
FFO I nach Steuern	9.207	6.992	2.215	31,7
Davon Anteilseigner des Mutterunternehmens	4.568	1.728	2.841	>100
Davon nicht beherrschende Anteilseigner	4.638	5.264	-626	-11,9
+/- Ergebnis aus der Veräußerung von Immobiliengesellschaften / Immobilien (nach Steuern)	-542	-182	-360	>100
FFO II nach Steuern	8.665	6.810	1.855	27,2
Davon Anteilseigner des Mutterunternehmens	4.078	1.553	2.525	>100
Davon nicht beherrschende Anteilseigner	4.587	5.257	-670	-12,7
FFO I nach Steuern je Aktie				
Unverwässertes Ergebnis je Aktie (EUR)	0,17	0,14	0,03	22,3
Gewichtete Anzahl der ausgegebenen Aktien (in Tsd.)	54.258	50.403	3.855	7,6
Verwässertes Ergebnis je Aktie (EUR)	0,14	0,11	0,03	24,2
Gewichtete verwässerte Anzahl der ausgegebenen Aktien (in Tsd.)	67.881	64.041	3.840	6,0
FFO II nach Steuern je Aktie				
Unverwässertes Ergebnis je Aktie (EUR)	0,16	0,14	0,02	18,2
Gewichtete Anzahl der ausgegebenen Aktien (in Tsd.)	54.258	50.403	3.855	7,6
Verwässertes Ergebnis je Aktie (EUR)	0,13	0,11	0,02	20,0
Gewichtete verwässerte Anzahl der ausgegebenen Aktien (in Tsd.)	67.881	64.041	3.840	6,0

¹ Die Vorjahresangaben sind aufgrund von Änderungen in der Gliederung angepasst worden.

² Sonstige Bereinigungen enthalten: Einmalige Refinanzierungskosten / Ablösung von Verbindlichkeiten (EUR 12,1 Millionen), Transaktions-, Rechts- und Beratungskosten (EUR 1,8 Millionen), Periodenfremde Aufwendungen (EUR 1,3 Millionen), Einmalige Verwaltungskosten (EUR 1,5 Millionen)

- » 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. September 2017 EUR 9,2 Millionen (9M 2016: EUR 7,0 Millionen), nach Minderheiten und Steuern betragen die FFO I EUR 4,6 Millionen (9M 2016: EUR 1,7 Millionen).
- » Unter Berücksichtigung des Ergebnisses aus dem Verkauf von Immobilien lagen die Funds from operations (FFO II) nach Steuern und vor Minderheiten bei EUR 8,7 Millionen (9M 2016: EUR 6,8 Millionen), nach Steuern und nach Minderheiten bei EUR 4,1 Millionen (9M 2016: EUR 1,6 Millionen).



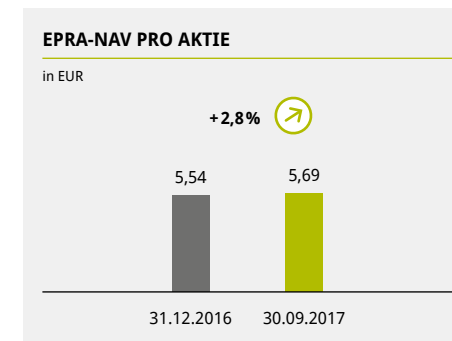
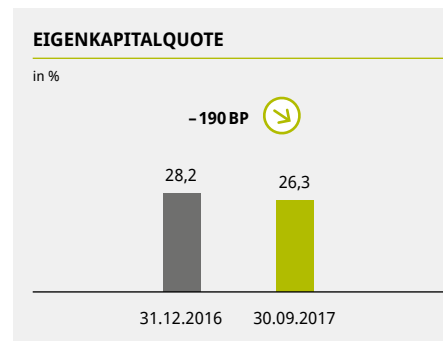
Vermögenslage

KONZERN-BILANZ – AKTIVA (ausgewählte Angaben in TEUR)	30.09.2017	31.12.2016	Veränderung	%
Vermögenswerte				
Summe langfristige Vermögenswerte	1.020.872	1.001.486	19.386	1,9
Summe kurzfristige Vermögenswerte	165.722	68.229	97.493	>100
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	18.515	24.291	-5.776	-23,8
Summe Vermögenswerte	1.205.109	1.094.006	111.103	10,2

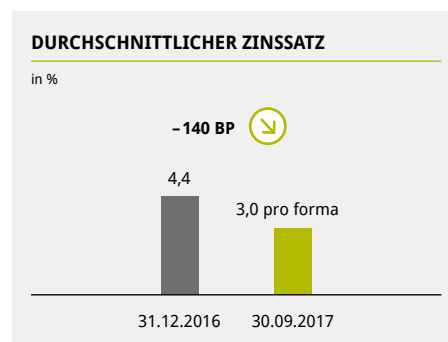
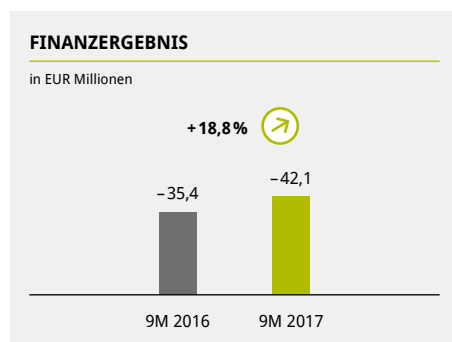
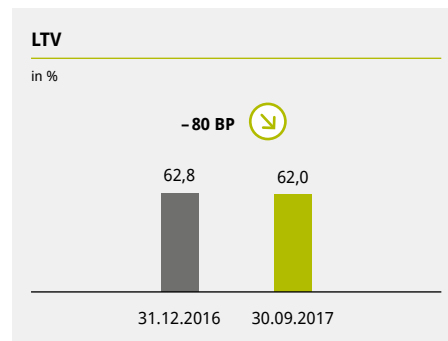
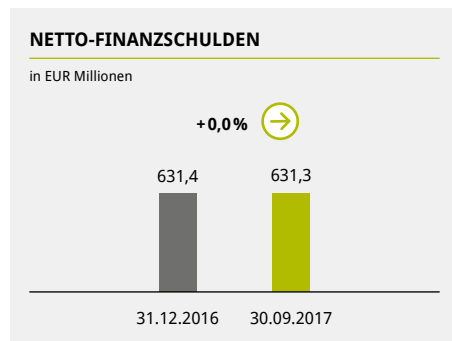
KONZERN-BILANZ – PASSIVA (ausgewählte Angaben in TEUR)	30.09.2017	31.12.2016	Veränderung	%
Eigenkapital und Schulden				
Eigenkapital				
Den Anteilseignern des Mutterunternehmens zurechenbares Eigenkapital	276.505	271.945	4.560	1,7
Anteile der nicht beherrschenden Anteilseigner	40.108	36.692	3.416	9,3
Summe Eigenkapital	316.614	308.637	7.977	2,6
Schulden				
Summe langfristige Schulden	657.368	719.340	-61.972	-8,6
Summe kurzfristige Schulden	231.127	66.029	165.098	>100
Summe Schulden	888.495	785.369	103.126	13,1
Summe Eigenkapital und Schulden	1.205.109	1.094.006	111.103	10,2

