DEMIRE DEUTSCHE MITTELSTAND REAL ESTATE

DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG

EINZELABSCHLUSS 2015

Geschäftsjahr 1. Januar – 31. Dezember 2015

BESTÄTIGUNGSVERMERK

Wir haben den Jahresabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang – unter Einbeziehung der Buchführung und den Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG, Frankfurt am Main, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2015 bis 31. Dezember 2015 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns abzugeben.

Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und durch den Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld der Gesellschaft sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Buchführung, Jahresabschluss und Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft. Der Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns steht in Einklang mit dem Jahresabschluss, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Eschborn / Frankfurt am Main, den 13. Mai 2016

Ernst & Young GmbH
WirtschaftsprüfungsgeseIschaft

Schmitt
Wirtschaftsprüfer

Kresin
Wirtschaftsprüfer

DEMIRE DEUTSCHE MITTELSTAND REAL ESTATE AG, FRANKFURT AM MAIN
BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2015

AKTIVA

EUR		31.12.2015	31.12.2014
A.	**Anlagevermögen**		
I.	**Immaterielle Vermögensgegenstände**		
	Software Lizenzen	0,00	1,00
		0,00	**1,00**
II.	**Sachanlagen**		
1.	Bauten auf fremden Grundstücken	2.699,00	0,00
2.	andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	25.071,00	22.007,06
		27.770,00	**22.007,06**
III.	**Finanzanlagen**		
1.	Anteile an verbundenen Unternehmen	149.303.286,32	6.162.916,88
2.	Ausleihungen an verbundene Unternehmen	140.682.584,01	57.999.802,06
3.	Beteiligungen	4.527.232,08	3.106.335,18
		294.513.102,41	**67.269.054,12**
		294.540.872,41	**67.291.062,18**
B.	**Umlaufvermögen**		
I.	**Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände**		
1.	Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	9.293.159,33	7.302.716,51
2.	Forderungen gegen verbundene Unternehmen	2.839.484,77	3.094.748,90
3.	Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	1.003.974,69	1.114.726,61
4.	sonstige Vermögensgegenstände	29.392.926,92	1.271.139,09
		42.529.545,71	**12.783.331,11**
II.	**Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten**	**1.328.806,40**	**1.163.841,62**
		43.858.352,11	**13.947.172,73**
C.	**Rechnungsabgrenzungsposten**	**2.066.019,71**	**940.204,25**
		340.465.244,23	**82.178.439,16**

PASSIVA

EUR		31.12.2015	31.12.2014
A.	**Eigenkapital**		
I.	**Gezeichnetes Kapital**	**49.292.285,00**	**14.306.151,00**
	Bedingtes Kapital EUR 13.662.622,00 (Vj. EUR 7.064.325,00)		
II.	**Kapitalrücklage**	**195.668.372,39**	**102.829.993,62**
III.	**Bilanzverlust**	**-133.453.403,58**	**-107.177.422,81**
		111.507.253,81	**9.958.721,81**
B.	**Rückstellungen**		
1.	Steuerrückstellungen	0,00	208.844,90
2.	sonstige Rückstellungen	7.390.766,44	1.446.696,37
		7.390.766,44	**1.655.541,27**
C.	**Verbindlichkeiten**		
1.	Anleihen	125.661.700,00	60.888.500,00
	davon konvertibel EUR 25.661.700,00 (Vj. EUR 10.888.500,00)		
	davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr EUR 0,00 (Vj. EUR 0,00)		
2.	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.445.918,06	2.470.067,09
	davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr EUR 2.445.918,06 (Vj. EUR 2.470.067,09)		
3.	Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	59.798.019,58	5.888.722,79
	davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr EUR 33.174.619,19 (Vj. EUR 5.888.722,79)		
4.	Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	0,00	12.198,71
	davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr EUR 0,00 (Vj. EUR 12.198,71)		
5.	sonstige Verbindlichkeiten	33.661.586,34	1.304.687,49
	davon aus Steuern EUR 122.010,21 (Vj. EUR 270.837,94)		
	davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr EUR 1.661.586,34 (Vj. EUR 1.304.687,49)		
		221.567.223,98	**70.564.176,08**
		340.465.244,23	**82.178.439,16**

DEMIRE DEUTSCHE MITTELSTAND REAL ESTATE AG, FRANKFURT AM MAIN GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR VOM 1. JANUAR 2015 BIS ZUM 31. DEZEMBER 2015

EUR		01.01.2015 –31.12.2015	01.04.2014 –31.12.2014
1.	Umsatzerlöse	3.213.432,07	7.395.610,88
2.	sonstige betriebliche Erträge	2.461.082,92	2.179.402,06
	davon Erträge aus der Währungsumrechnung EUR 4.100,48 (Vj. EUR 482,06)		
		5.674.514,99	**9.575.012,94**
3.	Personalaufwand		
	a) Löhne und Gehälter	1.461.893,26	342.221,94
	b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung davon für Altersversorgung EUR 392,05 (Vj. EUR 0,00)	155.148,03	26.829,59
4.	Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	11.047,27	6.131,35
5.	sonstige betriebliche Aufwendungen		
	davon Aufwendungen aus der Währungsumrechnung EUR 4.533,84 (Vj. EUR 3.750,24)	22.047.060,93	6.450.439,16
		23.675.149,49	**6.825.622,04**
6.	Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	6.347.808,84	1.308.885,37
	davon aus verbundenen Unternehmen EUR 6.347.808,84 (Vj. EUR 1.059.514,61)		
7.	sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	612.845,71	128.618,52
	davon aus Unternehmen mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht EUR 334.702,92 (Vj. EUR 101.923,22)		
8.	Abschreibungen auf Finanzanlagen	3.957.133,10	2.944.275,60
9.	Aufwendungen aus Verlustübernahme	4.689.634,86	387.717,01
10.	Zinsen und ähnliche Aufwendungen	6.911.060,41	1.776.334,46
	davon an verbundene Unternehmen EUR 408.021,76 (Vj. EUR 1.304,28)		
		-8.597.173,82	**-3.670.823,18**
11.	Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	-26.597.808,32	-921.432,28
12.	Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-208.692,67	208.844,90
13.	**sonstige Steuern**	**-113.134,88**	**502,05**
		-321.827,55	**209.346,95**
14.	Jahresfehlbetrag	-26.275.980,77	-1.130.779,23
15.	**Verlustvortrag aus dem Vorjahr**	**-107.177.422,81**	**-106.046.643,58**
16.	**Bilanzverlust**	**-133.453.403,58**	**-107.177.422,81**

DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG
Frankfurt am Main
Anhang für das Geschäftsjahr
vom 1. Januar 2015 bis 31. Dezember 2015

ALLGEMEINE ANGABEN ZUM JAHRESABSCHLUSS

Der Jahresabschluss der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG zum 31. Dezember 2015 wurde nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuchs über die Rechnungslegung von Kapitalgesellschaften und den ergänzenden Vorschriften des Aktiengesetzes aufgestellt. Ergänzende Bestimmungen aus der Satzung für die Rechnungslegung ergaben sich nicht. Darüber hinaus hat die Gesellschaft einen Konzernabschluss unter Anwendung internationaler Rechnungslegungsstandards (IFRS), wie sie in der EU anzuwenden sind, aufgestellt, der am Sitz der Gesellschaft in Frankfurt am Main erhältlich ist.

Die Gesellschaft weist zum Abschluss-Stichtag die Größenmerkmale einer kleinen Kapitalgesellschaft gemäß § 267 Abs. 1 HGB auf. Da die Gesellschaft durch von ihr ausgegebene Wertpapiere einen organisierten Markt im Sinne des § 2 Abs. 5 WpHG in Anspruch nimmt, gilt sie als große Kapitalgesellschaft nach § 267 Abs. 3 Satz 2 HGB und ist daher verpflichtet, die Vorschriften für große Kapitalgesellschaften anzuwenden.

Die Gliederung der Bilanz ist nach dem handelsrechtlichen Gliederungsschema gemäß § 266 HGB vorgenommen, die Gewinn- und Verlustrechnung ist gemäß § 275 Abs. 2 HGB in Staffelform nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt worden.

Die ordentliche Hauptversammlung der Gesellschaft vom 15. Oktober 2014 hat beschlossen, das Geschäftsjahr mit Wirkung ab dem 1. Januar 2015 auf das Kalenderjahr umzustellen. Die Vorperiode ab dem 1. April 2014 bis zum 31. Dezember 2014 wurde zu einem Rumpfgeschäftsjahr, daher sind die Zahlen des Berichtsjahres nur eingeschränkt mit dem Vorjahr vergleichbar.

ANGABEN ZU BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSGRUNDSÄTZEN

Im Einzelnen erfolgte die Bilanzierung und Bewertung unverändert zum Vorjahr wie folgt:

Anlagevermögen

Sachanlagen

Sachanlagen sind mit den Anschaffungskosten nach § 255 Abs. 1 HGB einschließlich Nebenkosten vermindert um planmäßige Abschreibungen über die voraussichtliche Nutzungsdauer gemäß § 253 Abs. 1 HGB angesetzt.

Die Abschreibungen auf Zugänge des Sachanlagevermögens wurden im Übrigen zeitanteilig vorgenommen.

Geringwertige Anlagegüter / Wirtschaftsgüter

Selbstständig nutzbare bewegliche Gegenstände des Anlagevermögens, die der Abnutzung unterliegen, werden im Zugangsjahr aufwandswirksam erfasst, sofern ihre jeweiligen Anschaffungskosten EUR 410 nicht übersteigen. Anlagegegenstände mit Anschaffungskosten über EUR 410 werden über die planmäßige Nutzungsdauer abgeschrieben.

Finanzanlagen

Die Anteile an verbundenen Unternehmen sind zu Anschaffungskosten angesetzt. Die im Rahmen von Kapitalerhöhungen angefallenen Aufwendungen für die Beschaffung von Eigenkapital, die mit dem Erwerb von Tochterunternehmen im Zusammenhang stehen, werden gemäß § 248 Abs. 1 Nr. 2 HGB nicht als Anschaffungsnebenkosten der Anteile an verbundenen Unternehmen aktiviert. Bei einem Anteilserwerb im Rahmen von Kapitalerhöhungen mit Sach- und Barkomponenten werden die Anschaffungsnebenkosten für die Barkomponente im quotalen Verhältnis zu den gesamten Aufwendungen aus der Durchführung der Kapitalerhöhung aktiviert.

Soweit die Anschaffungskosten zum Bilanzstichtag dauerhaft über dem Marktwert oder über dem Wert liegen, der diesen Vermögensgegenständen beizulegen ist, wird diesem Sachverhalt durch außerplanmäßige Abschreibungen auch bei nur vorübergehender Wertminderung nach § 253 Abs. 3 Satz 4 HGB auf diesen Wert Rechnung getragen. Bei Wegfall der Gründe für in Vorjahren erfolgte Abschreibungen werden entsprechende Zuschreibungen vorgenommen.

Die Ausleihungen an verbundene Unternehmen sind grundsätzlich mit ihren Nennwerten bzw. mit ihrem am Bilanzstichtag beizulegenden Zeitwert angesetzt.

Umlaufvermögen

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, Forderungen gegen verbundene Unternehmen und Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht, sind mit ihrem Nennwert angesetzt. Allen erkennbaren Risiken wird durch entsprechende Wertberichtigung Rechnung getragen.

Sonstige Vermögensgegenstände sind mit ihren Nominalwerten angesetzt.

Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten

Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten sind zum Nennwert bewertet.

Rechnungsabgrenzungsposten

Als Rechnungsabgrenzungsposten werden gemäß § 250 Abs. 1 HGB Ausgaben vor dem Bilanz-stichtag, die Aufwand für eine bestimmte Zeit nach diesem Tag darstellen, aktiviert sowie Disagien aus der Ausgabe von Finanzverbindlichkeiten gemäß § 250 Abs. 3 HGB angesetzt. Der Unterschieds-betrag wird durch planmäßige jährliche Abschreibungen getilgt, die auf die gesamte Laufzeit der Finanzverbindlichkeit verteilt werden.

Latente Steuern

Für die Ermittlung latenter Steuern aufgrund von temporären oder quasi-permanenten Differenzen zwischen den handelsrechtlichen Wertansätzen von Vermögensgegenständen, Schulden und Rechnungsabgrenzungsposten und ihren steuerlichen Wertansätzen oder aufgrund steuerlicher Verlustvorträge werden diese mit den unternehmensindividuellen Steuersätzen im Zeitpunkt des Abbaus der Differenzen bewertet und die Beträge der sich ergebenden Steuerbe- und -entlastung nicht abgezinst. Aktive und passive Steuerlatenzen werden verrechnet ausgewiesen. Die Aktivierung eines Überhangs latenter Steuern unterbleibt in Ausübung des dafür bestehenden Ansatzwahlrechts.

Der Berechnung wurde ein Steuersatz von 31,93 % zugrunde gelegt. Die aktiven latenten Steuern resul-

tieren im Wesentlichen aus körperschaft- und gewerbesteuerlichen Verlustvorträgen sowie dem Zinsvortrag aus der Zinsschrankenregelung. Es bestehen keine wesentlichen temporären Differenzen, aus denen sich passive latente Steuern ergeben könnten.

Eigenkapital

Das Gezeichnete Kapital ist zum Nennbetrag angesetzt und in voller Höhe eingezahlt.

Die Kapitalrücklage resultiert aus verschiedenen Kapitalerhöhungen, die zum Nennbetrag angesetzt sind.

Rückstellungen

Die Rückstellungen sind in der Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrags (d.h. einschließlich zukünftiger Kosten- und Preissteigerungen) gemäß § 253 Abs. 1 Satz 2 HGB angesetzt. Sie berücksichtigen alle erkennbaren drohenden Verluste aus schwebenden Geschäften und ungewissen Verbindlichkeiten.

Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten sind zu Erfüllungsbeträgen angesetzt.

Grundlagen der Währungsumrechnung

Auf fremde Währung lautende Vermögensgegenstände und Verbindlichkeiten mit Restlaufzeiten bis zu einem Jahr werden zum Devisenkassamittelkurs am Abschlussstichtag umgerechnet. Die Umrechnung von auf fremde Währung lautenden Vermögensgegenständen und Verbindlichkeiten mit Restlaufzeiten über einem Jahr erfolgt grundsätzlich mit dem Fremdwährungsumrechnungskurs zum Entstehungszeitpunkt oder bei Vermögensgegenständen zum niedrigeren bzw. bei Verbindlichkeiten zum höheren Devisenkassamittelkurs am Abschlussstichtag.

ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ

Die Gliederung und Entwicklung des Anlagevermögens ist aus dem beigefügten Anlagenspiegel (Anlage 1 zum Anhang) ersichtlich.

Finanzanlagevermögen

Die DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG hat im Geschäftsjahr 2015 außerplanmäßige Abschreibungen i. H. v. TEUR 3.957 auf Anteile an verbundenen Unternehmen, Beteiligungen sowie Ausleihungen an verbundene Unternehmen, vorgenommen (i. Vj. TEUR 2.944).

Die Gesellschaft verzeichnet im Berichtsjahr Zugänge zu Anteilen an verbundenen Unternehmen i. H. v. insgesamt TEUR 146.972, davon für den Erwerb von neuen Gesellschaften i. H. v. insgesamt TEUR 121.633 sowie Minderungen aus außerplanmäßigen Abschreibungen i. H. v. TEUR 3.832. Im Berichtsjahr sind bei drei verbundenen Unternehmen Einlagen in die Kapitalrücklagen der Tochtergesellschaften im Sinne des § 272 Abs. 2 Nr. 4 HGB geleistet worden, die den Beteiligungsbuchwert entsprechend erhöhen. Dies betrifft die DEMIRE Commercial Real Estate GmbH (TEUR 9.658), die Glockenhofcenter Objektgesellschaft mbH (TEUR 3.256) und die Hanse-Center Objektgesellschaft mbH (TEUR 12.336). Die Einlagen aus den Unternehmensanleihen 2014/2019 im Eigenbesitz der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG stehen im Zusammenhang mit dem Erwerb der Germavest Real Estate S.à r.l. durch die DEMIRE Commercial Real Estate DREI GmbH.

Die Ausleihungen an verbundene Unternehmen von TEUR 140.683 (i. Vj. TEUR 58.000) betreffen im Wesentlichen weitergereichte Darlehen für die Finanzierung des Erwerbs von Immobiliengesellschaften und Immobilien durch Tochter- und Enkelgesellschaften, welche mit einem Zinssatz gemäß der gruppeninternen weitergereichten Finanzierung zuzüglich eines Verwaltungsaufschlags verzinst werden. Zum Bilanzstichtag wurden Forderungen gegen verbundene Unternehmen mit einem Betrag von TEUR 234 (i. Vj. TEUR 4.527) aus dem Umlaufvermögen in das Finanzanlagevermögen (Ausleihungen an verbundene Unternehmen) umgegliedert. In Bezug auf diese umgegliederten Forderungen ergibt sich vor dem Hintergrund geänderter Darlehensbedingungen in Bezug auf deren Fristigkeit zum Bilanzstichtag eine bilanzielle Neubeurteilung als Finanzanlagevermögen.

Bezüglich der Angaben zum Anteilsbesitz verweisen wir auf Anlage 2 zum Anhang.

Umlaufvermögen

Das Umlaufvermögen, d. h. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände, Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten, beträgt zum Bilanzstichtag TEUR 43.858 (i. Vj. TEUR 13.947).

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen von TEUR 9.293 (i. Vj. TEUR 7.303) betreffen im Wesentlichen Ansprüche aus Geschäftsbesorgungsverträgen mit verbundenen Unternehmen.

Forderungen gegen verbundene Unternehmen von TEUR 2.839 betreffen Forderungen aus Verrechnungsverkehr, weiterbelastete Aufwendungen und kurzfristige Darlehensverhältnisse (i. Vj. TEUR 3.095). Die Forderungen sind wie im Vorjahr mit einer Restlaufzeit unter einem Jahr fällig.

Die Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht, belaufen sich auf TEUR 1.004 (i. Vj. TEUR 1.115) und enthalten Forderungen aus Verrechnungsverkehr, kurzfristige Darlehensverhältnisse sowie Zinsforderungen. Die Forderungen sind wie im Vorjahr mit einer Restlaufzeit unter einem Jahr fällig.

Die sonstigen Vermögensgegenstände i. H. v. TEUR 29.393 beinhalten zum Bilanzstichtag im Wesentlichen die Forderungen aus der Rückübertragung der Unternehmensanleihen 2014/2019 i. H. v. TEUR 14.375 gegenüber der T6 HoldCo S.à r.l., dem Verkäufer der Germavest-Anteile, den zweckgebundenen und treuhänderisch verwalteten Anteil des Darlehens der Signal Credit Opportunities (Lux) Investco II S.à.r.l. i. H. v. TEUR 9.733, der als anteiliger Kaufpreis für den im Januar 2016 vollzogenen Erwerbs der Kurfürstengalerie Kassel durch eine Tochtergesellschaft verwendet wurde. Im Zuge des Erwerbs der Kurfürstengalerie Kassel wird die DEMIRE AG die Finanzierung als langfristiges Darlehen an die erwerbende Tochtergesellschaft weitergeben. Darüber hinaus beinhaltet der Bilanzposten sonstige Vermögensgegenstände das Darlehen an die Taurecon Real Estate Consulting GmbH, Berlin, i. H. v. TEUR 2.349 und das Darlehen an die Taurecon Beteiligungs GmbH, Berlin, i. H. v. TEUR 2.168 für den Erwerb von Minderheitsanteilen an zwei Tochterunternehmen. Die sonstigen Vermögensgegenstände haben mit TEUR 29.118 (i. Vj: TEUR 1.271) eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr.

Zahlungsmittel

Die Zahlungsmittel i. H. v. TEUR 1.329 (i. Vj: TEUR 1.164) betreffen Kassenbestände und Guthaben bei Kreditinstituten.

Aktiver Rechnungsabgrenzungsposten

Der Rechnungsabgrenzungsposten besteht größtenteils aus der unter pari Ausgabe von Unternehmensanleihen 2014/2019 i. H. v. TEUR 1.388, welche über die Restlaufzeit der Anleihe aufzulösen ist. Darüber hinaus besteht ein Disagio i. H. v. TEUR 676 (i. Vj: TEUR 940), welches sich auf den Unterschiedsbetrag zwischen dem Ausgabebetrag und dem Erfüllungsbetrag der im Geschäftsjahr 2013/2014 ausgegebenen Wandelschuldverschreibungen bezieht.

Eigenkapital

Gezeichnetes Kapital

Das Gezeichnete Kapital der Gesellschaft beträgt zum 31. Dezember 2015 EUR 49.292.285,00 (i. Vj. EUR 14.306.151,00) und ist eingeteilt in 49.292.285 (i. Vj. 14.306.151) auf den Inhaber lautende Stückaktien mit einem rechnerischen Nennwert von EUR 1,00.

Die Erhöhung des Grundkapitals hat sich aufgrund von Wandlungen aus den Wandelschuldverschreibungen 2013/2018, einer Barkapitalerhöhung sowie aus den Sachkapitalerhöhungen im Zusammenhang mit neu erworbenen Gesellschaften ergeben.

Wandlungen aus der Wandelschuldverschreibung (WSV) 2013/2018

Eine Erhöhung um 226.800 Aktien ergibt sich aus den Wandlungen der Wandelschuldverschreibung 2013/2018.

Das Grundkapital der Gesellschaft ist nach der Ausübung von Wandlungsrechten aus der Wandelschuldverschreibung 2013/2018 und Ausgabe von 226.800 neuen Aktien aus dem bedingten Kapital I/2013 um bis zu EUR 6.309.025,00, eingeteilt in bis zu 6.309.025 auf den Inhaber lautende Stückaktien mit einem rechnerischen Nennwert von EUR 1,00, bedingt erhöht. Die ursprüngliche Anzahl der Wandelschuldverschreibungen betrug 11.300.000. Nach den Wandlungen von weiteren 226.800 Stück im Berichtszeitraum betragen die verbleibenden Wandlungsrechte 10.661.700. Die bedingte Kapitalerhöhung dient der Gewährung von Bezugs- und/oder Wandlungsrechten an die Inhaber von Options- und/oder Wandelschuldverschreibungen, die nach Maßgabe der Ermächtigung der Hauptversammlung der Gesellschaft vom 23. Oktober 2013 begeben werden.