- » Zum 30. September 2017 ist die Bilanzsumme im Vergleich zum Jahresende 2016 um EUR 111,1 Millionen auf EUR 1,2 Milliarden gestiegen. Dies resultiert im Wesentlichen aus der zu Refinanzierungszwecken neu emittierten Unternehmensanleihe im Juli 2017, deren Nettoerlöse zum Bilanzstichtag noch nicht vollständig zur Rückzahlung von teureren Finanzverbindlichkeiten genutzt wurden.

- » Der Wert des Bestandsportfolios betrug zum 30. September 2017 rund EUR 999,9 Millionen und ist insbesondere durch unterjährige Portfolioneubewertungen gegenüber dem Wert zum 31. Dezember 2016 um 18,7 Millionen gestiegen. Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte in Höhe von insgesamt EUR 18,5 Millionen beinhalten zum 30. September 2017 im Wesentlichen Immobilien und Teilimmobilien in Teltow und Darmstadt.
- » Das Konzerneigenkapital ist zum 30. September 2017 mit EUR 316,6 Millionen gegenüber dem 31. Dezember 2016 (EUR 308,6 Millionen) gestiegen. Die Eigenkapitalquote liegt bei 26,3% (31. Dezember 2016: 28,2%) und ist aufgrund der noch nicht erfolgten vorzeitigen Rückzahlung der Unternehmensanleihe 2014/2019 in Höhe von nominal EUR 104 Millionen gesunken. Unter Berücksichtigung der unter den langfristigen Schulden ausgewiesenen Anteile der Minderheitsgesellschafter an den Tochterunternehmen der Fair Value REIT-AG in Höhe von EUR 63,8 Millionen summierte sich das Konzern-Eigenkapital auf EUR 380,4 Millionen bzw. auf 31,6% der Konzern-Bilanzsumme (31. Dezember 2016: EUR 371,5 Millionen bzw. 34,0%).
- » Der EPRA-NAV pro Aktie lag unverwässert mit EUR 5,69 und verwässert mit EUR 4,72 rund 2,8% über dem Niveau zum Jahresende 2016 (EUR 5,54 und EUR 4,60).



Finanzlage



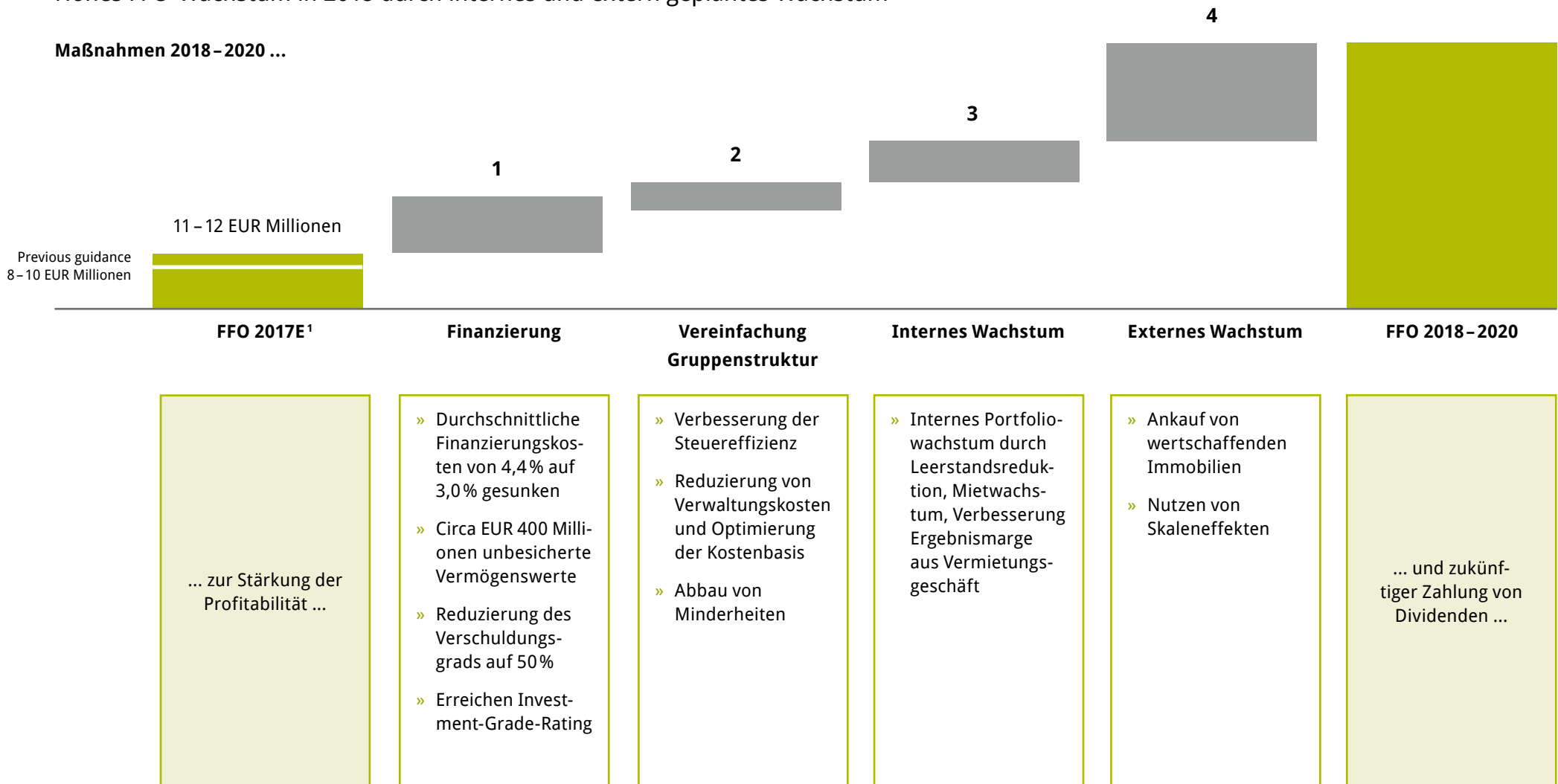
KONZERN-KAPITALFLUSSRECHNUNG (ausgewählte Angaben in TEUR)	01.01.2017 –30.09.2017	01.01.2016 –30.09.2016	Veränderung	%
Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit	20.146	24.941	-4.795	-19,2
Cashflow aus Investitionstätigkeit	12.697	3.485	9.212	>100
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	66.070	-28.748	94.818	>100
Nettoveränderung der Zahlungsmittel	98.912	-322	99.234	>100
Zahlungsmittel am Ende der Periode	130.201	28.145	102.056	>100

- » Im 3. Quartal erfolgte die Refinanzierung bestehender teurer Finanzverbindlichkeiten durch die Emission einer unbesicherten, gerateten Unternehmensanleihe im Volumen von EUR 270 Millionen zu einem Kupon von 2,875%. Die Rückzahlung der Unternehmensanleihe 2014/2019 im Volumen von EUR 104 Millionen erfolgte im vierten Quartal 2017.
- » Die gesamten Finanzschulden sind zum 30. September 2017 aufgrund der noch nicht zurückgeführten Unternehmensanleihe 2014/2019 auf EUR 761,4 Millionen angestiegen (31. Dezember 2016: EUR 662,6 Millionen).
- » Das Finanzergebnis lag zum Ende des dritten Quartals bei EUR –42,1 Millionen (9M 2016: EUR –35,4 Millionen). Der Anstieg resultiert aus Einmalaufwendungen in Höhe von rund EUR –12,4 Millionen. Die durchschnittliche Fremdkapitalverzinsung verminderte sich zum 30. September 2017 gegenüber dem Bilanzstichtag des Vorjahres um rund 60 Basispunkte auf 3,8% p.a. (31. Dezember 2016: 4,4% p.a.). Unter Berücksichtigung der erfolgreichen Aufstockung der Unternehmensanleihe 2017/2022 um weitere EUR 130 Millionen im September 2017 und der damit verbundenen Refinanzierung von weiteren Finanzverbindlichkeiten nach dem Bilanzstichtag, beträgt die durchschnittliche Fremdkapitalverzinsung auf pro forma Basis 3,0% p.a.
- » Der Netto-Verschuldungsgrad (Loan-to-Value [LTV]) konnte zum 30. September 2017 mit 62,0% um 80 Basispunkte gegenüber Jahresende 2016 (62,8%) weiter verbessert werden.
- » Die Nettoveränderung der Zahlungsmittel betrug im Neunmonatszeitraum 2017 EUR 98,9 Millionen (9M 2016: EUR –0,3 Millionen). Die Zahlungsmittel zum Ende der Berichtsperiode erhöhten sich neben den noch verfügbaren Mitteln aus der Unternehmensanleihe 2017/2022 auch durch Zahlungseingänge aus der Veräußerung von Immobilien um mehr als 100% auf EUR 130,2 Millionen.

DEMIRE 2.0: mehrere interne und externe Hebel für weiteres FFO-Wachstum

Hohes FFO-Wachstum in 2018 durch internes und extern geplantes Wachstum

Maßnahmen 2018–2020 ...



Hinweis: Grafik dient der reinen Effektdarstellung, die Höhe der Balken ist kein Hinweis auf bestimmte Wertentwicklungen.

¹ Erwartung für das Gesamtjahr 2017

Aktualisierte Prognose 2017

Positive Jahresentwicklung führt zu höherer FFO-Erwartung für 2017



11 – 12

in EUR Millionen

**FFO I (NACH STEUERN,
VOR MINDERHEITEN)**



74

in EUR Millionen

MIETERTRÄGE

- » Im Rahmen der Hauptversammlung am 29. Juni 2017 hat die DEMIRE im Rahmen der Vorstellung der Strategie DEMIRE 2.0 eine Prognose für das laufende Geschäftsjahr 2017 veröffentlicht. Die ersten Meilensteine sind bereits erfolgreich umgesetzt. Mit der jüngsten Zustimmung unserer Aktionäre zum Abschluss diverser Gewinnabführungs- und Beherrschungsvereinbarungen mit Tochtergesellschaften der DEMIRE auf der außerordentlichen Hauptversammlung am 15. November 2017 in Frankfurt am Main, besteht das konkrete Potenzial, die zukünftige Steuerlast der DEMIRE im Vergleich zu den Vorjahren bereits rückwirkend zum 1. Januar 2017 deutlich zu reduzieren. Zudem entwickeln sich die Mieterträge des Bestandsportfolios wie geplant, die reduzierten Leerstände führen zu einer Kompensation der durch den Verkauf von nicht strategischen Immobilien weggefallenen Mieteinnahmen in 2017. Der Vorstand erwartet daher für das Gesamtjahr nunmehr Funds from operations (FFO I, vor Minderheiten, nach Steuern) von circa EUR 11 bis 12 Millionen zu erreichen. Auf Basis des aktuellen Immobilienbestandes und der guten operativen Entwicklung erwartet die Gesellschaft nunmehr Mieterträge von rund EUR 74 Millionen für das Geschäftsjahr 2017 (bisher: EUR 72 bis 73 Millionen).