Sachkapitalerhöhung zum Erwerb Hanse-Center Objektgesellschaft mbH und Glockenhofcenter Objektgesellschaft mbH

Aufgrund der von der Hauptversammlung vom 15. Oktober 2014 erteilten Ermächtigung wurde mit Handelsregistereintragung am 22. Januar 2015 das Grundkapital der Gesellschaft aus genehmigtem Kapital einmalig um EUR 5.633.710 gegen Sacheinlage unter Ausschluss des Bezugsrechts der Aktionäre erhöht.

Zur Zeichnung der neuen Aktien wurde die Alpine Real Estate GmbH zugelassen, die als Sacheinlage 94,9 % der Anteile an der Hanse-Center Objektgesellschaft mbH, 94,9 % der Anteile an der Glockenhofcenter Objektgesellschaft mbH und eine Forderung gegen die Hanse-Center Objektgesellschaft mbH in die DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG eingebracht hat. Im Rahmen der Kapitalerhöhung wurde jede neue Aktie der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG mit einem Betrag von EUR 1,75 bewertet. Die Eintragung ins Handelsregister erfolgte am 22. Januar 2015.

Sachkapitalerhöhung zum Erwerb Gutenberg Galerie

Das Grundkapital der Gesellschaft wurde aufgrund der von der Hauptversammlung vom 15. Oktober 2014 sowie 6. März 2015 erteilten Ermächtigung um insgesamt EUR 2.182.567,00 gegen Sacheinlage unter Ausschluss des Bezugsrechts der Aktionäre erhöht. Zur Zeichnung der neuen Aktien wurde die Ketom AG, Schweiz, zugelassen, die als Sacheinlagen 94 % der Stammanteile an der Objektgesellschaft Sihlegg Investments Holding GmbH, Schweiz, sowie sämtliche Ansprüche aus einem der Objektgesellschaft von der Ketom AG gewährten Gesellschafterdarlehen eingebracht hat. Zur Berechnung des Kapitalerhöhungsbetrags und der Anzahl der auszugebenden neuen Aktien wurde ein Wert von EUR 4,028 je Aktie der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG zugrunde gelegt. Die Eintragung in das Handelsregister erfolgte am 27. Mai 2015.

Sachkapitalerhöhung zum Erwerb Logistikpark Leipzig GmbH

Mit Datum vom 13. Mai 2015 und Zustimmung des Aufsichtsrats am 19. Mai 2015 wurde beschlossen, das Grundkapital der Gesellschaft aus genehmigtem Kapital einmalig um EUR 2.541.149,00 gegen eine gemischte Sacheinlage unter Ausschluss des Bezugsrechts der Aktionäre zu erhöhen. Zur Zeichnung der neuen Aktien ist die M1 Beteiligungs GmbH, Berlin, zugelassen worden, die als Sacheinlage 94 % der Geschäftsanteile der Logistikpark Leipzig GmbH eingebracht hat. Zur Berechnung des Kapitalerhöhungsbetrags und der Anzahl der auszugebenden neuen Aktien der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG wurde ein Wert von EUR 5,84 je Aktie der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG zugrunde gelegt. Die Eintragung in das Handelsregister erfolgte am 01. Juli 2015.

Barkapitalerhöhung

Das Grundkapital der Gesellschaft wurde am 14. Juli 2015 durch eine 10 %ige Barkapitalerhöhung um EUR 2.474.152,00 erhöht. Die 2.474.152 neuen, auf den Inhaber lautenden nennwertlosen Stammaktien (Stückaktien) wurden im Rahmen eines Private Placements größtenteils vom institutionellen Investor Wecken & Cie., Basel, Schweiz, gezeichnet. Der Ausgabebetrag je neuer Aktie lag bei EUR 4,51. Die neuen Aktien sind ab dem 1. Januar 2015 gewinnberechtigt. Die Eintragung in das Handelsregister erfolgte am 14. Juli 2015.

Sachkapitalerhöhung zum Erwerb Fair Value REIT-AG

Der Vorstand der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG hat am 14. Oktober 2015 ein freiwilliges öffentliches Übernahmeangebot an die Aktionäre der Fair Value REIT-AG gerichtet und deren Aktionären angeboten, ihre Aktien in neu zu schaffende Aktien der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG umzutauschen. Ziel des Erwerbs war es, den führenden Gewerbeimmobilien-Spezialisten mit Fokus auf deutsche Sekundärstandorte zu schaffen, der über einen gemeinsamen Immobilienbestand im Wert von rund EUR 1 Mrd. verfügt.

Der Aktientausch erfolgte im Verhältnis zwei DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG Aktien gegen Einbringung von einer Aktie der Fair Value REIT-AG und wurde mit rechtlicher Wirkung zum 21. Dezember 2015 mit Eintragung der Kapitalerhöhung in das Handelsregister Frankfurt am Main durchgeführt. Das Übernahmeangebot der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG wurde dabei zu 77,70 % von den Aktionären der Fair Value REIT-AG angenommen. Insgesamt wurden 10.963.878 Aktien der insgesamt 14.110.323 Aktien der Fair Value REIT-AG innerhalb der Annahmefrist und der weiteren Annahmefrist bis zum 3. Dezember 2015 zum Umtausch eingereicht.

Mit Beschluss des Aufsichtsrats zur Satzungsänderung vom 16. Dezember 2015 und Handelsregistereintragung am 21. Dezember 2015 wurde das Grundkapital der Gesellschaft um EUR 21.927.756,00 durch Sacheinlage unter Ausgabe von 21.927.756 jungen auf den Inhaber lautende Aktien ohne Nennwert (Stückaktien) mit einem rechnerischen Anteil am Grundkapital i. H. v. EUR 1,00 je Aktie erhöht. Gegenstand der Sacheinlage waren 10.963.878 Aktien der Fair Value REIT-AG mit einem rechnerischen Anteil am Grundkapital i. H. v. EUR 2,00 je Aktie.

Genehmigtes Kapital I/2014

Mit Beschluss der ordentlichen Hauptversammlung vom 15. Oktober 2014 wird der Vorstand ermächtigt, das Grundkapital der Gesellschaft mit Zustimmung des Aufsichtsrates bis zum 14. Oktober 2019 durch Ausgabe von bis zu Stück 7.064.325 neuen, auf den Inhaber lautenden Stammaktien in Form von Stückaktien im rechnerischen Nennwert von EUR 1,00 gegen Bar- und/oder Sacheinlage ein- oder mehrmals in Teilbeträgen um bis zu EUR 7.064.325,00 zu erhöhen (Genehmigtes Kapital I/2014). Den Aktionären steht grundsätzlich ein Bezugsrecht zu.

94,9 % der Anteile an der Glockenhofcenter Objektgesellschaft mbH und eine Forderung gegen die Hanse-Center Objektgesellschaft mbH in die DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG einbringt. Die Hanse-Center Objektgesellschaft mbH und die Glockenhofcenter Objektgesellschaft mbH verfügen über ein Gewerbeimmobilienportfolio mit insgesamt knapp 42.000 m² unter anderen in Bremen, Berlin und Stralsund. Im Rahmen der Kapitalerhöhung wurde jede neue Aktie der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG mit einem Betrag von EUR 1,75 bewertet. Zum Bilanzstichtag ergeben sich jedoch keine bilanziellen Auswirkungen aus der Sachkapitalerhöhung bei der Gesellschaft. Grund hierfür ist, dass erst mit Eintragung der Durchführung der Erhöhung des Grundkapitals in das Handelsregister das Grundkapital nach § 189 AktG wirksam erhöht ist. Nach der Beschlussfassung über die Kapitalerhöhung liegt, solange weder Einlage geleistet noch die Durchführung der Kapitalerhöhung in das Handelsregister eingetragen wurde, ein schwebendes Geschäft vor, das nicht zu bilanzieren ist. Die Einlage erfolgte rechtswirksam in 2015 und die Eintragung der Kapitalerhöhung in das Handelsregister erfolgte am 22. Januar 2015.

Der Vorstand und Aufsichtsrat der Gesellschaft haben am 8./28. April 2015 beschlossen, das Grundkapital der Gesellschaft aus genehmigtem Kapital einmalig von EUR 20.017.811,00 um EUR 1.430.615,00 auf EUR 21.448.426,00 gegen Sacheinlage unter Ausschluss des Bezugsrechts der Aktionäre zu erhöhen. Zur Zeichnung der neuen Aktien wurde die Ketom AG zugelassen, die als Sacheinlagen 94 % der Stammanteile an der Objektgesellschaft Sihlegg Investments Holding GmbH, Schweiz, sowie sämtliche Ansprüche aus einem der Objektgesellschaft von der Ketom AG gewährten Gesellschafterdarlehen einbringt. Zur Berechnung des Kapitalerhöhungsbetrags und der Anzahl der auszugebenden neuen Aktien wurde ein Wert von EUR 4,028 je Aktie der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG zugrunde gelegt. Die Sachkapitalerhöhung wurde durch das genehmigte Kapital I/2014 von EUR 1.430.615,00 sowie durch das genehmigte Kapitel I/2015 von EUR 751.952,00 realisiert. Der Objektgesellschafft gehört die Büro- und Einzelhandelsimmobilie Gutenberg-Galerie in Leipzig mit einer Mietfläche von rund 20.750 m².
Das Genehmigte Kapital I/2014 wurde für die Zeichnungen der Alpine Real Estate GmbH und der Ketom AG vollständig verbraucht und beträgt folglich EUR 0,00.

Genehmigtes Kapital I/2015

Auf der außerordentlichen Hauptversammlung der DEMIRE AG am 6. März 2015 wurden mehrere Beschlüsse zu Kapitalmaßnahmen gefasst und damit die Voraussetzungen für weiteres Wachstum ge-

schaffen. Im Einzelnen beschloss die außerordentliche Hauptversammlung das genehmigte Kapital durch Ausgabe von bis zu 8.552.290 Aktien gegen Bar- und/oder Sacheinlage ein- oder mehrmals in Teilbeträgen um bis zu EUR 8.552.290,00 zu erhöhen (Genehmigtes Kapital I/2015).

Das Grundkapital der Gesellschaft ist des Weiteren aufgrund Beschlusses der außerordentlichen Hauptversammlung vom 6. März 2015 um bis zu EUR 2.434.105,00 eingeteilt in bis zu 2.434.105 auf den Inhaber lautende Stückaktien, bedingt erhöht (Bedingtes Kapital I/2015). Die bedingte Kapitalerhöhung dient der Ge¬währung von Bezugs- und/oder Wandlungsrechten an die Inhaber von Options- und/oder Wandelschuldverschreibungen, die nach Maßgabe der Ermächtigung gemäß Tagesordnungspunkt 8 der Hauptversammlung der Gesellschaft vom 23. Oktober 2013 in der Fassung der Änderung gemäß dem Hauptversammlungsbeschluss vom 6. März 2015 begeben werden.

Des Weiteren beschloss die außerordentliche Hauptversammlung ein Aktienoptionsprogramm mit einem bedingten Kapital von EUR 1.000.000,00, das sich an Mitglieder des Vorstands und ausgewählte Mitarbeiter der Gesellschaft oder Geschäftsführer oder Mitarbeiter von Konzerngesellschaften richtet. Von der Möglichkeit der Ausgabe von Aktienoptionen wurde im April 2015 von den Vorständen vollständig und den Mitarbeitern überwiegend Gebrauch gemacht.

Der Vorstand und Aufsichtsrat der Gesellschaft haben am 8./28. April 2015 beschlossen, das Grundkapital der Gesellschaft aus genehmigtem Kapital einmalig von EUR 21.448.426,00 um EUR 751.952,00 auf EUR 22.200.378,00 gegen Sacheinlage unter Ausschluss des Bezugsrechts der Aktionäre zu erhöhen. Zur Zeichnung der neuen Aktien wurde die Ketom AG zugelassen, die als Sacheinlagen 94 % der Stammanteile an der Objektgesellschaft Sihlegg Investments Holding GmbH sowie sämtliche Ansprüche aus einem der Objektgesellschaft von der Ketom AG gewährten Gesellschafterdarlehen einbringt. Zur Berechnung des Kapitalerhöhungsbetrags und der Anzahl der auszugebenden neuen Aktien der DEMIRE wurde ein Wert von EUR 4,028 je Aktie der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG zugrunde gelegt. Die Sachkapitalerhöhung wurde durch das genehmigte Kapital I/2014 von EUR 1.430.615,00 sowie durch das genehmigte Kapitel I/2015 von EUR 751.952,00 realisiert. Der Objektgesellschafft gehört die Büro- und Einzelhandelsimmobilie Gutenberg-Galerie in Leipzig mit einer Mietfläche von rund 20.750 m².

Der Vorstand und Aufsichtsrat der Gesellschaft haben am 18./19. Mai 2015 beschlossen, das Grundkapital der Gesellschaft aus genehmigtem Kapital einmalig von EUR 22.200.378,00 um EUR 2.541.149,00 auf EUR 24.741.527,00 gegen gemischte Sacheinlage unter Ausschluss des Bezugsrechts der Aktionäre zu erhöhen. Zur Zeichnung der neuen Aktien ist die M1 Beteiligungs GmbH, Berlin, zugelassen worden, die als Sacheinlage 94 % der Geschäftsanteile der Logistikpark Leipzig GmbH einbringen wird. Die Logistikpark Leipzig GmbH ist Alleineigentümerin einer Logistikimmobilie in Leipzig (Logistikpark Leipzig). Zur Berechnung des Kapitalerhöhungsbetrags und der Anzahl der auszugebenden neuen Aktien der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG wurde ein Wert von EUR 5,84 je Aktie der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG zugrunde gelegt. Zusätzlich zu den Aktien soll die M1 Beteiligungs GmbH eine Barzahlung i. H. v. rund EUR 18,6 Millionen erhalten. Der über die Leistung der Sacheinlage abgeschlossene Einbringungs-, Kauf- und Abtretungsvertrag steht unter anderem unter dem Vorbehalt der Zustimmung der die Logistikpark Leipzig GmbH finanzierenden Bank. Nach Durchführung dieser Kapitalerhöhung und unter Einbeziehung der vom Vorstand am 2. April 2015 beschlossenen Sachkapitalerhöhung zum Erwerb der Gutenberg-Galerie ist die M1 Beteiligungs GmbH mit rund 10,25 % am Grundkapital der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG beteiligt.

Der Vorstand und Aufsichtsrat der Gesellschaft haben am 1. Juli 2015 beschlossen, das Grundkapital der Gesellschaft aus genehmigtem Kapital einmalig von EUR 24.741.527,00 um EUR 2.474.152,00 auf EUR 27.215.679,00 gegen Bareinlage durch die Ausgabe von 2.474.152 Stück neue, auf den Inhaber lautenden nennwertlosen Stammaktien mit einen anteiligen Betrag am Grundkapital von EUR 1,00 je Stückaktie zu erhöhen.

Die Hauptversammlung der Gesellschaft hat am 28. August 2015 beschlossen, das nicht verbrauchte Genehmigte Kapitel I/2015 aufzuheben.

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

Genehmigtes Kapital III/2015
Mit Beschluss der außerordentlichen Hauptversammlung vom 14. September 2015 wird der Vorstand ermächtigt, das Grundkapital der Gesellschaft mit Zustimmung des Aufsichtsrates bis zum 13. September 2020 durch Ausgabe von bis zu Stück 7.069.272 neuen, auf den Inhaber lautenden Stammaktien in Form von Stückaktien im rechnerischen Nennwert von EUR 1,00 gegen Bar- und/oder Sacheinlage ein- oder mehrmals in Teilbeträgen um bis zu EUR 7.069.272,00 zu erhöhen (Genehmigtes Kapital III/2015). Den Aktionären steht grundsätzlich ein Bezugsrecht zu.

Für die vorstehenden genehmigten Kapitalien ist der Vorstand jeweils ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Bezugsrecht der Aktionäre in den folgenden Fällen auszuschließen:

- für Spitzenbeträge,
- wenn die Kapitalerhöhung gegen Bareinlagen erfolgt und der auf die neuen Aktien, für die das Bezugsrecht ausgeschlossen wird, insgesamt entfallende anteilige Betrag des Grundkapitals 10 % des im Zeitpunkt der Ausgabe der neuen Aktien vorhandenen Grundkapitals nicht übersteigt und der Ausgabebetrag der neuen Aktien den Börsenpreis der bereits börsennotierten Aktien gleicher Gattung und Ausstattung zum Zeitpunkt der endgültigen Festlegung des Ausgabebetrags durch den Vorstand nicht wesentlich im Sinne der §§ 203 Abs. 1 und 2, 186 Abs. 3 Satz 4 AktG unterschreitet,
- soweit es erforderlich ist, um den Inhabern bzw. Gläubigern der von der Gesellschaft oder ihren Konzerngesellschaften ausgegebenen Schuldverschreibungen mit Options- oder Wandlungsrechten ein Bezugsrecht auf neue Aktien in dem Umfang einzuräumen, wie es ihnen nach Ausübung ihres Options- oder Wandlungsrechts zustünde, sowie
- bei Kapitalerhöhungen gegen Sacheinlagen.

Ermächtigung zum Erwerb eigener Aktien

Die Gesellschaft wurde ermächtigt, vom Tag der Beschlussfassung am 15. Oktober 2014 für fünf Jahre, also bis zum 14. Oktober 2019 bis zu insgesamt 10 % des zum Zeitpunkt der Beschlussfassung bestehenden Grundkapitals zu erwerben. Dabei darf die Anzahl der aufgrund dieser Ermächtigung erworbenen Aktien zusammen mit anderen eigenen Aktien, welche die Gesellschaft bereits erworben hat oder bereits besitzt, nicht mehr als 10 % des jeweils bestehenden Grundkapitals der Gesellschaft betragen.

Kapitalrücklage

Die Kapitalrücklage beträgt zum 31. Dezember 2015 TEUR 195.668 (i. Vj. TEUR 102.830).

Die Erhöhung der Kapitalrücklage ergibt sich aus Bar- und Sachkapitalerhöhungen i. H. v. TEUR 92.838. Im Einzelnen handelt es sich bei den Sachkapitalerhöhungen um die Einbringungen der Hanse-Center Objektgesellschaft mbH und Glockenhofcenter Objektgesellschaft mbH (TEUR 4.225), Sihlegg Investments Holding GmbH (TEUR 6.609), Logistikpark Leipzig GmbH (TEUR 12.299) sowie Fair Value REIT-AG (TEUR 61.021). Weiterhin wurde im Wirtschaftsjahr aus der Barkapitalerhöhung ein Betrag i. H. v. TEUR 8.684 in die Kapitalrücklage eingestellt.

Bilanzverlust

Ausgehend von dem bestehenden Verlustvortrag des Vorjahres i. H. v. TEUR 107.177 beträgt der Bilanzverlust zum Bilanzstichtag TEUR 133.453.

Übersicht der Eigenkapitalentwicklung

EUR	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Genehmigtes Kapital		Bilanzverlust
Stand zum 01.01.2015	**14.306.151**	**102.829.993**			**-107.177.423**
Wandlung aus WSV 2013/18	226.800	0	-226.800	I/2013	0
Sachkapitalerhöhung zum Erwerb Hanse-Center Objektgesellschaft mbH und Glockenhofcenter Objektgesellschaft mbH	5.633.710	4.225.283	-5.633.710	I/2014	0
Sachkapitalerhöhung zum Erwerb Gutenberg Galerie	2.182.567	6.608.814	-1.430.615 -751.952	I/2014 I/2015	0
Sachkapitalerhöhung zum Erwerb Logistikpark Leipzig GmbH	2.541.149	12.299.161	-2.541.149	I/2015	0
Barkapitalerhöhung	2.474.152	8.684.274	-2.474.152	I/2015	0
Sachkapitalerhöhung zum Erwerb Fair Value REIT-AG	21.927.756	61.020.848			0
Jahresfehlbetrag					-26.275.981
GESAMT	**49.292.285**	**195.668.373**			**-133.453.404**

Rückstellungen

Die Rückstellungen betragen TEUR 7.391 (i. Vj. TEUR 1.656), wovon auf Steuerrückstellungen TEUR 0 (i. Vj. TEUR 209) entfallen. Die sonstigen Rückstellungen beinhalten im Wesentlichen Verpflichtungen für ausstehende Rechnungen, für Abschlusserstellung und -prüfung sowie für Personalkosten.

Der Anstieg der sonstigen Rückstellungen ist insbesondere durch transaktionsbezogene Rechts- und Beratungskosten im Zuge des Erwerbs von Anteilen an der Fair Value REIT-AG, durch Finanzierungs-

kosten im Rahmen der Fremdkapitalbeschaffung sowie durch den Personalaufbau Ende 2014 und im Laufe des Geschäftsjahres begründet.

Verbindlichkeiten

Anleihen

Der Bilanzposten Anleihen i. H. v. TEUR 125.662 (i. Vj. TEUR 60.889) beinhaltet sowohl die am 30. Dezember 2013 ausgegebenen Wandelschuldverschreibungen (WSV 2013/2018, Wertpapier-kennnummer A1YDDY2013) i. H. v. TEUR 10.662, die seit 16. September 2014 ausgegebenen Schuldverschreibungen (Unternehmensanleihe 2014/2019, Wertpapierkennnummer DE000A12T135) i. H. v. TEUR 100.000 als auch die am 22. Mai 2015 ausgegebene Pflicht-Wandelanleihe 2015/2018 (PWA 2015/2018, Wertpapier-kennnummer DE000A13R863) i. H. v. TEUR 15.000.

Wandelschuldverschreibungen (WSV 2013/2018)

Mit Beschluss der ordentlichen Hauptversammlung vom 23. Oktober 2013 wurde der Vorstand ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 30. September 2018 einmalig oder mehrmals auf den Inhaber und/oder auf den Namen lautende Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen im Gesamtbetrag von nominal TEUR 50.000 mit und ohne Laufzeitbegrenzung auszugeben und den Inhabern bzw. Gläubigern von Schuldverschreibungen Options- und Wandlungsrechte auf neue, auf den Inhaber lautende Stückaktien der Gesellschaft mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von bis zu TEUR 25.000 nach näherer Maßgabe der Schuldverschreibungsbedingungen zu gewähren.