Konzernabschluss zum 30. September 2017 (untestiert)

KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DAS GESCHÄFTS- JAHR VOM 1. JANUAR 2017 BIS 30. SEPTEMBER 2017 in TEUR	01.01.2017 – 30.09.2017	01.01.2016 – 30.09.2016	01.07.2017 – 30.09.2017	01.07.2016 – 30.09.2016
Mieterträge	55.888	56.671	18.657	20.017
Erträge aus Nebenkostenumlagen	12.563	11.961	2.912	3.257
Betriebliche Aufwendungen zur Erzielung von Mieterträgen	-26.450	-25.342	-6.903	-8.909
Ergebnis aus der Vermietung von Immobilien	42.001	43.291	14.666	14.365
Erlöse aus der Veräußerung von Immobiliengesellschaften	0	3.212	0	3.212
Nettovermögen von veräußerten Immobiliengesellschaften	0	-3.082	0	-3.085
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobiliengesellschaften	0	130	0	127
Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien	16.767	14.461	701	536
Aufwendungen aus der Veräußerung von Immobilien	-17.390	-14.596	-807	-781
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	-623	-135	-106	-245
Gewinne aus at equity bewerteten Unternehmen	97	0	32	0
Verluste aus at equity bewerteten Unternehmen	0	0		0
Ergebnis aus at equity bewerteten Unternehmen	97	0	32	0
Ergebnis aus der Fair Value Anpassung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	26.262	14.418	19.426	155
Wertminderungen von Forderungen	-849	-515	-358	-477
Sonstige betriebliche Erträge ¹	3.273	1.863	496	960
Sonstige betriebliche Erträge und andere Ergebniseffekte	28.686	15.766	19.564	639
Allgemeine Verwaltungsaufwendungen	-10.950	-10.598	-3.912	-3.114
Sonstige betriebliche Aufwendungen ¹	-5.476	-7.195	-644	-3.363
Ergebnis vor Zinsen und Steuern	53.736	41.259	29.600	8.409
Finanzerträge	730	1.103	-5.414	70
Finanzaufwendungen	-37.323	-33.424	-21.503	-12.651
Ergebnisanteile von Minderheitsgesellschaftern	-5.503	-3.110	-1.868	-1.294
Finanzergebnis	-42.097	-35.431	-28.785	-13.876
Ergebnis vor Steuern	11.639	5.828	815	-5.467
Ertragsteuern	-1.032	-2.909	662	-1.463
Latente Steuern ¹	-2.048	-7.469	1.469	-4.528
Periodenergebnis	8.559	-4.550	2.946	-11.458
Davon entfallen auf:				
Nicht beherrschende Anteilseigner	3.611	2.458	1.776	714
Anteilseigner des Mutterunternehmens	4.948	-7.008	1.169	-12.172
Unverwässertes Ergebnis je Aktie	0,09	-0,14	0,02	-0,24
Verwässertes Ergebnis je Aktie	0,08	0,00	0,01	0,00

¹ Vorjahreswerte angepasst, siehe Konzern-Anhang Note A.

KONZERNGESAMTERGEBNISRECHNUNG FÜR DAS GESCHÄFTS- JAHR VOM 1. JANUAR 2017 BIS 30. SEPTEMBER 2017 in TEUR	01.01.2017 – 30.09.2017	01.01.2016 – 30.09.2016
Periodenergebnis	8.559	-4.550
Währungsumrechnungsdifferenzen	-77	23
Sonstiges Ergebnis	-77	23
Gesamtergebnis	8.482	-4.527
Davon entfallen auf:		
Nicht beherrschende Anteilseigner	3.611	2.458
Anteilseigner des Mutterunternehmens	4.871	-6.985

KONZERNBILANZ ZUM 30. SEPTEMBER 2017 – AKTIVA in TEUR	30.09.2017	31.12.2016
VERMÖGENSWERTE		
Langfristige Vermögenswerte		
Immaterielle Vermögenswerte	6.992	7.005
Sachanlagen	1.909	1.753
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	999.935	981.274
Anteile an at equity bewerteten Unternehmen	224	126
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	11.678	11.328
Sonstige Ausleihungen	134	0
Summe langfristige Vermögenswerte	1.020.872	1.001.486
Kurzfristige Vermögenswerte		
Vorratsimmobilien	1.807	2.222
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen	24.190	23.614
Finanzforderungen und sonstige finanzielle Vermögenswerte	7.395	10.293
Steuererstattungsansprüche	2.129	811
Zahlungsmittel	130.201	31.289
Summe kurzfristige Vermögenswerte	165.722	68.229
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	18.515	24.291
Summe Vermögenswerte	1.205.109	1.094.006

KONZERNBILANZ ZUM 30. SEPTEMBER 2017 – PASSIVA in TEUR	30.09.2017	31.12.2016
EIGENKAPITAL UND SCHULDEN		
Eigenkapital		
Gezeichnetes Kapital	54.262	54.247
Rücklagen	222.244	217.698
Den Anteilseignern des Mutterunternehmens zurechenbares Eigenkapital	276.505	271.945
Anteile der nicht beherrschenden Anteilseigner	40.108	36.692
Summe Eigenkapital	316.614	308.637
Schulden		
Langfristige Schulden		
Latente Steuerschulden	37.077	35.030
Anteile von Minderheitsgesellschaftern	63.787	62.822
Finanzschulden	555.659	620.623
Sonstige Verbindlichkeiten	845	865
Summe langfristige Schulden	657.368	719.340
Kurzfristige Schulden		
Rückstellungen	758	1.739
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	20.105	17.378
Steuerschulden	4.374	4.892
Finanzschulden	205.890	42.020
Summe kurzfristige Schulden	231.127	66.029
Summe Schulden	888.495	785.369
Summe Schulden und Eigenkapital	1.205.109	1.094.006

KONZERN-KAPITALFLUSSRECHNUNG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR VOM 1. JANUAR 2017 BIS 30. SEPTEMBER 2017 in TEUR	01.01.2017 – 30.09.2017	01.01.2016 – 30.09.2016
Konzernergebnis vor Steuern	11.639	5.828
Finanzaufwendungen	42.826	36.534
Finanzerträge	-730	-1.104
Veränderung der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstigen Forderungen ¹	-1.164	1.057
Veränderung der Finanzforderungen und sonstige finanzielle Vermögenswerte	-239	2.127
Veränderung der immateriellen Vermögenswerte	-13	40
Veränderung der Rückstellungen	-981	1.428
Veränderung der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	-2.041	-6.430
Einwertungsgewinne nach IAS 40	-26.262	-14.418
Gewinne aus der Veräußerung von Immobilien und Immobiliengesellschaften	623	5
Zinseinzahlungen	301	96
Ertragsteuerzahlungen	-263	-1.314
Veränderung der Rücklagen	446	453
Ergebnis aus at equity bewerteten Unternehmen	-97	0
Abschreibungen und Wertminderungen	849	3.109
Ausschüttungen an Minderheitsgesellschafter / Dividenden	-4.569	-2.250
Sonstige zahlungsunwirksame Posten ¹	-179	-220
Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit	20.146	24.941
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-3.632	-6.088
Erwerb von Anteilen an vollkonsolidierten Tochtergesellschaften im Rahmen eines Unternehmenszusammenschlusses	0	-4.352
Einzahlungen aus der Veräußerung von Immobilien	16.328	13.925
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	12.697	3.485
Auflösung Eigenkapitalanteil Wandelschuldverschreibung	0	-90
Auszahlungen für Kosten der Eigenkapitalbeschaffung	0	-1.105
Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführungen	0	17.011
Einzahlungen aus der Ausgabe von Schuldverschreibungen	0	12.892
Einzahlungen aus der Aufnahme von Finanzkrediten	273.353	46.844
Gezahlte Zinsen auf Finanzschulden	-29.519	-28.578
Auszahlungen für die Tilgung von Finanzschulden	-177.765	-75.722
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	66.070	-28.748
Nettoveränderung der Zahlungsmittel	98.912	-322
Zahlungsmittel am Anfang der Periode	31.289	28.467
Zahlungsmittel am Ende der Periode	130.201	28.145

¹ Die Vorjahresangaben sind aufgrund von Änderungen in der Gliederung angepasst worden.

KONZERN-EIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG in TEUR	Gesellschafts- kapital	Rücklagen						
	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Gewinn- rücklagen inkl. Konzern- ergebnis	Abzugsposten für Eigene Anteile	Währungs- umrechnung	Den Anteils- eignern des Mutter- unternehmens zurechenbares Eigenkapital	Anteile der nicht beherr- schenden Anteileseigner	Summe Eigenkapital
01.01.2017	54.247	132.618	85.242	-310	147	271.945	36.692	308.637
Währungsumrechnungsdifferenzen	0	0	0	0	-77	-77	0	-77
Summe des sonstigen Ergebnisses	0	0	0	0	-77	-77	0	-77
Periodenergebnis	0	0	4.948	0	0	4.948	3.611	8.559
Gesamtergebnis	0	0	4.948	0	-77	4.871	3.611	8.482
Kapitalerhöhung (im Rahmen der Wandlung der Wandelschuldverschreibungen)	15	0	0	0	0	15	0	15
Aktionsplan	0	445	0	0	0	445	0	445
Dividendenzahlungen	0	0	0	0	0	0	-1.251	-1.251
Sonstige Veränderung	0	-1	-768	0	0	-769	1.056	287
30.09.2017	54.262	133.062	89.422	-310	70	276.505	40.108	316.614
01.01.2016	49.292	121.120	60.651	-310	-57	230.697	34.205	264.902
Währungsumrechnungsdifferenzen	0	0	0	0	23	23	0	23
Summe des sonstigen Ergebnisses	0	0	0	0	23	23	0	23
Periodenergebnis	0	0	-7.008	0	0	-7.008	2.458	-4.550
Gesamtergebnis	0	0	-7.008	0	23	-6.985	2.458	-4.527
Kapitalerhöhung (im Rahmen der Wandlung der Wandelschuldverschreibungen)	24	0	0	0	0	24	0	24
Aktionsplan	0	454	0	0	0	454	0	454
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
Sonstige Veränderungen	0	-71	97	0	-633	-607	779	172
30.09.2016	54.247	132.478	53.740	-310	-667	239.489	37.442	276.931

Impressum und Kontakt

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

STAND

November 2017

Disclaimer

Diese Zwischenmitteilung 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, beeinflusst 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 zugrunde 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.



DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG

ANHANG ZUM VERKÜRZTEN KONZERN-
ZWISCHENABSCHLUSS ZUM 30. SEPTEMBER 2017

Geschäftsjahr 1. Januar – 31. Dezember 2017

Inhaltsverzeichnis

2	A. ALLGEMEINE ANGABEN
3	B. KONSOLIDIERUNGSKREIS UND -GRUNDSÄTZE
3	C. BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSGRUNDSÄTZE
3	D. ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG
5	E. ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERN-BILANZ
8	F. VERKÜRZTE KONZERN-SEGMENTBERICHTERSTATTUNG
9	G. SONSTIGE ANGABEN
12	ANLAGE 1: BEWERTUNGSPARAMETER GEMÄSS IFRS 13 ZUM 30. SEPTEMBER 2017
13	ANLAGE 2: BEWERTUNGSPARAMETER GEMÄSS IFRS 13 ZUM 31. DEZEMBER 2016

Konzernanhang zum 31. März 2017 vom 1. Januar 2017 bis 31. März 2017

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. September 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 Bestandshalter 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. September 2017 wurde in Übereinstimmung mit den Vorgaben des IAS 34 „Zwischenberichterstattung“ (im Folgenden kurz „IAS 34“) aufgestellt. Dieser wurde keiner prüferischen Durchsicht unterzogen.

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. September 2017 ist somit stets in Verbindung mit dem zum 31. Dezember 2016 aufgestellten Konzernabschluss zu betrachten. Einzelne Posten wurden bereits zum 31.12.2016 hinsichtlich des Ausweises angepasst. Entsprechend wurden nunmehr auch die Vorjahresangaben der Quartale an die aktuelle Darstellung angepasst. Die Vergleichsinformationen des Geschäftsjahres 2016 wurden rückwirkend angepasst.