Die DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG hat im Dezember 2013 Wandelschuldverschreibungen mit einer Laufzeit bis 30. Dezember 2018 und einem Gesamtnennbetrag von TEUR 11.300 platziert. Sie sind in 11.300.000 Wandelteilschuldverschreibungen im Nennbetrag von je EUR 1,00 eingeteilt.

Im Einzelnen sind die Wandelschuldverschreibungen wie folgt ausgestattet:

- Eingeteilt in bis zu 11.300.000 auf den Inhaber lautende, untereinander gleichberechtigte Teilschuldverschreibungen im Nennbetrag von je EUR 1,00.

- Die Inhaber der Schuldverschreibungen haben während der Laufzeit das unentziehbare Recht, jede Schuldverschreibung im Nennbetrag von EUR 1,00 innerhalb der Wandlungszeiträume anfänglich in eine Stückaktie der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG mit einem rechnerischen Anteil am Grundkapital von jeweils EUR 1,00 zu wandeln. Mit Beschluss der Gläubigerversammlung vom 30. September 2014 wurden die Anleihebedingungen dahingehend geändert, dass ein Barausgleich nicht mehr vorgesehen ist.

- Der Wandlungspreis beträgt im Fall der wirksamen Ausübung des Wandlungsrechts – vorbehaltlich einer Anpassung aufgrund der in den Anleihebedingungen enthaltenen Anpassungsregelungen – EUR 1,00 je Inhaber-Stammaktie mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von EUR 1,00 je Aktie. Hieraus ergibt sich ein Umtauschverhältnis von 1:1. Ein Barausgleich ist nicht vorgesehen.

- Der Ausgabebetrag je Schuldverschreibung beträgt EUR 1,00 und entspricht dem Nennbetrag und dem anfänglichen Wandlungspreis.

- Die Schuldverschreibungen werden mit 6,00 % p. a. verzinst, die Zinszahlung erfolgt jeweils am 30. März, 30. Juni, 30. Oktober und 30. Dezember eines jeden Jahres während der Laufzeit der Wandelschuldverschreibungen.

Aufgrund der Ausgabe von 226.800 Bezugsaktien in Geschäftsjahr 2015 in Folge der Ausübung von Wandlungsrechten aus der Wandelschuldverschreibung 2013/2018 wurde das Grundkapital der Gesellschaft um 226.800 auf den Inhaber lautende Aktien, mit einem rechnerischen Nennwert von EUR 1,00 erhöht.

Unternehmensanleihe (2014/2019)

Die DEMIRE AG platzierte im Geschäftsjahr 2014 eine Unternehmensanleihe mit einem Emissionsvolumen von TEUR 50.000. Die Unternehmensanleihe verfügt über eine Laufzeit von fünf Jahren und ist am 16. September 2019 fällig. Die Anleihe wird mit einem Kupon in Höhe von 7,50 % p.a. verzinst, der halbjährlich nachträglich an die Investoren ausgezahlt wird. Die Einbeziehung der Unternehmensanleihe in den Handel im Freiverkehr der Frankfurter Wertpapierbörse unter der ISIN DE000A12T135 erfolgte am 16. September 2014. Die im Rahmen einer Privatplatzierung begebene unbesicherte Anleihe ist eingeteilt in 50.000 auf den Inhaber lautende Teilschuldverschreibungen mit einem rechnerischen Nennbetrag von TEUR 1 je Teilschuldverschreibung.

Mit Beschluss vom 24. März 2015 hat der Vorstand der DEMIRE AG mit Zustimmung des Aufsichtsrats die Unternehmensanleihe 2014/2019 von September 2014 um weitere TEUR 50.000 auf insgesamt TEUR 100.000 aufgestockt. Die Entwicklung der Unternehmensanleihe 2014/2019 ist der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen:

EUR	Bilanzstand Unternehmensanleihe 2014/2019
Stand zum 01.01.2015	**50.000.000**
Teilrückkauf der Unternehmensanleihe 2014/2019	-20.000.000
Tausch der Teilschuldverschreibungen der Unternehmensanleihe 2014/2019 gegen Teilschuldverschreibungen der Pflichtwandelanleihe 2015/2018	-15.000.000
Platzierungen 2015	85.000.000
Stand zum 31.12.2015	**100.000.000**

Im Dezember 2015 hat die Gesellschaft weitere Teilschuldverschreibungen im Nominalwert von TEUR 10.880 platziert und in diesem Umfang ihre Call-Option gegenüber dem Verkäufer des T6-Portfolios ausgeübt.

Zum 30. Dezember 2015 wurde die Put-Option durch den Verkäufer des T6-Portfolios ausgeübt. Der Teil der Anleihe i. H. v. TEUR 14.375, der bis zum 31. Dezember 2015 nicht platziert werden konnte, wurde durch die DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG zurückgekauft. Die Anleihen i. H. v. TEUR 14.375 befinden sich allerdings erst ab Januar 2016 wieder im Depot der Gesellschaft, so dass die Unternehmensanleihe 2014/2019 am 31. Dezember 2015 insgesamt mit einem Nennwert von TEUR 100.000 valutierte. Nach der teilweisen Rücknahme der Teilschuldverschreibungen beträgt die Anleihe im Januar 2016 TEUR 85.625.

In den Anleihebedingungen der Anleihe 2014/2019 sind Vorgaben im Hinblick auf einzuhaltende Auflagen (Financial Covenants), die bei Nichteinhaltung zur außerordentlichen Kündigung durch die

Anleihegläubiger und damit zu Rückzahlungsverpflichtungen durch die Gesellschaft führen könnten, sowie darüber hinaus Ausschüttungsbeschränkungen der Gesellschaft enthalten. Bei den Financial Covenants handelt es sich um Finanzkennzahlen, insbesondere die Verschuldungsquote („Loan to Value" (LTV)) und die Eigenkapitalquote der Gesellschaft. Die Überwachung, Einhaltung und das Reporting der Financial Covenants erfolgt durch das DEMIRE Management, Treasury und das Asset Management. Werden die vorgegebenen Werte der Financial Covenants nicht eingehalten, so hat der Gläubiger das Recht zusätzliche Sicherheiten von dem Schuldner zu verlangen. Die Finanzverbindlichkeiten befinden sich dann im Default. Hält der Default länger an und kann dauerhaft nicht behoben werden, hat der Gläubiger ein Sonderkündigungsrecht. Zum Bilanzstichtag wurden die Financial Covenants eingehalten und dementsprechend lag kein Default vor.

Pflichtwandelanleihe (PWA 2015/2018)

Im Mai 2015 wurde eine Pflicht-Wandelanleihe im Volumen von TEUR 15.000 unter Ausschluss des Bezugsrechts gegen Einbringung einer Sacheinlage begeben. Ein Investor der Unternehmensanleihe 2014/2019 (Open Market der Frankfurter Wertpapierbörse; ISIN: DE000A12T135/ WKN: A12T13; Volumen TEUR 100.000) hat im Rahmen der Transaktion die begebene Pflicht-Wandelanleihe mit einer Laufzeit von drei Jahren (endfällig 2018) gegen Einbringung von Teilschuldverschreibungen aus der Unternehmensanleihe 2014/2019 gezeichnet. Die Schuldverschreibungen sind ab dem Emissionstag mit jährlich 2,75 % verzinst und konnten ab dem 1. September 2015 zu einem anfänglichen Wandlungspreis von EUR 5,00 je Aktie – vorbehaltlich einer Anpassung – gewandelt werden. Die Pflicht-Wandelanleihe ist mit einer Wandlungspflicht des jeweiligen Gläubigers zur Endfälligkeit ausgestattet. Im Berichtszeitraum haben keine Wandlungen stattgefunden.

Die von der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG am 22. Mai 2015 mit einer Laufzeit bis zum 22. Mai 2018 und einem Gesamtnennbetrag von bis zu TEUR 15.000 platzierten Wandelschuldverschreibungen sind in 150 Schuldverschreibungen im Nennbetrag von je TEUR 100 eingeteilt.

Im Einzelnen sind die Wandelschuldverschreibungen wie folgt ausgestattet:

- Eingeteilt in bis zu 150 auf den Inhaber lautende, untereinander gleichberechtigte Teilschuldverschreibungen im Nennbetrag von je TEUR 100.

- Die Inhaber der Schuldverschreibungen haben während der Laufzeit das Recht, jede Schuldverschreibung ganz, nicht jedoch teilweise, in auf den Inhaber lautende Stammaktien (Stückaktien) mit einem zum Begebungstag auf eine Aktie entfallenden anteiligen Betrag des Grundkapitals der Gesellschaft von EUR 1,00 zu wandeln.

- Der Wandlungspreis beträgt im Fall der wirksamen Ausübung des Wandlungsrechts – vorbehaltlich einer Anpassung aufgrund der in den Anleihebedingungen enthaltenen Anpassungsregelungen – EUR 5,00 je Inhaber-Stammaktie. Das Wandlungsverhältnis errechnet sich durch Division des Nennbetrags einer Schuldverschreibung durch den am Ausübungstag geltenden Wandlungspreis.

- Die Schuldverschreibungen werden mit 2,75 % p. a. verzinst, die Zinszahlung erfolgt jeweils vierteljährlich nachträglich am 22. März, 22. Juni, 22. September und 22. Dezember eines jeden Jahres während der Laufzeit der Wandelschuldverschreibungen.

Die Schuldverschreibungen sind für die Inhaber der Schuldverschreibungen unter gewissen Voraussetzungen kündbar und in diesem Fall mit einer Vorfälligkeitsentschädigung i. H. v. 15,00 % auf den Nennbetrag zuzüglich der darauf bis zum Tag der tatsächlichen Rückzahlung aufgelaufenen Zinsen zur Rückzahlung fällig. Zu den Kündigungsgründen gehören u.a. Nichtlieferung von Aktien, bzw. die Nichterfüllung wesentlicher Verpflichtungen jeweils unter der Pflichtwandelanleihe 2015/2018, die Nichterfüllung von Zahlungsverpflichtungen unter anderen Finanzverbindlichkeiten (Cross Default), Zahlungseinstellung und Eröffnung des Insolvenzverfahrens bei der Gesellschaft oder wesentlicher Tochtergesellschaften sowie das Unterschreiten einer Eigenkapitalquote von 20 % ab dem 31. Dezember 2016. In den Fällen eines Kontrollwechsels und einer Verschmelzung der Emittentin sind die Schuldverschreibungen kündbar und mit einer Vorfälligkeitsentschädigung i. H. v. 15 % auf den Nennbetrag zuzüglich aufgelaufener und nicht gezahlter Zinsen vorzeitig rückzahlbar. Die Emittentin ist berechtigt, die Schuldverschreibungen vorzeitig zurückzuzahlen, für den Fall dass der Gesamtnennbetrag der ausstehenden Schuldverschreibungen unter 25 % des ursprünglich ausgegebenen Gesamtnennbetrags der Schuldverschreibungen fällt.

Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen

Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen belaufen sich am Bilanzstichtag auf TEUR 59.798 (i. Vj. TEUR 5.889), davon TEUR 33.175 (i. Vj. TEUR 5.889) mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr. Im Wesentlichen bestehen diese Verbindlichkeiten gegenüber der Logistik Park Leipzig GmbH (TEUR 23.892), gegenüber der Hanse-Center Objektgesellschaft GmbH (TEUR 12.771), der CAM Commercial Asset Management EINS GmbH (TEUR 9.998), der DEMIRE Commercial Real Estate GmbH (TEUR 6.127) und der Glockenhofcenter Objektgesellschaft GmbH (TEUR 3.371). Sie enthalten im Wesentlichen Verbindlichkeiten aus dem Verrechnungsverkehr, Forderungsabtretungen im Rahmen eines Immobilienportfolioerwerbs sowie die Ergebnisübernahme der DEMIRE Commercial Real Estate GmbH aufgrund des Ergebnisabführungsvertrages.

Sonstige Verbindlichkeiten

Die sonstigen Verbindlichkeiten beinhalten im Wesentlichen eine Darlehensverbindlichkeit gegenüber der Signal Capital i. H. v. TEUR 32.000, eine Zinsabgrenzung für die Unternehmensanleihe 2014/2019 i. H. v. TEUR 1.228 sowie Verbindlichkeiten aus Steuern i. H. v. TEUR 122.

Am 30. Dezember 2015 hat die DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG einen Darlehensvertrag über ein Volumen von TEUR 32.000 mit der Signal Credit Opportunities (Lux) Investco II S.à r.l. unter Einbeziehung weiterer Parteien (u.a. eines Vermittlers des Darlehens) für die Laufzeit von drei Jahren abgeschlossen. Die DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG ist berechtigt, das Darlehen ab einer Mindestlaufzeit von zwei Jahren zurückzuführen. Das Darlehen wird mit dem EURIBOR zuzüglich einer Marge von 9,5 %, mindestens jedoch mit 9,5 %, verzinst, die Zinszahlungen sind vierteljährlich zum Ende des jeweiligen Quartals zu leisten. Für die Vermittlung des Darlehens ist eine bereits gezahlte Gebühr i. H. v. TEUR 1.920 gegenüber dem Vermittler angefallen. Eine weitere Gebühr i. H. v. TEUR 3.200, das entspricht zum Bilanzstichtag einem abgezinsten Betrag von TEUR 2.985, wird zum Rückzahlungszeitpunkt des Darlehens gegenüber dem Vermittler fällig.

Der Darlehensbetrag war zweckgebunden (i) i. H. v. rund TEUR 15.522 für den Kauf von Teil-Schuldverschreibungen aus der von der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG emittierten Unternehmensanleihe 2014/2019, die als Kaufpreiszahlung an den Verkäufer der Germavest Real Estate S.à r.l. mit einer Rückkaufverpflichtung übertragen worden waren, (ii) i. H. v. rund TEUR 4.274 für die Zahlung

eines gestundeten Restkaufpreises für den Erwerb der Germavest Real Estate S.à r.l., (iii) i. H. v. rund EUR 1.300 für die Begleichung mit der Finanzierung entstandener Kosten, (iv) i. H. v. rund TEUR 8.983 für eine anteilige Zahlung des Kaufpreises für die Akquisition der Kurfürster Immobilien GmbH durch die DEMIRE Real Estate FÜNF GmbH sowie (v) für die Zahlung der Vermittlungsgebühr.

Der Darlehensvertrag mit der Signal Credit Opportunities (Lux) Investco II S.à r.l. sieht u. a. die Einhaltung von sog. Financial Covenants vor, wonach der „Debt Service Cover" (DSC), der „Interest Cover" (IC) und der „Loan-to-Value" (LTV) bezogen auf die Gruppe bestimmte, festgelegte Wert erreichen müssen bzw. nicht überschreiten dürfen. Zudem muss über die Laufzeit des Darlehens eine Mindestliquidität von TEUR 4.000 in der Gruppe vorgehalten werden und es dürfte bestimmte Transaktionen und Geschäftsführungsmaßnahmen nicht ohne vorherige Zustimmung der Darlehensgeberin durchgeführt werden, wobei der zulässige Handlungsspielraum der erfassten Gesellschaften detailliert festgelegt ist. Die DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG unterliegt ferner umfangreichen Informationspflichten, insbesondere auch zu ihrer Vermögens- und Ertragslage. Die im Rahmen des Darlehensvertrages u. a. auf den Zeitpunkt des Vertragsschlusses sowie den Auszahlungszeitpunkt abgegebenen Garantien zur DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG und ihren Tochtergesellschaften wiederholen sich zu Beginn einer jeden Zinsperiode, so dass der garantierte Zustand über die Laufzeit des Darlehens aufrechtzuerhalten ist. Insbesondere auch hinsichtlich der von den Tochtergesellschaften gehaltenen Immobilien bestehen umfangreiche Verpflichtungen zur Sicherstellung und Aufrechterhaltung der Immobilienwerte. Verstöße gegen die Verpflichtungen aus dem Darlehensvertrag und den übrigen Finanzierungsverträgen können Kündigungsrechte zugunsten der Darlehensgeberin begründen. Der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG ist die Abtretung bzw. Übertragung ihrer Rechte und Pflichten aus dem Darlehensvertrag untersagt.

Die Restlaufzeiten der Verbindlichkeiten sowie deren Besicherung ergeben sich aus der Anlage 3 zum Anhang.

Bildung von Bewertungseinheiten gemäß § 254 HGB

Zwischen den in den sonstigen Vermögensgegenstände ausgewiesenen Forderungen aus der Rückübertragung der Unternehmensanleihen 2014/2019 i. H. v. TEUR 14.375 gegenüber der T6 HoldCo S.à r.l., dem Verkäufer der Germavest-Anteile, und dem entsprechenden Betrag, der unter Anleihen ausgewiesen ist, besteht eine aus wirtschaftlicher Sicht eingegangene Sicherungsbeziehung. Diese Sicherungsbeziehung wird im Rahmen der Bilanzierung durch handelsrechtliche Bewertungseinheiten (Mikro-Hedges) nach § 254 HGB abgebildet. Dies bedeutet, dass das Risiko des Grundgeschäfts, Abschreibungen zum Ansatz der beizulegenden Zeitwerte dieser Forderungen zum Bilanzstichtag zu erfassen, durch die Verrechnung der Forderungen mit den Anleihen nach Rückübertragung der Anleihen auf die Gesellschaft, vollständig kompensiert wird. Zur Abbildung der sich im Rahmen einer Bewertungseinheit ergebenden gegenläufigen Wertänderungen und somit der wirksamen Teile der gebildeten Bewertungseinheiten wird die Einfrierungsmethode angewendet.

Haftungsverhältnisse

Es bestehen folgende Haftungsverhältnisse aus der Bestellung von Sicherheiten für fremde Verbindlichkeiten:

Gemäß dem Geschäftsanteilsverpfändungsvertrag vom 13. November 2014 verpfändet die DEMIRE AG ihre sämtlichen Gesellschaftsanteile an der Tochtergesellschaft DEMIRE Condor Properties Manage-

ment GmbH in Höhe von TEUR 28 sowie sämtliche damit verbundenen Rechte, zur Sicherung des von der Tochtergesellschaft DEMIRE Condor Properties Management GmbH aufgenommenen Darlehens unter der Berücksichtigung der angefallenen Zinsen in Höhe von TEUR 12.567.

Gemäß der notariell beurkundeten Erklärung vom 17. Dezember 2014 tritt die DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG zu allen gegenwärtigen und künftigen und bedingten Ansprüchen der Anleihegläubiger aus der von der Tochtergesellschaft DEMIRE Commercial Real Estate GmbH, Frankfurt am Main, ausgegebenen Inhaberschuldverschreibung bis zum Höchstbetrag von TEUR 33.360 bei. Zur Sicherung dieser Ansprüche aus der o. g. Inhaberschuldverschreibung verpfändet die DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG ihre sämtlichen Gesellschaftsanteile an der Tochtergesellschaft DEMIRE Commercial Real Estate GmbH i. H. v. TEUR 9.683. Diese Erklärung besteht auch unter der Prolongation der Anleihe vom 15. Dezember 2015 fort. Die zugrunde liegenden Verpflichtungen können auf Grund der soliden Vermögenslage dieser Gesellschaften von den betreffenden Gesellschaften nach unseren Erkenntnissen erfüllt werden. Aus diesem Grund wird die Wahrscheinlichkeit der Inanspruchnahme hieraus zum Bilanzstichtag als gering eingeschätzt.

Im Zusammenhang mit dem Darlehen der TGA Immobilien Erwerb 1 GmbH von der Volksbank Mittweida vom 13. Mai 2015 ist die DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG eine selbstschuldnerische Bürgschaft i. H. v. TEUR 940 eingegangen. Die zugrunde liegenden Verpflichtungen können auf Grund der soliden Vermögenslage dieser Gesellschaften von der betreffenden Gesellschaft nach unseren Erkenntnissen erfüllt werden. Aus diesem Grund wird die Wahrscheinlichkeit der Inanspruchnahme hieraus zum Bilanzstichtag als gering eingeschätzt.

Aus dem am 30. Dezember 2015 mit der Signal Credit Opportunities (Lux) Investco II S.à r.l. abgeschlossenen Darlehensvertrag hat die DEMIRE AG als Sicherheiten zugunsten der Darlehensgeberin sämtliche der von der DEMIRE AG an ihren Tochtergesellschaften DEMIRE Commercial Real Estate DREI GmbH, DEMIRE Commercial Real Estate FÜNF GmbH, Hanse-Center Objektgesellschaft mbH und Glockenhofcenter Objektgesellschaft GmbH gehaltenen Anteile sowie ein Konto bei der Deutschen Kreditbank verpfändet, auf das sämtliche Zahlungen der vorstehenden Gesellschaften eingehen. Zudem haben die DEMIRE AG ihre Ansprüche aus sämtlichen Konzerndarlehen und die Logistikpark Leipzig GmbH ihre Ansprüche aus sämtlichen an die DEMRIE AG gewährten Darlehen zur Sicherheit zugunsten der Darlehensgeberin abgetreten. Darüber hinaus wurden Ansprüche aus Konzerndarlehen zwischen den vorgenannten Gesellschaften gegenüber den Ansprüchen der Darlehensgeberin subordiniert.

Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Die sonstigen finanziellen Verpflichtungen gemäß § 285 Nr. 3a HGB bestehen im Wesentlichen aus Miet- und Leasingverträgen. Diese haben eine Laufzeit von einem Jahr i. H. v. TEUR 79 (i. Vj. TEUR 83) und eine Laufzeit von einem bis fünf Jahre i. H. v. TEUR 244 (i. Vj. TEUR 270). Außerbilanzielle Geschäfte bestehen in Form von Miet- und Leasingverträgen. Die finanziellen Verpflichtungen hieraus sind für sich genommen für die Beurteilung der Vermögens- und Finanzlage des Unternehmens nicht von wesentlicher Bedeutung.