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 30. November 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 42.001 (3. Quartal 2016: TEUR 43.291) ist frei von saisonalen Einflüssen und setzt sich wie folgt zusammen:

in TEUR	01.01.2017 – 30.09.2017	01.01.2016 – 30.09.2016
Mieterträge	55.888	56.671
Erträge aus Nebenkostenumlagen	12.563	11.961
Erträge aus der Vermietung	68.451	68.632
Umlagefähige betriebliche Aufwendungen zur Erzielung von Mieterträgen	– 15.286	– 16.760
Nicht umlagefähige betriebliche Aufwendungen zur Erzielung von Mieterträgen	– 11.163	– 8.581
Betriebliche Aufwendungen zur Erzielung von Mieterträgen	26.450	25.341
Ergebnis aus der Vermietung von Immobilien	42.001	43.291

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 durchgeführten Instandhaltungsmaßnahmen bei der Hanse-Center Objektgesellschaft mbH in Höhe von TEUR 1.622, was künftig zu einer Verbesserung der Leerstandsquoten sowie der Mieteinnahmen führen wird.

Das Ergebnis vor Zinsen und Steuern in Höhe von TEUR 53.735 (3. Quartal 2016: TEUR 41.259) 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 26.262 (3. Quartal 2016: TEUR 14.418). Weiterhin ergaben sich sonstige betriebliche Erträge in Höhe von TEUR 3.273 (3. Quartal 2016: TEUR 1.863), welche im Wesentlichen Erträge aus der Auflösung von Wertberichtigungen (TEUR 880), Auflösung von Rückstellungen und Verbindlichkeiten (TEUR 660), Erträge aus dem Facility Management (TEUR 396) sowie eine Schadensersatzforderung (TEUR 332) beinhalten.

Ergebnismindernd wirkten sich – neben dem Finanzergebnis in Höhe von TEUR –42.096 (3. Quartal 2016: TEUR –35.431) – die allgemeinen Verwaltungsaufwendungen in Höhe von TEUR –10.950 (3. Quartal 2016: TEUR –10.598) aus, welche im Wesentlichen Personalaufwendungen in Höhe von TEUR –3.767 (3. Quartal 2016: TEUR –2.408), deren Anstieg maßgeblich durch angefallene Abfindungen zustande kam, Abschluss- und Prüfungskosten in Höhe von TEUR –908 (3. Quartal 2016: TEUR –1.469) sowie Rechts- und Beratungskosten in Höhe von TEUR –2.759 (3. Quartal 2016: TEUR –3.554) enthalten. Der im Konzern-Zwischenabschluss zum 30. September 2017 gemäß IFRS 2 erfasste Personalaufwand aus dem „Aktienoptionsplan 2015“ beträgt TEUR –446 (3. Quartal 2016: TEUR –454). Weiterhin belasteten die sonstigen betrieblichen Aufwendungen in Höhe von TEUR –5.476 (3. Quartal 2016: TEUR –7.195) 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 899 entstanden sind. Weiterhin enthalten diese periodenfremde Aufwendungen in Höhe von TEUR –614 aus Betriebskostenabrechnungen für das Geschäftsjahr 2015 (3. Quartal 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 abzugsfähige Vorsteuer in Höhe von TEUR –930 (3. Quartal 2016: TEUR –405) sowie Abgaben und Nebenkosten des Geldverkehrs von TEUR –729 (3. Quartal 2016: TEUR –326).

2. FINANZERGEBNIS

in TEUR	01.01.2017 –30.09.2017	01.01.2016 –30.09.2016
Finanzerträge	730	1.103
Finanzaufwendungen	–37.323	–33.424
Ergebnisanteile von Minderheitsgesellschaftern	–5.503	–3.110
	–42.096	–35.431

Der Anstieg der Finanzaufwendungen resultiert im Wesentlichen aus Vorfälligkeitsentschädigungen für die per 21. September 2017 gekündigte Unternehmensanleihe 2014/19 in Höhe von TEUR 4.000 und die vorzeitige Ablösung der Finanzierung für den Logpark Leipzig in Höhe von TEUR 438 sowie der schnelleren Amortisation von hier bislang abgegrenzten Transaktionskosten in Höhe von EUR 3.132 im Rahmen der durchgeführten Refinanzierungen im 3. Quartal. Der Rückgang der Finanzerträge resultiert aus der Ausbuchung von Bewertungsgewinnen der Call Option der Unternehmensanleihe 2014/2019, die in den ersten beiden Quartalen 2017 erfasst wurden.

Die Ergebnisanteile von Minderheitsgesellschaftern in Höhe von TEUR –5.503 (3. Quartal 2016: TEUR –3.110) betreffen die als Fremdkapital ausgewiesenen Mehrheitsgesellschafter der Tochtergesellschaften der Fair Value REIT-AG. Der Anstieg dieser resultiert im Wesentlichen aus Bewertungsgewinnen der Immobilien.

3. ERGEBNIS JE AKTIE

	01.01.2017 – 30.09.2017	01.01.2016 – 30.09.2016
Konzernergebnis (in TEUR)		
Konzernergebnis abzüglich nicht beherrschender Anteile	4.948	– 7.008
Zinsaufwendungen aus Wandelschuldverschreibungen	959	951
Konzernergebnis abzüglich nicht beherrschender Anteile (verwässert)	5.907	– 6.057
Anzahl der Aktien (in Tsd. Stück)		
Ausgegebene Aktien zum 30.09.2017 bzw. 30.09.2016	54.262	54.247
Gewichtete Anzahl ausgegebener Aktien	54.258	50.403
Auswirkung der Wandlungen von Wandelschuldverschreibungen	13.629	13.638
Gewichtete Anzahl der Aktien (verwässert)	67.882	64.041
Ergebnis je Aktie (in EUR)		
Unverwässertes Ergebnis je Aktie (EUR)	0,09	– 0,14
Verwässertes Ergebnis je Aktie (EUR)	0,08	0,00

Zum 30. September 2017 hat die Gesellschaft potentielle Stammaktien aus Wandelschuldverschreibungen ausstehend, die den Inhaber der Wandelschuldverschreibung 2013/2018 zum Tausch gegen 10.628.763 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. Bei der Angabe der Vergleichsperiode wurden Wandelschuldverschreibungen bei der Bestimmung des verwässerten Ergebnisses je Aktie gem. IAS 33.70 (c) nicht berücksichtigt, da sich aufgrund des negativen Periodenergebnisses bei angenommener Wandlung ein der Verwässerung gegenläufiger Effekt ergeben würde.

E. ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERN-BILANZ

1. ALS FINANZINVESTITION GEHALTENE IMMOBILIEN

Die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien werden zum beizulegenden Zeitwert bewertet.