ERLÄUTERUNGEN ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse i. H. v. TEUR 3.213 (i. Vj. TEUR 7.396) wurden i. H. v. TEUR 3.077 (i. Vj. TEUR 7.232) im Inland und i. H. v. TEUR 136 (i. Vj. TEUR 164) im Ausland realisiert. Sie enthalten im Wesentlichen Erträge aus Geschäftsbesorgungsverträgen mit verbundenen Unternehmen.

Sonstige betriebliche Erträge
Die sonstigen betrieblichen Erträge von TEUR 2.461 (i. Vj. TEUR 2.179) umfassen im Wesentlichen Erträge aus der Zuschreibung von Finanzanlagevermögen i. H. v. TEUR 1.547 (i. Vj. TEUR 0) und Weiterverrechnungen an verbundene Unternehmen aus Kostenumlageverträgen i. H. v. TEUR 418 (i. Vj. TEUR 2.087).

Die sonstigen betrieblichen Erträge enthalten periodenfremde Erträge i. H. v. TEUR 67 (i. Vj. TEUR 72), davon TEUR 50 (i. Vj. TEUR 69) aus der Auflösung von Rückstellungen.

In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind Erträge aus der Währungsumrechnung i. H. v. TEUR 4 (i. Vj. TEUR 1) enthalten.

Abschreibungen auf Finanzanlagen
Die Abschreibungen auf Finanzanlagen und Wertpapiere des Anlagevermögens betreffen i. H. v. TEUR 3.957 (i. Vj. TEUR 2.944) außerplanmäßige Abschreibungen.

Sonstige betriebliche Aufwendungen
Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen von TEUR 22.047 (i. Vj. TEUR 6.450) bestehen im Wesentlichen aus transaktionsbezogenen Rechts- und Beratungskosten i. H. v. TEUR 5.476, einer darlehensbezogenen Exit Fee i. H. v. TEUR 2.985 sowie einer Arrangement Fee i. H. v. TEUR 1.920, Vermittlungsprovisionen der Anleihe 2014/2019 i. H. v. TEUR 1.814, Kosten für die Jahres- und Konzernabschlusserstellung i. H. v. TEUR 1.791, Prüfungskosten i. H. v. TEUR 1.237 sowie aus nicht abzugsfähiger Vorsteuer i. H. v. TEUR 1.696.

In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind periodenfremde Aufwendungen i. H. v. TEUR 601 (i. Vj. TEUR 329) enthalten, davon TEUR 473 Wertberichtigungen zu Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht.

In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind Aufwendungen aus der Währungsumrechnung i. H. v. TEUR 5 (i. Vj. TEUR 4) enthalten.

Zinsergebnis
Zinserträge bestehen überwiegend aus Finanzierungsverhältnissen der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG gegen Tochter- und Enkelgesellschaften (TEUR 6.348), gegen Unternehmen mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht (TEUR 335) sowie gegen die Taurecon RE Consulting GmbH und die Taurecon Beteiligungs GmbH (TEUR 113).

Die Zinsen und ähnliche Aufwendungen i. H. v. TEUR 6.911 (i. Vj. TEUR 1.776) betreffen im Wesentlichen den Zinsdienst während der Laufzeit der Finanzverbindlichkeiten. Davon entfielen TEUR 6.174 auf laufende Zinsaufwendungen aus Anleihen und Darlehen sowie Handelsverluste im Zusammenhang mit den unter pari ausgegebenen Unternehmensanleihen 2014/2019.

Jahresfehlbetrag / Bilanzverlust
Im Geschäftsjahr ergibt sich ein Jahresfehlbetrag von TEUR 26.276 (i. Vj. TEUR 1.131). Ausgehend von dem bestehenden Verlustvortrag aus dem Vorjahr i. H. v. TEUR 107.177 beträgt der Bilanzverlust zum Bilanzstichtag TEUR 133.453.

SONSTIGE ANGABEN

Gesellschaftsorgane

Vorstand

Vorstandsmitglieder waren im Berichtsjahr:

- Herr Hon.-Prof. Andreas Steyer, Vorsitzender des Vorstandes (CEO), Ginsheim,
- Herr Markus Drews, COO, Mühlheim an der Ruhr.

Als weiteres Vorstandsmitglied wurde am 1. Februar 2016 Herr Frank Schaich, CFO, Gräfelfing, bestellt.

Name	Unternehmen	Funktion
Hon.-Prof. Andreas Steyer	Deutsche Zinshaus GmbH, Frankfurt am Main	Mitglied des Beirats
	Königstein Capital GmbH, München	Mitglied des Beirats

Herr Hon.-Prof. Andreas Steyer und Herr Markus Drews wurden mit Wirkung zum 1. März 2016 zu Mitgliedern des Aufsichtsrates der Fair Value REIT-AG bestellt. Darüber hinaus wurde Herr Markus Drews mit Wirkung zum 21. April 2016 zum Mitglied des Aufsichtsrates der BF.direkt AG bestellt.

Für das Geschäftsjahr 2015 wurden für den Vorstand der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG Gesamtbezüge i. H. v. TEUR 1.221 erfasst:

Name	Erfolgsunabhängige Bezüge	Erfolgsabhängige Bezüge	Aktienbasierte Vergütung	Gesamt
Hon.-Prof. Andreas Steyer	TEUR 249	TEUR 189	TEUR 222	TEUR 660
Markus Drews	TEUR 215	TEUR 124	TEUR 222	TEUR 561
Summe	**TEUR 464**	**TEUR 313**	**TEUR 444**	**TEUR 1.221**

In der Berichtsperiode wurden den Mitgliedern des Vorstands insgesamt 800.000 Aktienoptionen zugeteilt, die jeweils hälftig auf Herrn Hon.-Prof. Steyer und Herrn Markus Drews aufgeteilt sind. Der beizulegende Zeitwert einer Option beträgt EUR 2,74. In der Angabe zu den Gesamtbezügen des Vorstands sind die aktienbasierten Vergütungen enthalten. Die gewährten aktienbasierten Vergütungen hatten im Berichtsjahr keine handelsrechtlich bilanziellen Auswirkungen.

Pensionsverpflichtungen, Leistungen aus Anlass der Beendigung des Arbeitsverhältnisses und Leistungen nach Beendigung des Arbeitsverhältnisses für aktive bzw. ausgeschiedene Vorstandsmitglieder bestanden nicht im Berichtsjahr.
Den Mitgliedern des Vorstands wurden weder Kredite und Vorschüsse gewährt noch wurden Haftungsverhältnisse zugunsten der Mitglieder des Vorstands eingegangen.

Aufsichtsrat

Die Mitglieder des Aufsichtsrats der Gesellschaft, ihre Namen und ausgeübte Tätigkeiten sind nachstehender Aufstellung zu entnehmen.

Name	Funktion	Beruf	
Prof. Dr. Hermann Wagner	Vorsitzender	Wirtschaftsprüfer und Steuerberater in eigener Praxis	
Dr. Peter Maser	Stellvertretender Vorsitzender	Rechtsanwalt	seit 12. Januar 2015
Günther Walcher	Mitglied	Unternehmer	

Die Gesamtbezüge des Aufsichtsrats für das Geschäftsjahr i. H. v. TEUR 270 (i. Vj. TEUR 63) wurden von der Hauptversammlung am 28. August 2015 beschlossen.

Angaben zur Mitgliedschaft in vergleichbaren in- und ausländischen Kontrollgremien von Wirtschaftsunternehmen:

Name	Unternehmen	Funktion
Prof. Dr. Hermann Wagner	Aareal Bank AG, Wiesbaden	Mitglied
	btu beraterpartner Holding AG, Oberursel (Taunus)	Stellvertretender Vorsitzender bis Januar 2016
	btu consultingpartner Holding AG, Oberursel (Taunus)	Stellvertretender Vorsitzender
	PEH Wertpapier AG, Frankfurt am Main	Stellvertretender Vorsitzender
	SQUADRA Immobilien GmbH & Co. KGaA, Frankfurt am Main	Mitglied
Dr. Peter Maser	BF.direkt AG, Stuttgart	Vorsitzender
	Volksbank Stuttgart eG, Stuttgart	Mitglied
	Verlagsgruppe Ebner Ulm GmbH & KG, Ulm	Mitglied
	Euram Bank AG, Wien (Österreich)	Mitglied
Günther Walcher	SQUADRA Immobilien GmbH & Co. KGaA, Frankfurt am Main	Stellvertretender Vorsitzender

Durchschnittliche Zahl der während des Geschäftsjahres beschäftigten Arbeitnehmer

Die Gesellschaft beschäftigte im Geschäftsjahr 2015 im Durchschnitt 10 (i. Vj. 5) Arbeitnehmer.

Erklärung zum Deutschen Corporate Governance Kodex

Die nach § 161 AktG vorgeschriebene Erklärung zum Deutschen Corporate Governance Kodex wurde von der Gesellschaft abgegeben und den Aktionären zugänglich gemacht. Die Entsprechenserklärung zum Deutschen Corporate Governance Kodex ist den Aktionären über die Homepage der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG im Bereich „Unternehmen“ (http://www.demire.ag/files/demire_ag_entsprechenserklaerung___161_aktg_2015-de.pdf) dauerhaft zugänglich gemacht.

Honorar des Abschlussprüfers

Die Angaben zum Gesamthonorar des Abschlussprüfers erfolgen im Anhang zum Konzernabschluss der Gesellschaft, der im elektronischen Bundesanzeiger veröffentlicht wird.

Geschäfte mit nahe stehenden Personen / Unternehmen

Im Geschäftsjahr wurden mit nahe stehenden Personen und Unternehmen Geschäfte ausschließlich zu marktüblichen Konditionen abgewickelt.

Stimmrechtsmitteilungen nach § 21 WpHG

Stimmrechtsmitteilung nach § 21 Abs. 1 WpHG (Aktie)
Frankfurt am Main, den 27. Januar 2015

Die DeGeLog Deutsche Gewerbe-Logistik Holding GmbH hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 27. Januar 2015 mitgeteilt, dass ihre Stimmrechtsanteile an der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG, Frankfurt am Main, Deutschland am 22. Januar 2015 die Schwelle von 25 % der Stimmrechte unterschritten hat und an diesem Tag 20,56 % (das entspricht 4.100.000 Stimmrechte) betragen hat.

Stimmrechtsmitteilung nach § 21 Abs. 1 WpHG (Aktie)
Frankfurt am Main, den 29. Januar 2015

Herr Willem Rozendaal, Schweiz hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 29. Januar 2015 mitgeteilt, dass sein Stimmrechtsanteil an der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG, Frankfurt am Main, Deutschland am 27. Januar 2015 die Schwelle von 3 %, 5 %, 10 %, 15 %, 20 % und 25 % der Stimmrechte überschritten hat und an diesem Tag 28,25 % (das entspricht 5.633.710 Stimmrechten) betragen hat.

28,25 % der Stimmrechte (das entspricht 5.633.710 Stimmrechten) sind Herrn Rozendaal gemäß § 22 Abs. 1, Satz 1, Nr. 1 WpHG zuzurechnen. Zugerechnete Stimmrechte werden dabei gehalten über folgende von ihm kontrollierte Unternehmen, deren Stimmrechtsanteil an der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG jeweils 3 % oder mehr beträgt: Alpine Real Estate Invest GmbH.

Stimmrechtsmitteilung nach § 21 Abs. 1 WpHG (Aktie)
Frankfurt am Main, den 29. Januar 2015

Die Alpine Real Estate Invest GmbH, Hamburg, Deutschland hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 29. Januar 2015 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG, Frankfurt am Main, Deutschland am 22. Januar 2015 die Schwelle von 3 %, 5 %, 10 %, 15 %, 20 % und 25 % der Stimmrechte überschritten hat und an diesem Tag 28,25 % (das entspricht 5.633.710 Stimmrechten) betragen hat.

Korrektur der Veröffentlichung vom 29. Januar 2015
Veröffentlichung gemäß § 26 Abs. 1 WpHG mit dem Ziel der europaweiten Verbreitung
Frankfurt am Main, den 30. Januar 2015

Herr Willem Rozendaal, Schweiz hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG mitgeteilt, dass sein Stimmrechtsanteil an der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG, Frankfurt am Main, Deutschland am 22. Januar 2015 die Schwelle von 3 %, 5 %, 10 %, 15 %, 20 % und 25 % der Stimmrechte überschritten hat und an diesem Tag 28,25 % (das entspricht 5.633.710 Stimmrechten) betragen hat.

28,25 % der Stimmrechte (das entspricht 5.633.710 Stimmrechten) sind Herrn Rozendaal gemäß § 22 Abs. 1, Satz 1, Nr. 1 WpHG zuzurechnen. Zugerechnete Stimmrechte werden dabei gehalten über folgende von ihm kontrollierte Unternehmen, deren Stimmrechtsanteil an der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG jeweils 3 % oder mehr beträgt: Alpine Real Estate Invest GmbH.

Korrektur der Veröffentlichung vom 29. Januar 2015
Veröffentlichung gemäß § 26 Abs. 1 WpHG mit dem Ziel der europaweiten Verbreitung
Frankfurt am Main, den 30. Januar 2015
Die Alpine Real Estate Invest GmbH, Hamburg, Deutschland hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG, Frankfurt am Main, Deutschland am 22 Januar 2015 die Schwelle von 3 %, 5 %, 10 %, 15 %, 20 % und 25 % der Stimmrechte überschritten hat und an diesem Tag 28,25 % (das entspricht 5.633.710 Stimmrechten) betragen hat.

Stimmrechtsmitteilung nach § 21 Abs. 1 WpHG (Aktie)
Frankfurt am Main, den 2. Februar 2015
Die MP Verwaltungs GmbH, Stuttgart, Deutschland hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 30. Januar 2015 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG, Frankfurt am Main, Deutschland am 29. April 2014 die Schwelle von 5 % der Stimmrechte unterschritten hat und an diesem Tag 4,89 % (das entspricht 700.000 Stimmrechten) betragen hat.

Stimmrechtsmitteilung nach § 21 Abs. 1 WpHG (Aktie)
Frankfurt am Main, den 5. Februar 2015
Herr Willem Rozendaal, Schweiz hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 4. Februar 2015 mitgeteilt, dass sein Stimmrechtsanteil an der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG, Frankfurt am Main, Deutschland am 3. Februar 2015 die Schwelle von 3 %, 5 %, 10 %, 15 %, 20 % und 25 % der Stimmrechte überschritten hat und an diesem Tag 28,25 % (das entspricht 5.633.710 Stimmrechten) betragen hat.

28,25 % der Stimmrechte (das entspricht 5.633.710 Stimmrechten) sind Herrn Rozendaal gemäß § 22 Abs. 1, Satz 1, Nr. 1 WpHG zuzurechnen. Zugerechnete Stimmrechte werden dabei gehalten über folgende von ihm kontrollierte Unternehmen, deren Stimmrechtsanteil an der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG jeweils 3 % oder mehr beträgt: Alpine Real Estate Invest GmbH.

Stimmrechtsmitteilung nach § 21 Abs. 1 WpHG (Aktie)
Frankfurt am Main, den 5. Februar 2015
Die Alpine Real Estate Invest GmbH, Hamburg, Deutschland hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 4. Februar 2015 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG, Frankfurt am Main, Deutschland am 3. Februar 2015 die Schwelle von 3 %, 5 %, 10 %, 15 %, 20 % und 25 % der Stimmrechte überschritten hat und an diesem Tag 28,25 % (das entspricht 5.633.710 Stimmrechten) betragen hat.

Stimmrechtsmitteilung nach § 21 Abs. 1 WpHG (Aktie)
Frankfurt am Main, den 12. Februar 2015
Herr Hardy Hamann, Deutschland hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 12. Februar 2015 mitgeteilt, dass sein Stimmrechtsanteil an der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG, Frankfurt am Main, Deutschland am 29. April 2014 die Schwelle von 5 % der Stimmrechte unterschritten hat und an diesem Tag 4,89 % (das entspricht 700.000 Stimmrechten) betragen hat.

4,89 % der Stimmrechte (das entspricht 700.000 Stimmrechten) sind Herrn Hamann gemäß § 22 Abs. 1, Satz 1, Nr. 1 WpHG zuzurechnen. Zugerechnete Stimmrechte werden dabei gehalten über folgende von ihm kontrollierte Unternehmen, deren Stimmrechtsanteil an der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG jeweils 3 % oder mehr beträgt: MP Verwaltungs GmbH.

Korrektur der Veröffentlichung vom 5. Februar 2015
Veröffentlichung gemäß § 26 Abs. 1 WpHG mit dem Ziel der europaweiten Verbreitung
Frankfurt am Main, den 16. Februar 2015
Herr Willem Rozendaal, Schweiz hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG mitgeteilt, dass sein Stimmrechtsanteil an der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG, Frankfurt am Main, Deutschland am 22. Januar 2015 die Schwelle von 3 %, 5 %, 10 %, 15 %, 20 % und 25 % der Stimmrechte überschritten hat und an diesem Tag 28,25 % (das entspricht 5.633.710 Stimmrechten) betragen hat.

28,25 % der Stimmrechte (das entspricht 5.633.710 Stimmrechten) sind Herrn Rozendaal gemäß § 22 Abs. 1, Satz 1, Nr. 1 WpHG zuzurechnen. Zugerechnete Stimmrechte werden dabei gehalten über folgende von ihm kontrollierte Unternehmen, deren Stimmrechtsanteil an der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG jeweils 3 % oder mehr beträgt: Alpine Real Estate Invest GmbH.

Korrektur/Rücknahme der Stimmrechtsmitteilung nach § 25 Abs. 1 WpHG vom 29. Januar 2015 (Korrektur am 30. Januar 2015 und 5. Februar 2015)
Frankfurt am Main, den 16. Februar 2015
Herr Willem Rozendaal, Schweiz, hat uns mitgeteilt, dass die beiden Stimmrechtsmitteilungen des Herrn Willem Rozendaal gemäß § 25 Abs. 1 WpHG vom 29. Januar 2015 (Korrektur am 30. Januar 2015) und 5. Februar 2015 bezüglich des Stimmrechtsanteils an der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG nicht erforderlich waren. Herr Willem Rozendaal nimmt die Stimmrechtsmitteilungen daher zurück. Betroffen sind konkret folgende Stimmrechtsmitteilungen:

- Stimmrechtsmitteilung gemäß § 25 Abs. 1 WpHG vom 29. Januar 2015 (Korrektur vom 30.01.2015) zum Überschreiten der Schwellen von 5 %, 10 %, 15 %, 20 % und 25 % auf einen Stimmrechtsanteil von 28,25 % (dies entspricht 5.633.710 Stimmrechten) an der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG am 22. Januar 2015.

- Stimmrechtsmitteilung gemäß § 25 Abs. 1 WpHG vom 5. Februar 2015 zum Unterschreiten der Schwellen von 25 %, 20 %, 15 %, 10 % und 5 % auf einen Stimmrechtsanteil von 0 % (dies entspricht 0 Stimmrechten) an der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG am 3. Februar 2015.

Korrektur der Veröffentlichung vom 5. Februar 2015
Veröffentlichung gemäß § 26 Abs. 1 WpHG mit dem Ziel der europaweiten Verbreitung
Frankfurt am Main, den 16. Februar 2015
Die Alpine Real Estate Invest GmbH, Hamburg, Deutschland hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG, Frankfurt am Main, Deutschland am 22 Januar 2015 die Schwelle von 3 %, 5 %, 10 %, 15 %, 20 % und 25 % der Stimmrechte überschritten hat und an diesem Tag 28,25 % (das entspricht 5.633.710 Stimmrechten) betragen hat.

Korrektur/Rücknahme der Stimmrechtsmitteilung nach § 25 Abs. 1 WpHG vom 29. Januar 2015 (Korrektur vom 30.01.2015 und 5. Februar 2015)
Frankfurt am Main, den 16. Februar 2015
Wir haben folgende Mitteilung nach § 25 Abs. 1 WpHG am 13. Februar 2015 erhalten:
Mitteilungspflichtiger: Alpine Real Estate Invest GmbH

Die Alpine Real Estate Invest GmbH, Hamburg hat uns mitgeteilt, dass die beiden Stimmrechtsmitteilungen der Alpine Real Estate Invest GmbH gemäß § 25 Abs. 1 WpHG vom 29. Januar 2015 (Korrektur vom 30.01.2015) und 5. Februar 2015 bezüglich des Stimmrechtsanteils an der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG nicht erforderlich waren. Die Alpine Real Estate lnvest GmbH nimmt die Stimmrechtsmitteilungen daher zurück. Betroffen sind konkret folgende Stimmrechtsmitteilungen:

- Stimmrechtsmitteilung gemäß § 25 Abs. 1 WpHG vom 29. Januar 2015 (Korrektur vom 30.01.2015) zum Überschreiten der Schwellen von 5 %, 10 %, 15 %, 20 % und 25 % auf einen Stimmrechtsanteil von 28,25 % (dies entspricht 5.633.710 Stimmrechten) an der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG am 22. Januar 2015.

- Stimmrechtsmitteilung gemäß § 25 Abs. 1 WpHG vom 5. Februar 2015 zum Unterschreiten der Schwellen von 25 %, 20 %, 15 %, 10 % und 5 % auf einen Stimmrechtsanteil von 0 % (dies entspricht 0 Stimmrechten) an der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG am 3. Februar 2015.

Mitteilung über Ziele des Erwerbs und Herkunft der verwendeten Mittel gemäß § 27a WpHG
Frankfurt am Main, den 20. Februar 2015
Die Alpine Real Estate Invest GmbH, Hamburg, Deutschland, hat uns am 20.02.2015 hinsichtlich der von ihr an der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG gehaltenen Stimmrechte gemäß § 27a WpHG nachfolgendes mitgeteilt:

1. Ziele des Erwerbs der Stimmrechte, § 27a Abs. 1 Satz 3 WpHG

a. Die Alpine Real Estate Invest GmbH verfolgt mit ihrer Beteiligung an der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG strategische Ziele. Diesen strategischen Zielen diente namentlich der zur Überschreitung der Stimmrechtsschwellen von 3 %, 5 %, 10 %, 15 %, 20 % und 25 % führende Erwerb von Stimmrechten der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG.

b. Innerhalb der nächsten zwölf Monate ist nach gegenwärtigem Stand der Planungen und Überlegungen keine Erlangung weiterer Stimmrechte durch Erwerb oder auf sonstige Weise beabsichtigt.

c. Eine Einflussnahme auf die Besetzung von Verwaltungs-, Leitungs-und Aufsichtsorganen der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG wird nicht angestrebt.

d. Eine wesentliche Änderung der Kapitalstruktur der Gesellschaft, insbesondere des Verhältnisses von Eigen- und Fremdfinanzierung und der Dividendenpolitik, ist nicht angestrebt.

2. Herkunft der verwendeten Mittel, § 27a Abs. 1 Satz 4 WpHG
Der zur Überschreitung der Stimmrechtsschwellen von 3 %, 5 %, 10 %, 15 %, 20 % und 25 % führende Erwerb fand ausschließlich unter Einsatz von Eigenmitteln statt.

Mitteilung über Ziele des Erwerbs und Herkunft der verwendeten Mittel gemäß § 27a WpHG
Frankfurt am Main, den 20. Februar 2015
Herr Willem Rozendaal, Schweiz, hat uns am 19.02.2015 hinsichtlich der von ihm mittelbar über die Alpine Real Estate Invest GmbH an der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG gehaltenen Stimmrechte gemäß § 27a WpHG nachfolgendes mitgeteilt:

1. Ziele des Erwerbs der Stimmrechte, § 27a Abs. 1 Satz 3 WpHG

a. Herr Willem Rozendaal verfolgt mit seiner Beteiligung an der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG strategische Ziele. Diesen strategischen Zielen diente namentlich der zur Überschreitung der Stimmrechtsschwellen von 3 %, 5 %, 10 %, 15 %, 20 % und 25 % führende Erwerb von Stimmrechten der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG.

b. Innerhalb der nächsten zwölf Monate ist nach gegenwärtigem Stand der Planungen und Überlegungen keine Erlangung weiterer Stimmrechte durch Erwerb oder auf sonstige Weise beabsichtigt.

c. Eine Einflussnahme auf die Besetzung von Verwaltungs-, Leitungs- und Aufsichtsorganen der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG wird nicht angestrebt.

d. Eine wesentliche Änderung der Kapitalstruktur der Gesellschaft, insbesondere des Verhältnisses von Eigen- und Fremdfinanzierung und der Dividendenpolitik, ist nicht angestrebt.

2. Herkunft der verwendeten Mittel, § 27a Abs. 1 Satz 4 WpHG
Der zur Überschreitung der Stimmrechtsschwellen von 3 %, 5 %, 10 %, 15 %, 20 % und 25 % führende Erwerb fand ausschließlich unter Einsatz von Eigenmitteln statt.

Stimmrechtsmitteilung nach § 21 Abs. 1 WpHG
Frankfurt am Main, den 31. März 2015
Herr Willem Rozendaal, Schweiz hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 30. März 2015 mitgeteilt, dass sein Stimmrechtsanteil an der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG, Frankfurt am Main, Deutschland am 27. März 2015 die Schwelle von 25 % der Stimmrechte unterschritten hat und an diesem Tag 22,13 % (das entspricht 4.418.710 Stimmrechten) betragen hat.

22,13 % der Stimmrechte (das entspricht 4.418.710 Stimmrechten) sind Herrn Rozendaal gemäß § 22 Abs. 1, Satz 1, Nr. 1 WpHG zuzurechnen. Zugerechnete Stimmrechte werden dabei gehalten über folgende von ihm kontrollierte Unternehmen, deren Stimmrechtsanteil an der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG jeweils 3 % oder mehr beträgt: Alpine Real Estate Invest GmbH.

Stimmrechtsmitteilung nach § 21 Abs. 1 WpHG
Frankfurt am Main, den 31. März 2015
Die Alpine Real Estate Invest GmbH, Hamburg, Deutschland hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 30. März 2015 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG, Frankfurt am Main, Deutschland am 27. März 2015 die Schwelle von 25 % der Stimmrechte unterschritten hat und an diesem Tag 22,13 % (das entspricht 4.418.710 Stimmrechten) betragen hat.

Korrektur der Veröffentlichung vom 31. März 2015
Veröffentlichung gemäß § 26 Abs. 1 WpHG mit dem Ziel der europaweiten Verbreitung
Frankfurt am Main, den 2. April 2015
Herr Willem Rozendaal, Schweiz hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 30. März 2015 mitgeteilt, dass sein Stimmrechtsanteil an der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG, Frankfurt am Main, Deutschland am 27. März 2015 die Schwelle von 25 % der Stimmrechte unterschritten hat und an diesem Tag 22,07 % (das entspricht 4.418.710 Stimmrechten) betragen hat.

22,07 % der Stimmrechte (das entspricht 4.418.710 Stimmrechten) sind Herrn Rozendaal gemäß § 22 Abs. 1, Satz 1, Nr. 1 WpHG zuzurechnen. Zugerechnete Stimmrechte werden dabei gehalten über folgende von ihm kontrollierte Unternehmen, deren Stimmrechtsanteil an der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG jeweils 3 % oder mehr beträgt: Alpine Real Estate Invest GmbH.

Korrektur der Veröffentlichung vom 31. März 2015
Veröffentlichung gemäß § 26 Abs. 1 WpHG mit dem Ziel der europaweiten Verbreitung
Frankfurt am Main, den 2. April 2015
Die Alpine Real Estate Invest GmbH, Hamburg, Deutschland hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 30.03.2015 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG, Frankfurt am Main, Deutschland am 27.03.2015 die Schwelle von 25 % der Stimmrechte unterschritten hat und an diesem Tag 22,07 % (das entspricht 4418710 Stimmrechten) betragen hat.

Stimmrechtsmitteilung nach § 21 Abs. 1 WpHG
Frankfurt am Main, den 2. Juni 2015
Die DeGeLog Deutsche Gewerbe-Logistik Holding GmbH, Berlin, Deutschland, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 1. Juni 2015 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG, Frankfurt am Main, Deutschland, am 27. Mai 2015 die Schwelle von 20 % der Stimmrechte unterschritten und an diesem Tag 18,40 % (das entspricht 4.100.000 Stimmrechten) betragen hat.

Stimmrechtsmitteilung nach § 21 Abs. 1 WpHG
Frankfurt am Main, den 2. Juni 2015
Herr Norbert Ketterer, Schweiz, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 1. Juni 2015 mitgeteilt, dass sein Stimmrechtsanteil an der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG, Frankfurt am Main, Deutschland, am 27. Mai 2015 die Schwelle von 3 % und 5 % der Stimmrechte überschritten und an diesem Tag 9,79 % (das entspricht 2.182.567 Stimmrechten) betragen hat.

9,79 % der Stimmrechte (das entspricht 2.182.567 Stimmrechten) sind Herrn Ketterer gemäß § 22 Abs. 1, Satz 1, Nr. 1 WpHG zuzurechnen. Zugerechnete Stimmrechte werden dabei gehalten über folgende von ihm kontrollierte Unternehmen, deren Stimmrechtsanteil an der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG jeweils 3 % oder mehr beträgt: Ketom AG.

Stimmrechtsmitteilung nach § 21 Abs. 1 WpHG
Frankfurt am Main, den 2. Juni 2015
Die Ketom AG, Wollerau, Schweiz, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 01. Juni 2015 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG, Frankfurt am Main, Deutschland, am 27. Mai 2015 die Schwelle von 3 % und 5 % der Stimmrechte überschritten und an diesem Tag 9,79 % (das entspricht 2.182.567 Stimmrechten) betragen hat.

Stimmrechtsmitteilung nach § 21 Abs. 1 WpHG
Frankfurt am Main, den 3. Juni 2015
Herr Willem Rozendaal, Schweiz, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 2. Juni 2015 mitgeteilt, dass sein Stimmrechtsanteil an der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG, Frankfurt am Main, Deutschland, am 27. Mai 2015 die Schwelle von 20 % der Stimmrechte unterschritten und an diesem Tag 18,48 % (das entspricht 4.118.710 Stimmrechten) betragen hat.

18,48 % der Stimmrechte (das entspricht 4.118.710 Stimmrechten) sind Herrn Rozendaal gemäß § 22 Abs. 1, Satz 1, Nr. 1 WpHG zuzurechnen. Zugerechnete Stimmrechte werden dabei gehalten über folgende von ihm kontrollierte Unternehmen, deren Stimmrechtsanteil an der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG jeweils 3 % oder mehr beträgt: Alpine Real Estate Invest GmbH.

Stimmrechtsmitteilung nach § 21 Abs. 1 WpHG
Frankfurt am Main, den 3. Juni 2015
Die Alpine Real Estate Invest GmbH, Hamburg, Deutschland, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 2. Juni 2015 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG, Frankfurt am Main, Deutschland, am 27. Mai 2015 die Schwelle von 20 % der Stimmrechte unterschritten und an diesem Tag 18,48 % (das entspricht 4.118.710 Stimmrechten) betragen hat.

Stimmrechtsmitteilung nach § 21 Abs. 1 WpHG
Frankfurt am Main, den 7. Juli 2015
Die M1 Beteiligungs GmbH, Berlin, Deutschland hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 6. Juli 2015 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG, Frankfurt am Main, Deutschland am 01. Juli 2015 die Schwelle von 3 %, 5 % und 10 % der Stimmrechte überschritten hat und an diesem Tag 10,21 % (das entspricht 2.541.149 Stimmrechten) betragen hat.

Stimmrechtsmitteilung nach § 21 Abs. 1 WpHG
Frankfurt am Main, den 13. Juli 2015
Die LIP Beteiligungs GmbH, Wien, Österreich, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 8. Juli 2015 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG, Frankfurt am Main, Deutschland, am 01. Juli 2015 die Schwelle von 3 %, 5 % und 10 % der Stimmrechte überschritten und an diesem Tag 10,21 % (das entspricht 2.541.149 Stimmrechten) betragen hat.

10,21 % der Stimmrechte (das entspricht 2.541.149 Stimmrechten) sind der Gesellschaft gemäß § 22 Abs. 1, Satz 1, Nr. 1 WpHG zuzurechnen. Zugerechnete Stimmrechte werden dabei gehalten über folgende von ihr kontrollierte Unternehmen, deren Stimmrechtsanteil an der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG jeweils 3 % oder mehr beträgt: M1 Beteiligungs GmbH.

Stimmrechtsmitteilung nach § 21 Abs. 1 WpHG
Frankfurt am Main, den 13. Juli 2015
Herr Dr. Martin Zuffer, Österreich, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 8. Juli 2015 mitgeteilt, dass sein Stimmrechtsanteil an der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG, Frankfurt am Main, Deutschland, am 1. Juli 2015 die Schwelle von 3 %, 5 % und 10 % der Stimmrechte überschritten und an diesem Tag 10,21 % (das entspricht 2.541.149 Stimmrechten) betragen hat.

10,21 % der Stimmrechte (das entspricht 2.541.149 Stimmrechten) sind Herrn Zuffer gemäß § 22 Abs. 1, Satz 1, Nr. 1 WpHG zuzurechnen. Zugerechnete Stimmrechte werden dabei gehalten über folgende von ihm kontrollierte Unternehmen, deren Stimmrechtsanteil an der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG jeweils 3 %oder mehr beträgt: M1 Beteiligungs GmbH, LIP Beteiligungs GmbH.

Stimmrechtsmitteilung nach § 21 Abs. 1 WpHG
Frankfurt am Main, den 14. Juli 2015
Herr Willem Rozendaal, Schweiz, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 9. Juli 2015 mitgeteilt, dass sein Stimmrechtsanteil an der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG, Frankfurt am Main, Deutschland am 9. Juli 2015 die Schwelle von 15 % der Stimmrechte unterschritten und an diesem Tag 13,11 % (das entspricht 3.261.002 Stimmrechten) betragen hat.

13,11 % der Stimmrechte (das entspricht 3.261.002 Stimmrechten) sind Herrn Rozendaal gemäß § 22 Abs. 1, Satz 1, Nr. 1 WpHG zuzurechnen. Zugerechnete Stimmrechte werden dabei gehalten über folgende von ihm kontrollierte Unternehmen, deren Stimmrechtsanteil an der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG jeweils 3 % oder mehr beträgt: Alpine Real Estate Invest GmbH.

Stimmrechtsmitteilung nach § 21 Abs. 1 WpHG
Frankfurt am Main, den 14. Juli 2015
Die Alpine Real Estate Invest GmbH, Hamburg, Deutschland, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 9. Juli 2015 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG, Frankfurt am Main, Deutschland, am 9. Juli 2015 die Schwelle von 15 % der Stimmrechte unterschritten und an diesem Tag 13,11 % (das entspricht 3.261.002 Stimmrechten) betragen hat.

Stimmrechtsmitteilung nach § 21 Abs. 1 WpHG
Frankfurt am Main, den 17. Juli 2015
Die DeGeLog Deutsche Gewerbe-Logistik Holding, Berlin, Deutschland, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 15. Juli 2015 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG, Frankfurt am Main, Deutschland am 14. Juli 2015 die Schwelle von 15 % der Stimmrechte unterschritten und an diesem Tag 14,99 % (das entspricht 4.100.000 Stimmrechten) betragen hat.

Stimmrechtsmitteilung nach § 21 Abs. 1 WpHG
Frankfurt am Main, den 17. Juli 2015
Die LIP Beteiligungs GmbH, Wien, Österreich, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 16. Juli 2015 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG, Frankfurt am Main, Deutschland am 14. Juli 2015 die Schwelle von 10 % der Stimmrechte unterschritten und an diesem Tag 9,29 % (das entspricht 2.541.149 Stimmrechten) betragen hat.

9,29 % der Stimmrechte (das entspricht 2.541.149 Stimmrechten) sind der Gesellschaft gemäß § 22 Abs. 1, Satz 1, Nr. 1 WpHG zuzurechnen. Zugerechnete Stimmrechte werden dabei gehalten über folgende von ihr kontrollierte Unternehmen, deren Stimmrechtsanteil an der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG jeweils 3 % oder mehr beträgt: M1 Beteiligungs GmbH.

Stimmrechtsmitteilung nach § 21 Abs. 1 WpHG
Frankfurt am Main, den 17. Juli 2015
Die M1 Beteiligungs GmbH, Berlin, Deutschland, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 15. Juli 2015 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG, Frankfurt am Main, Deutschland am 14. Juli 2015 die Schwelle von 10 % der Stimmrechte unterschritten und an diesem Tag 9,29 % (das entspricht 2.541.149 Stimmrechten) betragen hat.

Stimmrechtsmitteilung nach § 21 Abs. 1 WpHG
Frankfurt am Main, den 17. Juli 2015
Herr Günther Walcher, Türkei, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 17. Juli 2015 mitgeteilt, dass sein Stimmrechtsanteil an der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG, Frankfurt am Main, Deutschland am 14. Juli 2015 die Schwelle von 10 % der Stimmrechte unterschritten und an diesem Tag 9,29 % (das entspricht 2.541.149 Stimmrechten) betragen hat.

9,29 % der Stimmrechte (das entspricht 2.541.149 Stimmrechten) sind Herrn Walcher gemäß § 22 Abs. 1, Satz 1, Nr. 1 WpHG zuzurechnen. Zugerechnete Stimmrechte werden dabei gehalten über folgende von ihm kontrollierte Unternehmen, deren Stimmrechtsanteil an der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG jeweils 3 % oder mehr beträgt: M1 Beteiligungs GmbH, LIP Beteiligungs GmbH.

Stimmrechtsmitteilung nach § 21 Abs. 1 WpHG
Frankfurt am Main, den 17. Juli 2015
Die Wecken & Cie., Basel, Schweiz, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 15. Juli 2015 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG, Frankfurt am Main, Deutschland am 14. Juli 2015 die Schwelle von 3 %, 5 % und 10 % der Stimmrechte überschritten und an diesem Tag 10,97 % (das entspricht 3.000.000 Stimmrechten) betragen hat.

Stimmrechtsmitteilung nach § 21 Abs. 1 WpHG
Frankfurt am Main, den 17. Juli 2015
Herr Klaus Wecken, Schweiz, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 15. Juli 2015 mitgeteilt, dass sein Stimmrechtsanteil an der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG, Frankfurt am Main, Deutschland am 14. Juli 2015 die Schwelle von 3 %, 5 % und 10 % der Stimmrechte überschritten und an diesem Tag 10,97 % (das entspricht 3.000.000 Stimmrechten) betragen hat.

10,97 % der Stimmrechte (das entspricht 3.000.000 Stimmrechten) sind Herrn Wecken gemäß § 22 Abs. 1, Satz 1, Nr. 1 WpHG zuzurechnen. Zugerechnete Stimmrechte werden dabei gehalten über folgende von ihm kontrollierte Unternehmen, deren Stimmrechtsanteil an der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG jeweils 3 % oder mehr beträgt: Wecken & Cie.

Stimmrechtsmitteilung nach § 21 Abs. 1 WpHG
Frankfurt am Main, den 17. Juli 2015
Herr Günther Walcher, Türkei, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 16. Juli 2015 mitgeteilt, dass sein Stimmrechtsanteil an der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG, Frankfurt am Main, Deutschland am 1. Juli 2015 die Schwelle von 3 %, 5 % und 10 % der Stimmrechte überschritten und an diesem Tag 10,21 % (das entspricht 2.541.149 Stimmrechten) betragen hat.

10,21 % der Stimmrechte (das entspricht 2.541.149 Stimmrechten) sind Herrn Walcher gemäß § 22 Abs. 1, Satz 1, Nr. 1 WpHG zuzurechnen. Zugerechnete Stimmrechte werden dabei gehalten über folgende von ihm kontrollierte Unternehmen, deren Stimmrechtsanteil an der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG jeweils 3 % oder mehr beträgt: M1 Beteiligungs GmbH, LIP Beteiligungs GmbH.

Stimmrechtsmitteilung nach § 21 Abs. 1 WpHG
Frankfurt am Main, den 17. Juli 2015
Herr Dr. Martin Zuffer, Österreich, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 15. Juli 2015 mitgeteilt, dass sein Stimmrechtsanteil an der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG, Frankfurt am Main, Deutschland am 14. Juli 2015 die Schwelle von 10 % der Stimmrechte unterschritten und an diesem Tag 9,29 % (das entspricht 2.541.149 Stimmrechten) betragen hat.

9,29 % der Stimmrechte (das entspricht 2.541.149 Stimmrechten) sind Herrn Zuffer gemäß § 22 Abs. 1, Satz 1, Nr. 1 WpHG zuzurechnen. Zugerechnete Stimmrechte werden dabei gehalten über folgende von ihm kontrollierte Unternehmen, deren Stimmrechtsanteil an der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG jeweils 3 % oder mehr beträgt: M1 Beteiligungs GmbH, LIP Beteiligungs GmbH.

Mitteilung über Ziele des Erwerbs und Herkunft der verwendeten Mittel gemäß § 27a WpHG
Frankfurt am Main, den 3. August 2015
Die Wecken & Cie, Basel, Schweiz, hat uns gemäß § 27a Abs. 1 WpHG am 31.07.2015 im Zusammenhang mit der Überschreitung bzw. Erreichung der 10 %-Schwelle oder einer höheren Schwelle vom 14.07.2015 über Folgendes informiert:

- Die Investition dient der Umsetzung strategischer Ziele.
- Der Meldepflichtige beabsichtigt innerhalb der nächsten zwölf Monate weitere Stimmrechte durch Erwerb oder auf sonstige Weise zu erlangen.
- Der Meldepflichtige strebt eine Einflussnahme auf die Besetzung von Verwaltungs-, Leitungs- und/oder Aufsichtsorganen des Emittenten an.
- Der Meldepflichtige strebt keine wesentliche Änderung der Kapitalstruktur der Gesellschaft, insbesondere im Hinblick auf das Verhältnis von Eigen- und Fremdfinanzierung und die Dividendenpolitik an.

- Hinsichtlich der Herkunft der Mittel handelt es sich zu 100 % um Eigenmittel, die der Meldepflichtige zur Finanzierung des Erwerbs der Stimmrechte eingesetzt hat.

Mitteilung über Ziele des Erwerbs und Herkunft der verwendeten Mittel gemäß § 27a WpHG
Frankfurt am Main, den 3. August 2015
Herr Klaus Wecken, Schweiz, hat uns gemäß § 27a Abs. 1 WpHG am 31.07.2015 im Zusammenhang mit der Überschreitung bzw. Erreichung der 10 %-Schwelle oder einer höheren Schwelle vom 14.07.2015 über Folgendes informiert:

- Die Investition dient der Umsetzung strategischer Ziele.
- Der Meldepflichtige beabsichtigt innerhalb der nächsten zwölf Monate weitere Stimmrechte durch Erwerb oder auf sonstige Weise zu erlangen.
- Der Meldepflichtige strebt eine Einflussnahme auf die Besetzung von Verwaltungs-, Leitungs- und/oder Aufsichtsorganen des Emittenten an.
- Der Meldepflichtige strebt keine wesentliche Änderung der Kapitalstruktur der Gesellschaft, insbesondere im Hinblick auf das Verhältnis von Eigen- und Fremdfinanzierung und die Dividendenpolitik an.
- Hinsichtlich der Herkunft der Mittel handelt es sich zu 100 % um Eigenmittel, die der Meldepflichtige zur Finanzierung des Erwerbs der Stimmrechte eingesetzt hat.

Mitteilung über Ziele des Erwerbs und Herkunft der verwendeten Mittel gemäß § 27a WpHG
Frankfurt am Main, den 4. August 2015
Die M1 Beteiligungs GmbH, Berlin, Deutschland, hat uns gemäß § 27a Abs. 1 WpHG am 03.08.2015 im Zusammenhang mit der Überschreitung bzw. Erreichung der 10 %-Schwelle oder einer höheren Schwelle vom 01.07.2015 über Folgendes informiert:

- Die Investition dient der Erzielung von Handelsgewinn.
- Der Meldepflichtige beabsichtigt innerhalb der nächsten zwölf Monate weitere Stimmrechte durch Erwerb oder auf sonstige Weise zu erlangen.
- Der Meldepflichtige strebt keine Einflussnahme auf die Besetzung von Verwaltungs-, Leitungs- und Aufsichtsorganen des Emittenten an.
- Der Meldepflichtige strebt keine wesentliche Änderung der Kapitalstruktur der Gesellschaft, insbesondere im Hinblick auf das Verhältnis von Eigen- und Fremdfinanzierung und die Dividendenpolitik an.
- Hinsichtlich der Herkunft der Mittel handelt es sich zu 100 % um Eigenmittel, die der Meldepflichtige zur Finanzierung des Erwerbs der Stimmrechte eingesetzt hat.