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

in TEUR	2017	2016
Beizulegender Zeitwert per 01.01.2017 bzw. 01.01.2016	981.274	915.089
Zugänge (Änderungen Konsolidierungskreis)	0	37.106
Umgliederungen aus geleisteten Anzahlungen und Vorratsimmobilien	0	11.191
Zugänge	3.524	11.480
Abgänge	0	– 8.270
Umgliederung in Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	– 11.165	– 23.736
Unrealisierte Gewinne aus der Bewertung zum beizulegenden Zeitwert	30.095	50.176
Unrealisierte Verluste aus der Bewertung zum beizulegenden Zeitwert	– 3.793	– 11.762
Beizulegender Zeitwert per 30.09.2017 bzw. 31.12.2016	999.935	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	48.512	-56.709	-78.233	77.012
in %	4,86	-5,69	-7,84	7,72

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 30.09.2017 in TEUR	fixe Verzinsung	variable Verzinsung	Gesamt
Unternehmensanleihe 2014/2019	98.176	0	98.176
Unternehmensanleihe 2017/2022	262.722	0	262.722
Wandelschuldverschreibung 2013/2018	10.471	0	10.471
Pflichtwandelschuldverschreibung 2015/2018 (Fremdkapital)	265	0	265
sonstige Finanzschulden	340.091	49.825	389.916
Gesamt	711.724	49.825	761.549

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 (Fremdkapital)	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 30.09.2017 in TEUR	fixe Verzinsung	variable Verzinsung	Gesamt
Unternehmensanleihe 2014/2019	100.000	0	100.000
Unternehmensanleihe 2017/2022	270.000	0	270.000
Wandelschuldverschreibung 2013/2018	10.623	0	10.623
Pflichtwandelschuldverschreibung 2015/2018 (Fremdkapital)	15.000	0	15.000
sonstige Finanzschulden	334.479	49.825	384.304
Gesamt	730.102	49.825	779.927

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 (Fremdkapital)	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.

Aufgrund der Kündigung der Unternehmensanleihe 2014/2019 (TEUR 92.583) sowie der A&B Note der Germävest Real Estate Sàrl (TEUR 98.176), wurden diese Finanzverbindlichkeiten als kurzfristige ausgewiesen. Die Refinanzierung erfolgt mit der neu begebenen Unternehmensanleihe 2017/2022 im vierten Quartal 2017.

Der Nominalzins der Unternehmensanleihe 2014/2019 beträgt 7,50% (p.a.), der Unternehmensanleihe 2017/2022 beträgt 2,875% (p.a.), der Wandelschuldverschreibung 2013/2018 6% (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. September 2017 von 3,36% (Vorjahr: 4,2%). Die durchschnittliche Fremdkapitalverzinsung p.a. über alle Finanzschulden betrug zum 30. September 2017 3,75% (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 Rahmen der Refinanzierung, im Zuge der Begebung der Unternehmensanleihe 2017/2022, zum 27. Juli 2017 vorzeitig getilgt.

F. VERKÜRZTE KONZERN-SEGMENTBERICHTERSTATTUNG

1. JANUAR 2017 – 30. SEPTEMBER 2017 in TEUR	Bestands- portfolio	Fair Value REIT	Zentral- bereich / Sonstiges	Konzern
Umsatzerlöse gesamt	60.052	24.766	400	85.217
Segmenterlöse	80.381	30.203	1.241	111.825
Segmentaufwendungen	-37.811	-14.482	-9.669	-61.961
Periodenergebnis	25.787	6.927	-30.578	2.135
Weitere Informationen				
Segmentvermögen	749.135	329.302	123.065	1.201.502
davon Anteile an at Equity bewerteten Unternehmen	107	0	116	224
davon Finanzforderungen und sonstige finanzielle Vermögenswerte	1.021	0	5.801	6.822
davon Steueransprüche	246	3	1.880	2.129
davon zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	9.275	9.240	0	18.515
Segmentschulden	564.359	208.113	118.841	891.313
davon langfristige Finanzschulden	424.546	120.562	10.345	555.453
davon kurzfristige Finanzschulden	96.096	9.491	100.336	205.923
davon Steuerschulden	4.192	0	182	4.374

1. JANUAR 2016 – 30. SEPTEMBER 2016 in TEUR	Bestands- portfolio	Fair Value REIT	Zentral- bereich / Sonstiges	Konzern
Umsatzerlöse gesamt	50.205	32.888	3.212	86.305
Segmenterlöse	72.443	33.883	3.540	109.866
Segmentaufwendungen	-33.423	-23.188	-11.996	-68.607
Periodenergebnis	24.039	5.046	-22.558	-4.550
Weitere Informationen				
Segmentvermögen	713.357	326.702	19.027	1.059.086
davon Anteile an at Equity bewerteten Unternehmen	12	0	3.137	3.149
davon Finanzforderungen und sonstige finanzielle Vermögenswerte	1.476	0	5.634	7.110
davon Steueransprüche	121	0	27	148
davon zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	13.085	7.505	0	20.590
Segmentschulden	413.677	205.864	151.537	771.078
davon langfristige Finanzschulden	368.008	123.295	143.431	634.733
davon kurzfristige Finanzschulden	16.471	9.141	3.303	28.915
davon Steuerschulden	4.188	0	181	4.369

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 22.320 (Vorjahr: TEUR 21.816).

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	52.712	10.736	52.233	10.947
Anleihen	379.394	360.725	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. Durch die Begebung und Aufstockung der Unternehmensanleihe 2017/2022 im 3. Quartal mit einem festen Zinssatz von 2,875% sowie einer Laufzeit von fünf Jahren wurden hochverzinsliche und Covenant-behaftete Fremdfinanzierungen zurückgezahlt. Durch den durchschnittlich niedrigeren Zinssatz als auch durch die zukünftig höhere Liquidität und dem Umstand, dass ca. EUR 400 Mio. an Immobilienvermögen unbesichert ist, schätzt der Vorstand das Liquiditäts- und Zinsrisiko sowie die Risiken aus den Covenants-Verpflichtungen zum 30. September 2017 gegenüber der Risikoberichterstattung zum 31. Dezember 2016 als deutlich geringer ein.