Mitteilung über Ziele des Erwerbs und Herkunft der verwendeten Mittel gemäß § 27a WpHG
Frankfurt am Main, den 4. August 2015
Herr Günther Walcher, Türkei, hat uns gemäß § 27a Abs. 1 WpHG am 03.08.2015 im Zusammenhang mit der Überschreitung bzw. Erreichung der 10 %-Schwelle oder einer höheren Schwelle vom 01.07.2015 über Folgendes informiert:

- Die Investition dient der Erzielung von Handelsgewinn.
- Der Meldepflichtige beabsichtigt innerhalb der nächsten zwölf Monate weitere Stimmrechte durch Erwerb oder auf sonstige Weise zu erlangen.
- Der Meldepflichtige strebt keine Einflussnahme auf die Besetzung von Verwaltungs-, Leitungs- und Aufsichtsorganen des Emittenten an.
- Der Meldepflichtige strebt keine wesentliche Änderung der Kapitalstruktur der Gesellschaft, insbesondere im Hinblick auf das Verhältnis von Eigen- und Fremdfinanzierung und die Dividendenpolitik an.
- Hinsichtlich der Herkunft der Mittel handelt es sich zu 100 % um Eigenmittel, die der Meldepflichtige zur Finanzierung des Erwerbs der Stimmrechte eingesetzt hat.

Mitteilung über Ziele des Erwerbs und Herkunft der verwendeten Mittel gemäß § 27a WpHG
Frankfurt am Main, den 4. August 2015
Herr Dr. Martin Zuffer, Österreich, hat uns gemäß § 27a Abs. 1 WpHG am 03.08.2015 im Zusammenhang mit der Überschreitung bzw. Erreichung der 10 %-Schwelle oder einer höheren Schwelle vom 01.07.2015 über Folgendes informiert:

- Die Investition dient der Erzielung von Handelsgewinn.
- Der Meldepflichtige beabsichtigt innerhalb der nächsten zwölf Monate weitere Stimmrechte durch Erwerb oder auf sonstige Weise zu erlangen.
- Der Meldepflichtige strebt keine Einflussnahme auf die Besetzung von Verwaltungs-, Leitungs- und Aufsichtsorganen des Emittenten an.
- Der Meldepflichtige strebt keine wesentliche Änderung der Kapitalstruktur der Gesellschaft, insbesondere im Hinblick auf das Verhältnis von Eigen- und Fremdfinanzierung und die Dividendenpolitik an.
- Hinsichtlich der Herkunft der Mittel handelt es sich zu 100 % um Eigenmittel, die der Meldepflichtige zur Finanzierung des Erwerbs der Stimmrechte eingesetzt hat.

Mitteilung über Ziele des Erwerbs und Herkunft der verwendeten Mittel gemäß § 27a WpHG
Frankfurt am Main, den 4. August 2015
Die LIP Beteiligungs GmbH, Wien, Österreich, hat uns gemäß § 27a Abs. 1 WpHG am 03.08.2015 im Zusammenhang mit der Überschreitung bzw. Erreichung der 10 %-Schwelle oder einer höheren Schwelle vom 01.07.2015 über Folgendes informiert:

- Die Investition dient der Erzielung von Handelsgewinn.
- Der Meldepflichtige beabsichtigt innerhalb der nächsten zwölf Monate weitere Stimmrechte durch Erwerb oder auf sonstige Weise zu erlangen.
- Der Meldepflichtige strebt keine Einflussnahme auf die Besetzung von Verwaltungs-, Leitungs- und Aufsichtsorganen des Emittenten an.
- Der Meldepflichtige strebt keine wesentliche Änderung der Kapitalstruktur der Gesellschaft, insbesondere im Hinblick auf das Verhältnis von Eigen- und Fremdfinanzierung und die Dividendenpolitik an.
- Hinsichtlich der Herkunft der Mittel handelt es sich zu 100 % um Eigenmittel, die der Meldepflichtige zur Finanzierung des Erwerbs der Stimmrechte eingesetzt hat.

Stimmrechtsmitteilung nach § 21 Abs. 1 WpHG
Frankfurt, den 20. August 2015
Die MP Verwaltungs GmbH, Stuttgart, Deutschland, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 18. August 2015 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG, Frankfurt am Main, Deutschland, am 1. Juli 2015 die Schwelle von 3 % der Stimmrechte unterschritten und an diesem Tag 2,83 % (das entspricht 700.000 Stimmrechten) betragen hat.

Stimmrechtsmitteilung nach § 21 Abs. 1 WpHG
Frankfurt, den 20. August 2015
Herr Hardy Hamann, Deutschland, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 18.08.2015 mitgeteilt, dass sein Stimmrechtsanteil an der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG, Frankfurt am Main, Deutschland am 01.07.2015 die Schwelle von 3 % der Stimmrechte unterschritten hat und an diesem Tag 2,83 % (das entspricht 700000 Stimmrechten) betragen hat.

Korrektur der Veröffentlichung vom 20. August 2015
Veröffentlichung gemäß § 26 Abs. 1 WpHG mit dem Ziel der europaweiten Verbreitung
Frankfurt, den 21. August 2015
Herr Hardy Hamann, Deutschland, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 18. August 2015 mitgeteilt, dass sein Stimmrechtsanteil an der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG, Frankfurt am Main, Deutschland am 1. Juli 2015 die Schwelle von 3 % der Stimmrechte unterschritten hat und an diesem Tag 2,83 % (das entspricht 700.000 Stimmrechten) betragen hat.

2,83 % der Stimmrechte (das entspricht 700.000 Stimmrechten) sind Herrn Hamann gemäß § 22 Abs. 1, Satz 1, Nr. 1 WpHG zuzurechnen.

Stimmrechtsmitteilung nach § 21 Abs. 1 WpHG
Frankfurt am Main, den 4. Januar 2016
Die Wecken & Cie., Basel, Schweiz, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 4. Januar 2016 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG, Frankfurt am Main, Deutschland am 21. Dezember 2015 die Schwelle von 10 % der Stimmrechte unterschritten und an diesem Tag 6,09 % (das entspricht 3.000.000 Stimmrechten) betragen hat.

Stimmrechtsmitteilung nach § 21 Abs. 1 WpHG
Frankfurt am Main, den 4. Januar 2016
Herr Klaus Wecken, Schweiz, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 4. Januar 2016 mitgeteilt, dass sein Stimmrechtsanteil an der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG, Frankfurt am Main, Deutschland am 21. Dezember 2015 die Schwelle von 10 % der Stimmrechte unterschritten und an diesem Tag 6,09 % (das entspricht 3.000.000 Stimmrechten) betragen hat.

6,09 % der Stimmrechte (das entspricht 3.000.000 Stimmrechten) sind Herrn Wecken gemäß § 22 Abs. 1, Satz 1, Nr. 1 WpHG zuzurechnen. Zugerechnete Stimmrechte werden dabei gehalten über folgende von ihm kontrollierte Unternehmen, deren Stimmrechtsanteil an der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG jeweils 3 %oder mehr beträgt: Wecken & Cie.

Stimmrechtsmitteilung nach § 21 Abs. 1 WpHG
Frankfurt am Main, den 4. Januar 2016
Die Wecken & Cie., Basel, Schweiz, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 4. Januar 2016 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG, Frankfurt am Main, Deutschland am 23. Dezember 2015 die Schwelle von 10 % der Stimmrechte überschritten und an diesem Tag 12,91 % (das entspricht 6.365.500 Stimmrechten) betragen hat.

Stimmrechtsmitteilung nach § 21 Abs. 1 WpHG
Frankfurt am Main, den 4. Januar 2016
Herr Klaus Wecken, Schweiz, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 4. Januar 2016 mitgeteilt, dass sein Stimmrechtsanteil an der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG, Frankfurt am Main, Deutschland am 23. Dezember 2015 die Schwelle von 10 % der Stimmrechte überschritten und an diesem Tag 12,91 % (das entspricht 6.365.500 Stimmrechten) betragen hat.

12,91 % der Stimmrechte (das entspricht 6.365.500 Stimmrechten) sind Herrn Wecken gemäß § 22 Abs. 1, Satz 1, Nr. 1 WpHG zuzurechnen. Zugerechnete Stimmrechte werden dabei gehalten über folgende von ihm kontrollierte Unternehmen, deren Stimmrechtsanteil an der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG jeweils 3 %oder mehr beträgt: Wecken & Cie.

Stimmrechtsmitteilung nach § 21 Abs. 1 WpHG
Frankfurt am Main, den 4. Januar 2016
Herr Rolf Elgeti hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 8. Januar 2016 mitgeteilt, dass sein Stimmrechtsanteil an der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG, Frankfurt am Main, Deutschland am 23. Dezember 2015 die Schwelle von 3 %, 5 % und 10 % der Stimmrechte überschritten und an diesem Tag 12,6747 % (das entspricht 6.247.630 Stimmrechten) betragen hat.

12,6747 % der Stimmrechte (das entspricht 6.247.630 Stimmrechten) sind Herrn Elgeti gemäß § 22 Abs. 1, Satz 1, Nr. 1 WpHG zuzurechnen. Zugerechnete Stimmrechte werden dabei gehalten über folgende von ihm kontrollierte Unternehmen, deren Stimmrechtsanteil an der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG jeweils 3 % oder mehr beträgt: Jägersteig Beteiligung GmbH; Försterweg Beteiligung GmbH; Obotritia Beteiligung GmbH.

Korrektur der Veröffentlichung vom 4. Januar.2016
Veröffentlichung gemäß § 26 Abs. 1 WpHG mit dem Ziel der europaweiten Verbreitung
Frankfurt am Main, den 7. Januar 2016
Herr Rolf Elgeti hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 7. Januar 2016 mitgeteilt, dass sein Stimmrechtsanteil an der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG, Frankfurt am Main, Deutschland am 23. Dezember 2015 die Schwelle von 3 %, 5 % und 10 % der Stimmrechte überschritten und an diesem Tag 12,6747 % (das entspricht 6.247.630 Stimmrechten) betragen hat.

12,6747 % der Stimmrechte (das entspricht 6.247.630 Stimmrechten) sind Herrn Elgeti gemäß § 22 Abs. 1, Satz 1, Nr. 1 WpHG zuzurechnen. Zugerechnete Stimmrechte werden dabei gehalten über folgende von ihm kontrollierte Unternehmen, deren Stimmrechtsanteil an der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG jeweils 3 % oder mehr beträgt: Jägersteig Beteiligung GmbH; Försterweg Beteiligung GmbH; Obotritia Beteiligung GmbH.

Stimmrechtsmitteilung nach § 21 Abs. 1 WpHG
Frankfurt am Main, den 8. Januar 2016
Die DeGeLog Deutsche Gewerbe-Logistik Holding, Berlin, Deutschland, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 8. Januar 2016 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG, Frankfurt am Main, Deutschland am 21. Dezember 2015 die Schwelle von 10 % der Stimmrechte unterschritten und an diesem Tag 8,32 % (das entspricht 4.100.000 Stimmrechten) betragen hat.

Stimmrechtsmitteilung nach § 21 Abs. 1 WpHG
Frankfurt, den 8. Januar 2016
Herr Willem Rozendaal, Schweiz, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 13. Januar 2016 mitgeteilt, dass sein Stimmrechtsanteil an der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG, Frankfurt am Main, Deutschland am 21. Dezember 2015 die Schwelle von 10 % der Stimmrechte unterschritten und an diesem Tag 6,62 % (das entspricht 3.261.002 Stimmrechten) betragen hat.

6,62 % der Stimmrechte (das entspricht 3.261.002 Stimmrechten) sind Herrn Rozendaal gemäß § 22 Abs. 1, Satz 1, Nr. 1 WpHG zuzurechnen. Zugerechnete Stimmrechte werden dabei gehalten über folgende von ihm kontrollierte Unternehmen, deren Stimmrechtsanteil an der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG jeweils 3 % oder mehr beträgt: Alpine Real Estate Invest GmbH.

Stimmrechtsmitteilung nach § 21 Abs. 1 WpHG
Frankfurt am Main, 13. Januar 2016
Die Ketom AG, Wollerau, Schweiz, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 13. Januar 2016 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG, Frankfurt am Main, Deutschland, am 21. Dezember 2015 die Schwelle von 5 % der Stimmrechte unterschritten und an diesem Tag 4,43 % (das entspricht 2.182.567 Stimmrechten) betragen hat.

Stimmrechtsmitteilung nach § 21 Abs. 1 WpHG
Frankfurt am Main, den 13. Januar 2016
Herr Norbert Ketterer, Schweiz, hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 13. Januar 2016 mitgeteilt, dass sein Stimmrechtsanteil an der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG, Frankfurt am Main, Deutschland, am 21. Dezember 2015 die Schwelle von 5 % der Stimmrechte unterschritten und an diesem Tag 4,43 % (das entspricht 2.182.567 Stimmrechten) betragen hat.

4,43 % der Stimmrechte (das entspricht 2.182.567 Stimmrechten) sind Herrn Ketterer gemäß § 22 Abs. 1, Satz 1, Nr. 1 WpHG zuzurechnen. Zugerechnete Stimmrechte werden dabei gehalten über folgende von ihm kontrollierte Unternehmen, deren Stimmrechtsanteil an der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG jeweils 3 %oder mehr beträgt: Ketom AG.

Mitteilung über Ziele des Erwerbs und Herkunft der verwendeten Mittel gemäß § 27a WpHG
Frankfurt am Main, den 25. Januar 2016
Die Wecken & Cie, Basel, Schweiz, hat uns gemäß § 27a Abs. 1 WpHG am 22.01.2016 im Zusammenhang mit der Überschreitung bzw. Erreichung der 10 %-Schwelle oder einer höheren Schwelle vom 23.12.2015 über Folgendes informiert:

- Die Investition dient der Umsetzung strategischer Ziele.
- Der Meldepflichtige beabsichtigt innerhalb der nächsten zwölf Monate weitere Stimmrechte durch Erwerb oder auf sonstige Weise zu erlangen.
- Der Meldepflichtige strebt eine Einflussnahme auf die Besetzung von Verwaltungs-, Leitungs- und Aufsichtsorganen des Emittenten an.
- Der Meldepflichtige strebt derzeit keine wesentliche Änderung der Kapitalstruktur der Gesellschaft, insbesondere im Hinblick auf das Verhältnis von Eigen- und Fremdfinanzierung und die Dividendenpolitik an.
- Hinsichtlich der Herkunft der Mittel handelt es sich um Eigenmittel, die der Meldepflichtige zur Finanzierung des Erwerbs der Stimmrechte eingesetzt hat.

Mitteilung über Ziele des Erwerbs und Herkunft der verwendeten Mittel gemäß § 27a WpHG
Frankfurt am Main, den 25. Januar 2016
Herr Klaus Wecken, Schweiz, hat uns gemäß § 27a Abs. 1 WpHG am 22.01.2016 im Zusammenhang mit der Überschreitung bzw. Erreichung der 10 %-Schwelle oder einer höheren Schwelle vom 23.12.2015 über Folgendes informiert:

- Die Investition dient der Umsetzung strategischer Ziele.
- Der Meldepflichtige beabsichtigt innerhalb der nächsten zwölf Monate weitere Stimmrechte durch Erwerb oder auf sonstige Weise zu erlangen.
- Der Meldepflichtige strebt eine Einflussnahme auf die Besetzung von Verwaltungs-, Leitungs- und Aufsichtsorganen des Emittenten an.

- Der Meldepflichtige strebt derzeit keine wesentliche Änderung der Kapitalstruktur der Gesellschaft, insbesondere im Hinblick auf das Verhältnis von Eigen- und Fremdfinanzierung und die Dividendenpolitik an.

- Hinsichtlich der Herkunft der Mittel handelt es sich um Eigenmittel, die der Meldepflichtige zur Finanzierung des Erwerbs der Stimmrechte eingesetzt hat.

Mitteilung über Ziele des Erwerbs und Herkunft der verwendeten Mittel gemäß § 27a WpHG
Frankfurt am Main, den 25. Januar 2016
Herr Rolf Elgeti, Deutschland, hat uns gemäß § 27a Abs. 1 WpHG am 26.01.2016 im Zusammenhang mit der Überschreitung bzw. Erreichung der 10 %-Schwelle oder einer höheren Schwelle vom 23.12.2015 über Nachfolgendes informiert. Die Anteile betragen zum Zeitpunkt der Schwellenüberschreitung 12,67 % und werden Herrn Rolf Elgeti als persönlich haftendem Gesellschafter der Obotritia Capital KGaA über ihre drei Beteiligungsgesellschaften Jägersteig Beteiligungs GmbH, Obotritia Beteiligungs GmbH, Försterweg Beteiligungs GmbH zugerechnet.

- Die Investition dient der Umsetzung von strategischen Zielen.

- Der Meldepflichtige beabsichtigt innerhalb der nächsten zwölf Monate weitere Stimmrechte durch Erwerb oder auf sonstige Weise zu erlangen.

- Der Meldepflichtige strebt keine Einflussnahme auf die Besetzung von Verwaltungs-, Leitungs- und Aufsichtsorganen des Emittenten an.

- Der Meldepflichtige strebt derzeit keine wesentliche Änderung der Kapitalstruktur der Gesellschaft, insbesondere im Hinblick auf das Verhältnis von Eigen- und Fremdfinanzierung und die Dividendenpolitik an.

- Hinsichtlich der Herkunft der Mittel handelt es sich um Eigenmittel, die der Meldepflichtige zur Finanzierung des Erwerbs der Stimmrechte eingesetzt hat.

Stimmrechtsmitteilung nach § 21 Abs. 1 WpHG
Frankfurt am Main, 11. Februar 2016
Herr Alan James Lynch hat uns gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 11. Februar 2016 mitgeteilt, dass sein Stimmrechtsanteil an der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG, Frankfurt am Main, Deutschland, am 21. Dezember 2015 die Schwelle von 5 % der Stimmrechte unterschritten und an diesem Tag 2,71 % (das entspricht 1.340.000 Stimmrechten) betragen hat.

Frankfurt am Main, 13. Mai 2016
DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG

Hon.-Prof. Andreas Steyer	**Dipl.-Kfm. (FH) Markus Drews**	**Frank Schaich**
Vorstandssprecher (CEO)	Vorstand (COO)	Vorstand (CFO)

DEMIRE DEUTSCHE MITTELSTAND REAL ESTATE AG, FRANKFURT AM MAIN
ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS IM GESCHÄFTSJAHR VOM 1. JANUAR 2015 BIS 31. DEZEMBER 2015

EUR	Anschaffungskosten					Kumulierte Abschreibungen						Buchwerte	
	01.01.2015	Umbuchung	Zugänge	Abgänge	31.12.2015	01.01.2015	Umbuchung	Zugänge	Abgänge	Zuschreibung	31.12.2015	31.12.2015	31.12.2014
I. Immaterielle Vermögensgegenstände													
Software Lizenzen	1.596,93	0,00	0,00	1.596,93	0,00	1.595,93	0,00	0,00	1.595,93	0,00	0,00	0,00	1,00
	1.596,93	**0,00**	**0,00**	**1.596,93**	**0,00**	**1.595,93**	**0,00**	**0,00**	**1.595,93**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**1,00**
II. Sachanlagen													
1. Bauten auf fremden Grundstücken	0,00	0,00	2.807,66	0,00	2.807,66	0,00	0,00	108,66	0,00	0,00	108,66	2.699,00	0,00
2. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	39.064,60	0,00	22.770,05	16.258,08	45.576,57	17.057,54	0,00	10.938,61	7.490,58	0,00	20.505,57	25.071,00	22.007,06
	39.064,60	**0,00**	**25.577,71**	**16.258,08**	**48.384,23**	**17.057,54**	**0,00**	**11.047,27**	**7.490,58**	**0,00**	**20.614,23**	**27.770,00**	**22.007,06**
III. Finanzanlagen													
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	79.838.173,52	9.000,00	146.972.042,25	9.497,51	226.809.718,26	73.675.256,64	8.999,00	3.831.175,30	8.999,00	0,00	77.506.431,94	149.303.286,32	6.162.916,88
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	61.970.939,55	345.337,09	87.996.226,66	7.249.789,63	143.062.713,67	3.971.137,49	111.300,33	0,00	1.702.308,16	0,00	2.380.129,66	140.682.584,01	57.999.802,06
3. Beteiligungen	7.803.054,13	-9.000,00	0,00	0,00	7.794.054,13	4.696.718,95	-8.999,00	125.957,80	0,00	1.546.855,70	3.266.822,05	4.527.232,08	3.106.335,18
	149.612.167,20	345.337,09	234.968.268,91	7.259.287,14	377.666.486,06	82.343.113,08	111.300,33	3.957.133,10	1.711.307,16	1.546.855,70	83.153.383,65	294.513.102,41	67.269.054,12
	149.652.828,73	**345.337,09**	**234.993.846,62**	**7.277.142,15**	**377.714.870,29**	**82.361.766,55**	**111.300,33**	**3.968.180,37**	**1.720.393,67**	**1.546.855,70**	**83.173.997,88**	**294.540.872,41**	**67.291.062,18**

DEMIRE DEUTSCHE MITTELSTAND REAL ESTATE AG, FRANKFURT AM MAIN
ANTEILSBESITZLISTE NACH § 285 NR. 11 HGB ZUM 31. DEZEMBER 2015

Gesellschaft	Art	Tätigkeitsbeschreibung	Sitz	Geschäftsjahr	Eigenkapital in TEUR	Anteil am Kapital % 1)	Ergebnis des letzten Geschäftsjahres in TEUR
DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG	Konzernmuttergesellschaft	Operative Holding	Deutschland, Frankfurt am Main	01.01.2015 - 31.12.2015	111.507		26.276
Glockenhofcenter Objektgesellschaft mbH	Tochterunternehmen	An- und Verkauf von Immobilien und Verwaltung von eigenen Immobilien	Deutschland, Berlin	01.01.2015 - 31.12.2015	3.038	94,90	-141
Hanse-Center Objektgesellschaft mbH	Tochterunternehmen	An- und Verkauf von Immobilien und Verwaltung von eigenen Immobilien	Deutschland, Berlin	01.01.2015 - 31.12.2015	12.351	94,90	-82
Sihlegg Investments Holding GmbH	Tochterunternehmen	An- und Verkauf von Immobilien und Verwaltung von eigenen Immobilien	Schweiz, Wollerau	01.01.2015 - 31.12.2015	-358	94,00	-148
Logistikpark Leipzig GmbH	Tochterunternehmen	An- und Verkauf von Immobilien und Verwaltung von eigenen Immobilien	Deutschland, Berlin	01.01.2015 - 31.12.2015	1.761	94,00	140
Demire Immobilien Management GmbH	Tochterunternehmen	Property-Management (Hausverwaltung)	Deutschland, Berlin	01.01.2015 - 31.12.2015	25	100,00	3
Panacea Property GmbH	Tochterunternehmen	An- und Verkauf von Immobilien und Verwaltung von eigenen Immobilien	Deutschland, Berlin	01.01.2015 - 31.12.2015	11	51,00	3
Praedia GmbH	Tochterunternehmen	Facility-Management	Deutschland, Berlin	01.01.2015 - 31.12.2015	97	51,00	72
Fair Value REIT-AG	Tochterunternehmen	An- und Verkauf von Immobilien und Verwaltung von eigenen Immobilien	Deutschland, München	01.01.2015 - 31.12.2015	83.439	77,70	-1.968
IC Fonds & Co. Büropark Teltow KG ("IC 07")	Tochterunternehmen	An- und Verkauf von Immobilien und Verwaltung von eigenen Immobilien	Deutschland, München	01.01.2015 - 31.12.2015	8.295	60,74	230
IC Fonds & Co. Gewerbeportfolio Deutschland 13. KG („IC 13“)	Tochterunternehmen	An- und Verkauf von Immobilien und Verwaltung von eigenen Immobilien	Deutschland, München	01.01.2015 - 31.12.2015	135	44,58	1.431
IC Fonds & Co. SchmidtBank-Passage KG („IC 12“)	Tochterunternehmen	An- und Verkauf von Immobilien und Verwaltung von eigenen Immobilien	Deutschland, München	01.01.2015 - 31.12.2015	5.922	41,86	169
BBV Immobilien-Fonds Nr. 14 GmbH & Co. KG („BBV 14“)	Tochterunternehmen	An- und Verkauf von Immobilien und Verwaltung von eigenen Immobilien	Deutschland, München	01.01.2015 - 31.12.2015	7.237	39,13	1.050
BBV Immobilien-Fonds Nr. 3 GmbH & Co. KG („BBV 03“)	Tochterunternehmen	An- und Verkauf von Immobilien und Verwaltung von eigenen Immobilien	Deutschland, München	01.01.2015 - 31.12.2015	81	62,20	1.646
BBV Immobilien-Fonds Nr. 6 GmbH & Co. KG („BBV 06“)	Tochterunternehmen	An- und Verkauf von Immobilien und Verwaltung von eigenen Immobilien	Deutschland, München	01.01.2015 - 31.12.2015	9.905	47,98	2.893
BBV Immobilien-Fonds Nr. 8 GmbH & Co. KG („BBV 08“)	Tochterunternehmen	An- und Verkauf von Immobilien und Verwaltung von eigenen Immobilien	Deutschland, München	01.01.2015 - 31.12.2015	21.573	45,08	1.385
GP Value Management GmbH („GPVM“)	Tochterunternehmen	Erwerb und Verwaltung von Beteiligungen an einer oder mehreren Immobilienpersonengesellschaften	Deutschland, München	01.01.2015 - 31.12.2015	47	77,70	3
BBV 3 Geschäftsführungs-GmbH & Co. KG („FV03“)	Tochterunternehmen	Erwerb, Halten und Verwalten und Veräußerung von Anteilen an Immobilienpersonengesellschaften	Deutschland, München	01.01.2015 - 31.12.2015	44	77,70	12
BBV 6 Geschäftsführungs-GmbH & Co. KG („FV06“)	Tochterunternehmen	Erwerb, Halten und Verwalten und Veräußerung von Anteilen an Immobilienpersonengesellschaften	Deutschland, München	01.01.2015 - 31.12.2015	42	77,70	13
BBV 9 Geschäftsführungs-GmbH & Co. KG („FV09“)	Tochterunternehmen	Erwerb, Halten und Verwalten und Veräußerung von Anteilen an Immobilienpersonengesellschaften	Deutschland, München	01.01.2015 - 31.12.2015	67	77,70	33
BBV 10 Geschäft sführungs-GmbH & Co. KG („FV10“)	Tochterunternehmen	Erwerb, Halten und Verwalten und Veräußerung von Anteilen an Immobilienpersonengesellschaften	Deutschland, München	01.01.2015 - 31.12.2015	41	77,70	10
BBV 14 Geschäftsführungs-GmbH & Co. KG („FV14“)	Tochterunternehmen	Erwerb, Halten und Verwalten und Veräußerung von Anteilen an Immobilienpersonengesellschaften	Deutschland, München	01.01.2015 - 31.12.2015	38	77,70	11
BBV Immobilien-Fonds Erlangen GbR („BBV 02“)	Tochterunternehmen	An- und Verkauf von Immobilien und Verwaltung von eigenen Immobilien	Deutschland, München	01.01.2015 - 31.12.2015	306	32,65	-27
BBV Immobilien-Fonds Nr. 10 GmbH & Co. KG („BBV 10“)	Tochterunternehmen	An- und Verkauf von Immobilien und Verwaltung von eigenen Immobilien	Deutschland, München	01.01.2015 - 31.12.2015	11.723	34,54	2.127
IC Fonds & Co. Gewerbeobjekte Deutschland 15. KG („IC 15“)	Tochterunternehmen	An- und Verkauf von Immobilien und Verwaltung von eigenen Immobilien	Deutschland, München	01.01.2015 - 31.12.2015	15.128	37,46	1.700

DEMIRE DEUTSCHE MITTELSTAND REAL ESTATE AG, FRANKFURT AM MAIN
ANTEILSBESITZLISTE NACH § 285 NR. 11 HGB ZUM 31. DEZEMBER 2015

Gesellschaft	Art	Tätigkeitsbeschreibung	Sitz	Geschäftsjahr	Eigenkapital in TEUR	Anteil am Kapital % 1)	Ergebnis des letzten Geschäftsjahres in TEUR
FVR Beteiligungsgesellschaft Erste mbH	Tochterunternehmen	Verwaltung eigenen Vermögens	Deutschland, Frankfurt am Main	01.01.2015 - 31.12.2015	24	100,00	-1
FVR Beteiligungsgesellschaft Zweite mbH	Tochterunternehmen	Verwaltung eigenen Vermögens	Deutschland, Frankfurt am Main	01.01.2015 - 31.12.2016	24	100,00	-1
FVR Beteiligungsgesellschaft Dritte mbH	Tochterunternehmen	Verwaltung eigenen Vermögens	Deutschland, Frankfurt am Main	01.01.2015 - 31.12.2017	24	100,00	-1
FVR Beteiligungsgesellschaft Vierte mbH	Tochterunternehmen	Verwaltung eigenen Vermögens	Deutschland, Frankfurt am Main	01.01.2015 - 31.12.2018	24	100,00	-1
FVR Beteiligungsgesellschaft Fünfte mbH	Tochterunternehmen	Verwaltung eigenen Vermögens	Deutschland, Frankfurt am Main	01.01.2015 - 31.12.2019	24	100,00	-1
FVR Beteiligungsgesellschaft Sechste mbH	Tochterunternehmen	Verwaltung eigenen Vermögens	Deutschland, Frankfurt am Main	01.01.2015 - 31.12.2020	24	100,00	-1
FVR Beteiligungsgesellschaft Siebente mbH	Tochterunternehmen	Verwaltung eigenen Vermögens	Deutschland, Frankfurt am Main	01.01.2015 - 31.12.2021	24	100,00	-1
FVR Beteiligungsgesellschaft Achte mbH	Tochterunternehmen	Verwaltung eigenen Vermögens	Deutschland, Frankfurt am Main	01.01.2015 - 31.12.2022	24	100,00	-1
FVR Beteiligungsgesellschaft Neunte mbH	Tochterunternehmen	Verwaltung eigenen Vermögens	Deutschland, Frankfurt am Main	01.01.2015 - 31.12.2023	24	100,00	-1
Lumpsum Eastern European Participations C.V.	Tochterunternehmen	Operative Zwischenholding	Niederlande, Osterhout	01.01.2015 - 31.12.2015	-7	94,00	0
MAGNAT Investment I B.V.	Tochterunternehmen	Operative Zwischenholding	Niederlande, Hardinxveld Giessendamm	01.01.2015 - 31.12.2015	38	94,00	-14
R-Quadrat Bulgaria EOOD	Tochterunternehmen	An- und Verkauf sowie Entwicklung von Immobilien	Bulgarien, Sofia	01.01.2015 - 31.12.2015	251	100,00	-15
SC Victory International Consulting s.r.l.	Tochterunternehmen	An- und Verkauf sowie Entwicklung von Immobilien	Rumänien, Bukarest	01.01.2015 - 31.12.2015	1.040	100,00	-18
Irao Magnat Digomi LLC	Tochterunternehmen	An- und Verkauf sowie Entwicklung von Immobilien	Georgien, Tbilisi	01.01.2015 - 31.12.2015	-1.550	75,00	-626
Irao Magnat 28/2 LLC	Gemeinschaftsunternehmen	An- und Verkauf sowie Entwicklung von Immobilien	Georgien, Tbilisi	01.01.2015 - 31.12.2015	-236	50,00	0
Magnat Tblisi Office 1 LLC	Tochterunternehmen	An- und Verkauf sowie Entwicklung von Immobilien	Georgien, Tbilisi	01.01.2015 - 31.12.2015	44	100,00	0
Magnat Tblisi Residential 1 LLC	Tochterunternehmen	An- und Verkauf sowie Entwicklung von Immobilien	Georgien, Tbilisi	01.01.2014 - 31.12.2014	-1	100,00	-1
MAGNAT Investment II B.V.	Tochterunternehmen	Operative Zwischenholding	Niederlande, Hardinxveld Giessendamm	01.01.2015 - 31.12.2015	-2.178	100,00	-7.960
MAGNAT Investment IV B.V.	Tochterunternehmen	Operative Zwischenholding	Niederlande, Hardinxveld Giessendamm	01.01.2015 - 31.12.2015	325	100,00	-8
IRAO Magnat Gudiashvilli LLC	Gemeinschaftsunternehmen	An- und Verkauf sowie Entwicklung von Immobilien	Georgien, Tbilisi	01.01.2013 - 31.12.2013	58	50,00	-33
R-Quadrat Polska Alpha sp.z o.o.	Gemeinschaftsunternehmen	An- und Verkauf sowie Entwicklung von Immobilien	Polen, Warschau	01.01.2015 - 31.12.2015	-12.099	50,00	-756
SQUADRA Immobilien GmbH & Co. KGaA	assoziiertes Unternehmen	Operative Zwischenholding, An- und Verkauf von Immobilien und Verwaltung von eigenen Immobilien über Tochterunternehmen	Deutschland, Frankfurt am Main	01.04.2015 - 31.03.2016	13.949	24,78	183
SQUADRA Erste Immobilien GmbH	assoziiertes Unternehmen 3)	An- und Verkauf von Immobilien und Verwaltung von eigenen Immobilien über Tochterunternehmen	Deutschland, Frankfurt am Main	01.04.2015 - 31.03.2016	795	100,00	-2.565
SQUADRA Management GmbH	assoziiertes Unternehmen 3)	An- und Verkauf von Immobilien und Verwaltung von eigenen Immobilien über Tochterunternehmen	Deutschland, Frankfurt am Main	01.04.2015 - 31.03.2016	9	100,00	-5
DEMIRE Commercial Real Estate GmbH	Tochterunternehmen	Operative Zwischenholding	Deutschland, Frankfurt am Main	01.01.2015 - 31.12.2015	9714	100,00	0
DEMIRE Real Estate München 1 GmbH	Tochterunternehmen	An- und Verkauf von Immobilien und Verwaltung von eigenen Immobilien	Deutschland, Frankfurt am Main	01.01.2015 - 31.12.2015	21	100,00	0
CAM Commercial Asset Management EINS GmbH	Tochterunternehmen	An- und Verkauf von Immobilien und Verwaltung von eigenen Immobilien	Deutschland, Frankfurt am Main	01.01.2015 - 31.12.2015	8.949	100,00	151
CAM Commercial Asset Management ZWEI GmbH	Tochterunternehmen	An- und Verkauf von Immobilien und Verwaltung von eigenen Immobilien	Deutschland, Frankfurt am Main	01.01.2015 - 31.12.2015	-432	100,00	-159
CAM Commercial Asset Management DREI GmbH	Tochterunternehmen	An- und Verkauf von Immobilien und Verwaltung von eigenen Immobilien	Deutschland, Frankfurt am Main	01.01.2015 - 31.12.2015	-329	100,00	22
CAM Commercial Asset Management VIER GmbH	Tochterunternehmen	An- und Verkauf von Immobilien und Verwaltung von eigenen Immobilien	Deutschland, Frankfurt am Main	01.01.2015 - 31.12.2015	-443	100,00	-149
Schwerin Margaretenhof 18 GmbH	Tochterunternehmen	An- und Verkauf von Immobilien und Verwaltung von eigenen Immobilien	Deutschland, Berlin	01.01.2015 - 31.12.2015	172	100,00	456

DEMIRE DEUTSCHE MITTELSTAND REAL ESTATE AG, FRANKFURT AM MAIN
ANTEILSBESITZLISTE NACH § 285 NR. 11 HGB ZUM 31. DEZEMBER 2015

Gesellschaft	Art	Tätigkeitsbeschreibung	Sitz	Geschäftsjahr	Eigenkapital in TEUR	Anteil am Kapital % 1)	Ergebnis des letzten Geschäftsjahres in TEUR
DEMIRE Commercial Real Estate ZWEI GmbH	Tochterunternehmen	Operative Zwischenholding	Deutschland, Frankfurt am Main	01.01.2015 - 31.12.2015	5	100,00	-20
DEMIRE Objektgesellschaft Worms GmbH	Tochterunternehmen	An- und Verkauf von Immobilien und Verwaltung von eigenen Immobilien	Deutschland, Frankfurt am Main	01.01.2015 - 31.12.2015	3.737	94,00	275
TGA Immobilien Erwerb 1 GmbH	Tochterunternehmen	An- und Verkauf von Immobilien und Verwaltung von eigenen Immobilien	Deutschland, Berlin	01.01.2015 - 31.12.2015	-140	100,00	-162
MAGNAT AM GmbH	Tochterunternehmen	Unternehmensbeteiligungen, Beratung von Unternehmen, Erwerb und Verwertung von Immobilien	Österreich, Wien	01.01.2015 - 31.12.2015	934	100,00	-22
Magnat Asset Management GmbH	Tochterunternehmen 2)	Asset Management für Dritte	Österreich, Wien	01.01.2015 - 31.12.2015	3.225	100,00	-406
MAGNAT Capital Markets GmbH	Tochterunternehmen	Vertrieb von Finanzinstrumenten, Investmentprodukten / Firmen- und Unternehmenbsberatung	Österreich, Wien	01.01.2015 - 31.12.2015	374	100,00	-6
DEMIRE CONDOR Properties Management GmbH	Tochterunternehmen	Operative Zwischenholding	Deutschland, Frankfurt am Main	01.01.2015 - 31.12.2015	-88	100,00	-107
DEMIRE Holding EINS GmbH	Tochterunternehmen	Operative Zwischenholding	Deutschland, Frankfurt am Main	01.01.2015 - 31.12.2015	-9.065	100,00	-4.131
Condor Real Estate Management EINS GmbH	Tochterunternehmen	Operative Zwischenholding	Deutschland, Frankfurt am Main	01.01.2015 - 31.12.2015	1.002	100,00	977
GO Leonberg ApS, Denmark	Tochterunternehmen	An- und Verkauf von Immobilien und Verwaltung von eigenen Immobilien	Dänemark, Kopenhagen	01.01.2015 - 31.12.2015	-3.928	94,00	-333
GO Bremen ApS, Denmark	Tochterunternehmen	An- und Verkauf von Immobilien und Verwaltung von eigenen Immobilien	Dänemark, Kopenhagen	01.01.2015 - 31.12.2015	-19.092	94,00	-2.137
GO Ludwigsburg ApS	Tochterunternehmen	An- und Verkauf von Immobilien und Verwaltung von eigenen Immobilien	Dänemark, Kopenhagen	01.01.2015 - 31.12.2015	-2.638	94,00	111
Condor Real Estate Management ZWEI GmbH	Tochterunternehmen	Operative Zwischenholding	Deutschland, Frankfurt am Main	01.01.2015 - 31.12.2015	1.325	100,00	1.300
Armstripe S.à.r.l.	Tochterunternehmen	An- und Verkauf von Immobilien und Verwaltung von eigenen Immobilien	Luxemburg, Luxemburg	01.01.2015 - 31.12.2015	-11.098	94,00	-1.879
Blue Ringed S.à.r.l.	Tochterunternehmen	An- und Verkauf von Immobilien und Verwaltung von eigenen Immobilien	Luxemburg, Luxemburg	01.01.2015 - 31.12.2015	-2.485	94,00	-400
Briarius S.à.r.l.	Tochterunternehmen	An- und Verkauf von Immobilien und Verwaltung von eigenen Immobilien	Luxemburg, Luxemburg	01.01.2015 - 31.12.2015	-2.293	94	-381
Reubescens S.à.r.l.	Tochterunternehmen	An- und Verkauf von Immobilien und Verwaltung von eigenen Immobilien	Luxemburg, Luxemburg	01.01.2015 - 31.12.2015	-3.134	94,00	-698
Condor Real Estate Management DREI GmbH	Tochterunternehmen	Operative Zwischenholding	Deutschland, Frankfurt am Main	01.01.2015 - 31.12.2015	-55	100,00	0
Denston Investments Ltd.	Tochterunternehmen	An- und Verkauf von Immobilien und Verwaltung von eigenen Immobilien	Zypern, Nikosia	01.01.2015 - 31.12.2015	-1.717	94,00	4
CONDOR Objektgesellschaft Eschborn GmbH	Tochterunternehmen	An- und Verkauf von Immobilien und Verwaltung von eigenen Immobilien	Deutschland, Frankfurt am Main	01.01.2015 - 31.12.2015	91	94,00	0
CONDOR Objektgesellschaft Bad Kreuznach GmbH	Tochterunternehmen	An- und Verkauf von Immobilien und Verwaltung von eigenen Immobilien	Deutschland, Frankfurt am Main	01.01.2015 - 31.12.2015	25	94,00	0
Condor Real Estate Management FÜNF GmbH	Tochterunternehmen	Tochterunternehmen	Deutschland, Frankfurt am Main	01.01.2015 - 31.12.2015	25	100,00	0
CONDOR Objektgesellschaft Düsseldorf GmbH	Tochterunternehmen	An- und Verkauf von Immobilien und Verwaltung von eigenen Immobilien	Deutschland, Frankfurt am Main	01.01.2015 - 31.12.2015	18	94,00	0
CONDOR Objektgesellschaft Rendsburg GmbH	Tochterunternehmen	An- und Verkauf von Immobilien und Verwaltung von eigenen Immobilien	Deutschland, Frankfurt am Main	01.01.2015 - 31.12.2015	44	94,00	19
CONDOR Objektgesellschaft Bad Oeynhausen GmbH	Tochterunternehmen	An- und Verkauf von Immobilien und Verwaltung von eigenen Immobilien	Deutschland, Frankfurt am Main	01.01.2015 - 31.12.2015	44	94,00	19
CONDOR Objektgesellschaft Lichtenfels GmbH	Tochterunternehmen	An- und Verkauf von Immobilien und Verwaltung von eigenen Immobilien	Deutschland, Frankfurt am Main	01.01.2015 - 31.12.2015	55	94,00	30
CONDOR Objektgesellschaft YELLOW GmbH	Tochterunternehmen	An- und Verkauf von Immobilien und Verwaltung von eigenen Immobilien	Deutschland, Frankfurt am Main	01.01.2015 - 31.12.2015	25	94,00	0
DEMIRE Commercial Real Estate DREI GmbH	Tochterunternehmen	Operative Zwischenholding	Deutschland, Frankfurt am Main	01.01.2015 - 31.12.2015	-761	100,00	-786

DEMIRE DEUTSCHE MITTELSTAND REAL ESTATE AG, FRANKFURT AM MAIN
ANTEILSBESITZLISTE NACH § 285 NR. 11 HGB ZUM 31. DEZEMBER 2015

Gesellschaft	Art	Tätigkeitsbeschreibung	Sitz	Geschäftsjahr	Eigenkapital in TEUR	Anteil am Kapital % 1)	Ergebnis des letzten Geschäftsjahres in TEUR
Germavest Real Estate S.à.r.l.	Tochterunternehmen	Tochterunternehmen	Luxemburg, Luxemburg	01.01.2015 - 31.12.2015	28.986	94,00	1.117
DEMIRE Commercial Real Estate VIER GmbH	Tochterunternehmen	Operative Zwischenholding	Deutschland, Frankfurt am Main	01.01.2015 - 31.12.2015	19	100,00	-6
DEMIRE Commercial Real Estate FÜNF GmbH	Tochterunternehmen	Operative Zwischenholding	Deutschland, Frankfurt am Main	01.01.2015 - 31.12.2015	0	100	-25
DEMIRE Commercial Real Estate SECHS GmbH	Tochterunternehmen	Operative Zwischenholding	Deutschland, Frankfurt am Main	01.01.2015 - 31.12.2015	24	100	0

1) Der Anteil am Eigenkapital entspricht dem Beherrschungsverhältnis vor Berücksichtigung etwaiger Fremdanteile im Konzern.
2) Mittelbare Beteiligung über die Magnat AM GmbH (AT).
3) Mittelbare Beteiligung über die SQUADRA Immobilien GmbH & Co. KGaA.