4. SONSTIGE ERLÄUTERUNGEN

Aus Kaufverträgen für Immobilien aus den Vorjahren, deren Vollzug zum 30. September 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 bestehen zum 30. September 2017 in Höhe von TEUR 490. 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. September 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 vom 1. Juli 2017 bis zum 16. November 2017, siehe 6.),
- » Herr Ralf Kind, CFO/CEO (CFO seit dem 01. März 2017/CEO seit dem 16. November 2017).

Für die Zwischenberichtsperiode wurden für den Vorstand der DEMIRE AG erfolgsabhängige Vergütungen in Höhe von TEUR 667 (3. Quartal 2016: TEUR 271), erfolgsunabhängige Bezüge in Höhe von TEUR 1.042 (3. Quartal 2016: TEUR 547) sowie anteilsbasierte Vergütungen in Höhe von TEUR 357 (3. Quartal 2016: TEUR 358) 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. SEPTEMBER 2017

DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG stockt erfolgreich ihre im Juli 2017 begebene Unternehmensanleihe für weitere Refinanzierungszwecke und allgemeine Unternehmenszwecke um EUR 130 Mio. auf

DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG (WKN A0XF5F/ISIN DE000A0XF5F0) hat eine Aufstockung von EUR 130 Mio. (Tap) ihrer ursprünglich im Juli 2017 begebenen gerateten, unbesicherten und mit 2,875% p.a. festverzinslichen Unternehmensanleihe mit einer Laufzeit bis 2022 (Senior Notes) zu einem Ausgabepreis von 101,25% erfolgreich platziert.

Die aufgestockte Unternehmensanleihe wird nach New Yorker Recht (Rule 144A/Reg S) begeben und an der Luxemburger Börse (Euro MTF Markt) zum Handel zugelassen werden. Die Nettoerlöse aus der Emission sollen für Zwecke der Refinanzierung von ausstehenden Verbindlichkeiten (inklusive Vorfälligkeitsentschädigungen und sonstiger Transaktionskosten) der Germavest S.à r.l., einer indirekten Tochtergesellschaft der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG, in Höhe von ca. rund EUR 94 Mio. mit einer derzeitigen durchschnittlichen Verzinsung von ca. 4,4% p.a. und für allgemeine Unternehmenszwecke, unter anderem zur Finanzierung zukünftiger Ankäufe, verwendet werden.

Die international renommierten Ratingagenturen Standard & Poor's und Moody's haben das aktuelle Rating für die Unternehmensanleihe mit BB+ bzw. Ba2 bestätigt. Das Anleiherating von Standard & Poor's liegt somit unverändert eine Ratingstufe unter dem Investment Grade-Rating. Das Unternehmensrating der DEMIRE durch die beiden Ratingagenturen liegt ebenfalls unverändert bei BB bzw. Ba2 jeweils mit stabilem Ausblick. Die Transaktion wird von Deutsche Bank und Morgan Stanley als Joint Global Coordinators begleitet.

Das ausführliche Rating sowie Update zur Aufstockung der Anleihe 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.

DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG: Sprecher des Vorstands

Markus Drews scheidet zum Jahresende aus

Der Aufsichtsrat der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG und der Sprecher des Vorstands (CEO) Markus Drews haben sich einvernehmlich darauf verständigt, dass Markus Drews zum 31.12.2017 sein Amt als Sprecher des Vorstands und Mitglied des Vorstands vorzeitig niederlegt. Die von Markus Drews verantworteten Vorstandsressorts, insbesondere das Transaktionsgeschäft, werden von Vorstandsmitglied Ralf Kind (CFO) mit sofortiger Wirkung übernommen. Der Aufsichtsrat dankt Herrn Drews für seine Tätigkeit als Sprecher des Vorstands. Perspektivisch plant der Aufsichtsrat die Ernennung eines weiteren operativen Vorstandsmitglieds, das gemeinsam mit Herr Kind das Wachstum der DEMIRE und insbesondere den Ausbau des Immobilienportfolios auf EUR 2 Milliarden wie geplant weiter vorantreiben wird.

Frankfurt am Main, 30. November 2017

DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG



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



Dipl.-Kfm. (FH)
Markus Drews
Vorstand

ANLAGE1: BEWERTUNGSPARAMETER GEMÄSS IFRS 13 ZUM 30. SEPTEMBER 2017

	30.09.2017	
Durchschnittliche Marktmiete (in EUR pro m ² , pro Jahr) ¹		85,21
Spannbreite der Marktmiete (in EUR pro m ²)	33,28	200,24
Vermietbare Gesamtfläche zum Bilanzstichtag (in m ²)		910,113
Leerstehende Fläche zum Bilanzstichtag (in m ²)		119,243
Wertmäßige Leerstandsquote nach EPRA (in %)		9,9
Durchschnittliche Leerstandsquote auf Basis der vermietbaren Flächen (in %)		13,1
Spannweite der Leerstandsquote auf Basis der vermietbaren Fläche (in %)	0,00	52,6
Weighted Average Lease Term – WALT (in Jahren)		4,8

¹ Die durchschnittliche Marktmiete wurde auf Basis der vermietbaren Fläche zum 30. September 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		30.09.2017
Büro	Min	3,68
	Max	13,05
	Durchschnitt	7,90
Handel	Min	3,20
	Max	19,25
	Durchschnitt	10,27
Sonstiges	Min	2,80
	Max	5,93
	Durchschnitt	3,30
Gesamt	Min	2,80
	Max	19,25
	Durchschnitt	7,50

ANLAGE2: BEWERTUNGSPARAMETER GEMÄSS IFRS 13 ZUM 31.12.2016

BEWERTUNGSPARAMETER TEILKONZERN DEMIRE NACH ASSET KLASSE	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)	7,24		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
Durchschnittlicher 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
Durchschnittlicher 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	
Durchschnittlicher Leerstandsquote auf Basis der vermietbaren Fläche (in %)	7,17		14,42		33,87		42,62	
Spannweite der Leerstandsquote aus 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 Flächen (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
	Durchschnitt	7,34
Handel	Min	2,50
	Max	90,00
	Durchschnitt	9,65
Sonstiges	Min	2,00
	Max	11,60
	Durchschnitt	4,80
Gesamt	Min	2,00
	Max	90,00
	Durchschnitt	8,04



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