DEMIRE DEUTSCHE MITTELSTAND REAL ESTATE AG, FRANKFURT AM MAIN
VERBINDLICHKEITENSPIEGEL ZUM 31. DEZEMBER 2015

	31.12.2015						31.12.2014					
	Restlaufzeit bis zu einem Jahr	Restlaufzeit zwischen einem und fünf Jahren	Restlaufzeit über fünf Jahre	Gesamt	Sicherung durch Pfandrechte oder ähnliche Rechte		Restlaufzeit bis zu einem Jahr	Restlaufzeit zwischen einem und fünf Jahren	Restlaufzeit über fünf Jahre	Gesamt	Sicherung durch Pfandrechte oder ähnliche Rechte	
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	Art	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	Art
1. Anleihen	0,00	125.661.700,00	0,00	125.661.700,00	0,00		0,00	60.888.500,00	0,00	60.888.500,00	0,00	
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.445.918,06	0,00	0,00	2.445.918,06	0,00		2.470.067,09	0,00	0,00	2.470.067,09	0,00	
3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	33.174.619,19	26.623.400,39	0,00	59.798.019,58	0,00		5.888.722,79	0,00	0,00	5.888.722,79	0,00	
4. Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		12.198,71	0,00	0,00	12.198,71	0,00	
5. sonstige Verbindlichkeiten	1.661.586,34	32.000.000,00	0,00	33.661.586,34	14.522.489,84	Verpfändung der Anteile an verb. Unt.	1.304.687,49	0,00	0,00	1.304.687,49	0,00	
	37.282.123,59	**184.285.100,39**	**0,00**	**221.567.223,98**	**14.522.489,84**		**9.675.676,08**	**60.888.500,00**	**0,00**	**70.564.176,08**	**0,00**	

Zusammengefasster Konzernlagebericht und Lagebericht für die DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG, Frankfurt am Main für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2015 bis zum 31. Dezember 2015

Im Folgenden wird der zusammengefasste Lagebericht für die DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG, Frankfurt am Main, (im Folgenden auch „die Gesellschaft") und den Konzern (im Folgenden auch „DEMIRE" oder „DEMIRE-Konzern") für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2015 bis zum 31. Dezember 2015 vorgelegt. Die Gesellschaft bilanziert nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuchs (HGB) sowie den Sondervorschriften des Aktiengesetzes (AktG), der Konzern bilanziert nach den International Financial Reporting Standards (IFRS), so wie sie in der Europäischen Union anzuwenden sind. Die Zusammensetzung des Konsolidierungskreises wird detailliert im Konzernanhang unter Punkt B (1.) dargestellt.

I. GRUNDLAGEN DES KONZERNS

1. Geschäftsmodell

Die DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG ist eine Aktiengesellschaft deutschen Rechts mit Sitz in Frankfurt am Main ohne weitere Niederlassungen. Die Aktien der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG (ISIN DE000A0XFSF0) sind im Regulierten Markt (General Standard-Segment) der Frankfurter Wertpapierbörse sowie im Freiverkehr der Börsen Stuttgart, Berlin und Düsseldorf notiert.

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

Seit der Übernahme der Fair Value REIT-AG gliedern sich die Geschäftsaktivitäten der DEMIRE – und damit auch die Segmentberichterstattung - in vier Bereiche: Bestandsportfolio, Fair Value REIT, Zentralbereiche/Sonstiges und Investments. Die drei ersten geben die aktuelle strategische Ausrichtung wieder, der Bereich Investments hingegen enthält nur noch die aus der Geschäftstätigkeit vor Neuausrichtung stammenden Investments in Osteuropa und der Schwarzmeerregion. Von vielen der ursprünglichen Engagements hat sich DEMIRE bereits getrennt, die Veräußerung der noch verbliebenen Objekte wird aktiv betrieben. Ziel ist die vollständige Aufgabe dieses Geschäftsfeldes.

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

2. Strategie und Ziele

Strategie

Seit der Neuausrichtung 2013 verfolgt der DEMIRE-Konzern das Ziel, zu einem der führenden börsennotierten Bestandshalter von Gewerbeimmobilien in Deutschland zu werden. Auf dem Weg zum „First in secondary locations" ist die Gesellschaft nach eigener Ansicht innerhalb von zwei Jahren schon weit vorangekommen – durch Akquisition einzelner Gewerbeimmobilien, Immobilienportfolien und vor allem aber durch die Übernahme der Mehrheitsanteile an der Fair Value REIT-AG Ende 2015. In Summe führten die Wachstumsschritte allein in 2015 annähernd zu einer Verdreifachung der Gesamtvermietungsfläche und der jährlichen Nettokaltmiete.

In ihrer Anlagestrategie setzt die Gesellschaft auf ein ausgewogenes Chancen- und Risikoprofil. DEMIRE will daher nur solche Objekte halten oder akquirieren, die von Beginn an einen positiven Cashflow generieren, von Mietern guter Bonität genutzt werden und insbesondere alternative Nutzungsmöglichkeiten zulassen. Der Vorzug gilt A-Lagen in mittelgroßen Städten sowie aufstrebenden Randlagen von Ballungszentren in ganz Deutschland. So soll dem Aspekt der regionalen Differenzierung Rechnung getragen werden. Um zudem nicht von einem Geschäftsfeld allein abhängig zu sein, strebt DEMIRE ein Gesamtportfolio an, das sich auf Büro-, Einzelhandels- und Logistikimmobilien aufteilt, sich aber auch nur auf diese drei Geschäftsfelder fokussiert. Für die einzelnen Investments wird ein Volumen von EUR 10 bis 50 Millionen und damit eine sehr marktgängige Größenordnung ins Auge gefasst.

Ein ausgewogenes Verhältnis von Chancen und Risiken erzielt die DEMIRE ihrer eigenen Auffassung nach am besten durch eine Kombination von Anlagestrategien, die als Value-Added und Core-Plus bekannt sind. Die Value-Added-Strategie zielt auf den Erwerb von aktuell unterbewerteten Objekten. Sie sollen über entsprechende Weiterentwicklung, gegebenenfalls auch durch Renovierung oder Revitalisierung neu positioniert werden. Lässt sich dadurch der Cashflow sukzessiv verbessern, steigt auch der Wert der Immobilie nachhaltig. Zur Verbesserung der Hebelwirkung wird bei einer derartigen Anlagestrategie ein vergleichsweise hoher Fremdkapitalanteil in Betracht gezogen. Ein bereits vorhandener positiver Cashflow bei diesen Assets ist allerdings eine wesentliche Voraussetzung für ein Investment.

Beim Core-Plus-Ansatz steht die Auswahl von Objekten mit guter bis sehr guter Mieterstruktur im Vordergrund, so dass bei diesen Immobilien in der Regel von Beginn an ein vergleichsweise hoher positiver Cashflow erzielt wird. Wertsteigerungen sind bei derartigen Objekten häufig nur dann zu erzielen, wenn die bestehenden Mietverträge auslaufen und das Objekt zu, aus Sicht des Vermieters, besseren Konditionen neu vermietet werden kann. Üblicherweise werden Akquisitionen nach dem Core-Plus Ansatz mit einem vergleichsweise geringen Anteil an Fremdkapital finanziert. Die Haltedauer der Immobilien ist bei beiden Ansätzen grundsätzlich langfristig ausgerichtet.

Ziele

DEMIRE hat sich zum Ziel gesetzt, das Bestandsportfolio im Sinne der dargestellten strategischen Orientierung im Verlauf der nächsten 3 Jahre auf einen Buchwert von EUR 2 Milliarden auszubauen. Dabei will DEMIRE ein Verhältnis der Nettofinanzverbindlichkeiten zur Summe der Bestandsimmobilien (Loan-to-Value oder LTV) von 50 % erreichen, was einen Eigenkapitalanteil bei zukünftigen Investitionen impliziert, der über diesem Wert liegt.

Mit Erreichen dieser operativen Ziele dürfte die Gesellschaft auch in der Lage sein, die Aktionäre über Dividenden am Unternehmenserfolg zu beteiligen.

3. Steuerungssystem

Um die selbst gesetzten Ziele im Rahmen der skizzierten strategischen Ausrichtung zu erreichen, nutzt DEMIRE den operativen Cashflow (FFO) als wesentliche Steuerungsgröße im Unternehmen. Objekte werden nur dann akquiriert, wenn sie bereits von Beginn an einen positiven Cashflow generieren. Aufgabe des konzerninternen Asset-, Property- und Facility-Managements ist es dann, diesen Cashflow im Zeitablauf zu verbessern. Dafür werden auf operativer Ebene insbesondere die Entwicklung des Vermietungsstands, die Ist-Netto-Kaltmiete pro m², die laufenden Instandhaltungs- und Betriebskosten, Mietausfälle sowie Vermarktungskosten durch regelmäßige Soll-Ist-Vergleiche beobachtet und überwacht. Eine integrierte Cashflow-Planung verknüpft sowohl die Geschäftsbereiche als auch die einzelnen Objekte untereinander. Neben den bereits zuvor beschriebenen finanziellen Leistungsindikatoren werden insbesondere die Liquidität und der Vermietungsstand laufend beobachtet. Hierzu verweisen wir auf die Ausführungen im Konzernanhang zu „Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien".

Auf Ebene der Holding werden die Ertrags- und Liquiditätsströme quartalsweise aggregiert und bewertet. Die wesentliche Kennzahl zur Messung der Wertschöpfung ist dabei die Veränderung des Net Asset Value („NAV") gemäß den Vorgaben der European Public Real Estate Association (EPRA). Eine zusätzliche Steuerungsgröße im Konzern stellt das Verhältnis der Nettofinanzverbindlichkeiten zur Summe der Bestandsimmobilien (Loan-to-Value (LTV)) dar. Den Zinsaufwendungen kommt eine wesentliche Bedeutung zu, da sie das Finanzergebnis und somit auch das Periodenergebnis und die Cashflow-Entwicklung erheblich belasten. Ein aktives und laufendes Management des Fremdfinanzierungsportfolios, verbunden mit einer ständigen Marktüberwachung, hat zum Ziel, das Finanzergebnis kontinuierlich zu verbessern.

4. Forschung und Entwicklung

Angesichts der auf Immobilienbestandshaltung und -bewirtschaftung ausgerichteten Geschäftstätigkeit betreibt die DEMIRE keine eigenen Forschungs- und Entwicklungsaktivitäten.

II. WIRTSCHAFTSBERICHT

1. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

1.1. Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die deutsche Wirtschaft ist nach Angaben des Statistischen Bundesamtes 2015 um 1,7 % gewachsen. Eine maßgebliche Stütze des Wachstums war dabei der private Konsum, das für Unternehmen der Immobilienwirtschaft wahrscheinlich wichtigste gesamtwirtschaftliche Aggregat. Er hat sich mit einem Zuwachs von 1,9 % etwas stärker entwickelt als das Bruttoinlandsprodukt. Als stimulierende Faktoren für den privaten Konsum galten vor allem die mit mehr als 43 Millionen Menschen hohe Zahl der Beschäftigten in Deutschland und der anhaltend niedrige Ölpreis. Neben den konjunkturellen Rahmenbedingungen sorgte die Geldpolitik der Europäischen Zentralbank weiterhin für niedrige Zinsen und damit für günstige Finanzierungsbedingungen.

1.2. Branchenbezogene Rahmenbedingungen

Niedrige Zinsen sorgen nicht nur für günstige Finanzierungsbedingungen, sie machen auch Anlagen in Geldvermögen unattraktiv. Die Immobilienbranche profitiert daher davon, dass in- und vermehrt auch ausländische Anleger in Deutschland nach wertstabilen Anlagen suchen. Gleichzeitig ist das Angebot an Gewerbeimmobilien in Deutschland in den letzten Jahren nur verhalten gewachsen.

1.2.1. Der Transaktionsmarkt für Gewerbeimmobilien

Deutsche Gewerbeimmobilien sind für Investoren auch 2015 eine interessante Anlage geblieben. Das Transaktionsvolumen erreichte nach Berechnungen unterschiedlicher Institutionen rund EUR 55 Milliarden und somit gut 40 % mehr als im Vorjahr. Der Gewerbeimmobilien-Transaktionsmarkt ist damit seit 2009 kontinuierlich gewachsen.

Die Gewichte der unterschiedlichen Assetklassen haben sich gegenüber dem Vorjahr leicht verschoben. Während der Anteil von Büroimmobilien am gesamten Transaktionsmarkt für Gewerbeimmobilien im Jahresvergleich leicht von 44 % auf 42 % zurückging, erhöhte sich der Anteil von Einzelhandelsimmobilien von 22 % auf 31 %. Für den Markt mit Logistikimmobilien liegen nach Kenntnis der DEMIRE keine gesonderten, bundesweiten Daten für Transaktionen vor.

1.2.2. Der Markt für Büroimmobilien

Die guten Wirtschafts- und Arbeitsmarktdaten haben 2015 für positive Rahmenbedingungen im deutschen Markt für Büroimmobilien gesorgt. Nach Analysen des Immobilien-Beratungsunternehmens Jones Lang LaSalle (JLL) nahmen die Leerstände in Büroimmobilien 2015 um 16 % ab. In den von JLL definierten Big-Seven-Standorten Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, München und Stuttgart lag der durchschnittliche Leerstand sogar am Jahresende nur noch bei 6,4 %. Deshalb suchten insbesondere Unternehmen aus der Telekommunikationsbranche, IT und Industrie nach Ansicht der Experten von JLL aus Kostengründen gezielt nach geeigneten Objekten in Sekundärlagen. Die starke Nachfrage führte gleichzeitig zu einer Steigerung der Mieten, die im Durchschnitt 4 % erreichte. Die zunehmende Attraktivität von Sekundärstandorten unterstreicht auch eine Erhebung der DIP-Deutsche Immobilien-Partner. Demnach haben sich die Flächenumsätze in solchen Lagen erhöht und die Leerstandsquoten verringert.

1.2.3. Der Markt für Einzelhandelsimmobilien

Die Einzelhandelsumsätze in Deutschland sind 2015 um knapp 3 % gewachsen. Getragen von diesem im langjährigen Vergleich sehr starken Anstieg verzeichneten die Transaktionen mit Einzelhandelsimmobilien in Höhe von rund EUR 18 Milliarden einen neuen Rekord. Im Vergleich zum Vorjahr entsprach das nahezu einer Verdopplung. Als Käufer taten sich insbesondere ausländische Investoren hervor, die mehr als die Hälfte der Investitionen tätigten.

Nach Berechnungen von JLL wurden im Jahr 2015 in Deutschland insgesamt rund 525.000 m² Fläche vermietet, rund 10 % weniger als im Jahr zuvor. Die Mietpreise hingegen veränderten sich im Durchschnitt nicht und blieben auf Vorjahresniveau, das zumindest geht aus einer Analyse der BNP Paribas Real Estate hervor. Als Gründe für diese Seitwärtsbewegung werden die zunehmende Konkurrenz durch den Onlinehandel und das Wachstum der Filialisten genannt. Für die B-Lagen des Einzelhandels verzeichnete der IVD Immobilienverband Deutschland 2015 indes einen bis zu zweistelligen Anstieg der Mieten, der allerdings je nach Stadt und spezifischer Lage sehr unterschiedlich ausfiel.

1.2.4. Der Markt für Logistik

Der Markt für Lager- und Logistikflächen in Deutschland ist im Vergleich zum Markt für Büroimmobilien und Einzelhandelsimmobilien klein. Am gesamten Transaktionsmarkt für Gewerbeimmobilien macht er nach Angaben des Forschungsinstituts bulwiengesa nur etwa 7 % aus. Doch auch hier waren 2015 wachsende Transaktionsvolumina zu verzeichnen. Nach einer Untersuchung von JLL nahm das auf die verkaufte Fläche bezogene Volumen um 5 % zu. Dieser Zuwachs wurde im Wesentlichen außerhalb der großen Ballungsräume erzielt. Über die Mietentwicklung von Lager- und Logistikflächen liegen nach Kenntnis von DEMIRE deutschlandweite Untersuchungen nicht vor.

1.2.5. Auswirkungen der Entwicklung der Gewerbeimmobilienmärkte auf DEMIRE

Insgesamt begünstigten im Jahr 2015 die gesamt- und immobilienwirtschaftlichen Rahmenbedingungen das Geschäftsmodell der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG. Die Übernahme der Fair Value REIT-AG stärkte die Position im Markt für Einzelhandelsimmobilien. Gleichzeitig nutzte DEMIRE die günstigen Rahmenbedingungen, um mit Investitionen in die Assetklassen Logistik und Einzelhandel den Immobilienbestand weiter zu diversifizieren. Mit der Fokussierung auf Sekundärstandorte profitierte DEMIRE zudem von der guten Entwicklung in diesen Lagen und Regionen.

2. Geschäftsverlauf

Im Berichtsjahr hat der DEMIRE-Konzern sein Immobilienportfolio durch eine Vielzahl von Portfolio- und Einzeltransaktionen in Gewerbeimmobilien an Sekundärstandorten in Deutschland sowie durch die Übernahme von 77,7 % der Stimmrechtsanteile an der Fair Value REIT-AG annähernd verdreifacht. Gleiches gilt für die Konzernbilanzsumme und die zum Bilanzstichtag kontrahierten Jahresmieten des deutschen Immobilienportfolios. Zudem wurde das Altportfolio in Osteuropa aus der Zeit vor der Neuausrichtung des Geschäftsmodells auf Bestandshaltung von deutschen Gewerbeimmobilien deutlich reduziert.

Die Neuakquisitionen wurden teilweise durch die Übernahme vorhandener Darlehensverbindlichkeiten der objekthaltenden Zielgesellschaften finanziert und teilweise durch Barzahlung, überwiegend aber durch die Ausgabe von Aktien der DEMIRE AG, ermöglicht. Zur Refinanzierung der Barkomponenten wurde die im September 2014 begebene Unternehmensanleihe um EUR 50 Millionen auf EUR 100 Millionen aufgestockt und weitere mittelfristige Darlehen aufgenommen. Ferner hat eine 10%-Barkapitalerhöhung liquide Zuflüsse von rund EUR 11 Millionen generiert. Zum Jahresende erfolgte die Übernahme von 77,7 % der Stimmrechtsanteile an der Fair Value REIT-AG als Ergebnis eines Umtauschangebotes ohne Barkomponente an alle Aktionäre der Fair Value REIT-AG.

Chronologischer Geschäftsverlauf

Dezember 2014/Januar 2015

Im Dezember 2014 haben Vorstand und Aufsichtsrat der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG beschlossen, das Grundkapital der Gesellschaft aus genehmigtem Kapital einmalig von EUR 14.306.151 auf EUR 19.939.861 gegen Sacheinlage unter Ausschluss des Bezugsrechts der Aktionäre zu erhöhen. Zur Zeichnung der neuen Aktien wurde im Januar 2015 die Alpine Real Estate GmbH zugelassen, die als Sacheinlage 94,9 % der Anteile an der Hanse-Center Objektgesellschaft mbH, 94,9 % der Anteile an der Glockenhofcenter Objektgesellschaft mbH und eine Forderung gegen die Hanse-Center Objektgesellschaft mbH in Höhe von EUR 9,0 Millionen in die DEMIRE einbrachte. Die Hanse-Center Objektgesellschaft mbH und die Glockenhofcenter Objektgesellschaft mbH verfügen über ein Gewerbeimmobilienportfolio mit insgesamt knapp 42.000 m² unter anderem in

Bremen, Berlin und Stralsund. Der Erwerb des Gewerbeimmobilienportfolios gegen Ausgabe von Aktien stärkt die Eigenkapitalbasis und den Cashflow der DEMIRE.

März 2015

Auf der außerordentlichen Hauptversammlung der DEMIRE am 6. März 2015 wurden mehrere Beschlüsse zu Kapitalmaßnahmen gefasst und damit die Voraussetzungen für weiteres Wachstum geschaffen. Im Einzelnen beschloss die außerordentliche Hauptversammlung, das genehmigte Kapital durch Ausgabe von bis zu 8.552.290 Aktien gegen Bar- und/oder Sacheinlage ein- oder mehrmals in Teilbeträgen um bis zu EUR 8.552.290,00 zu erhöhen (Genehmigtes Kapital I/2015). Zudem wurde das genehmigte Kapital um EUR 2.434.105,00 zur Gewährung von Bezugs- und/oder Wandlungsrechten erhöht. Des Weiteren beschloss die außerordentliche Hauptversammlung ein Aktienoptionsprogramm mit einem bedingten Kapital von EUR 1.000.000,00, das sich an Mitglieder des Vorstands und ausgewählte Mitarbeiter der Gesellschaft oder Geschäftsführer oder Mitarbeiter von Konzerngesellschaften richtet. Im Geschäftsjahr 2015 wurde an den Vorstand der maximale Umfang von 800.000 Aktienoptionen und an Mitarbeiter der maximale Umfang von 200.000 Aktienoptionen ausgegeben.

Am 24. März 2015 wurde für die im September 2014 begebene Anleihe 2014/2019 eine Aufstockung des Rahmens um EUR 50 Millionen auf EUR 100 Millionen im Rahmen einer Privatplatzierung beschlossen. Die Nettoerlöse dienten für weitere Portfolioakquisitionen und zur Stärkung der Finanzkraft. Bilanziell wurde durch eine teilweise Platzierung des neugeschaffenen Rahmens eine Erhöhung um EUR 35,6 Millionen auf EUR 85,6 Millionen dargestellt.

April 2015

Mit Einbringungsvertrag vom 13. April 2015 brachte die Ketom AG mit Sitz in Wollerau, Schweiz, 94 % der Anteile an der Objektgesellschaft Sihlegg Investments Holding GmbH mit Sitz in Wollerau, Schweiz, sowie eine Forderung aus einem Gesellschafterdarlehen an die Sihlegg Investments Holding GmbH, das zum 1. April 2015 inklusive Zinsen in Höhe von EUR 4.775.366,67 valutierte, als Sacheinlage gegen die Ausgabe von 2.182.567 neuen Aktien der DEMIRE zu je EUR 4,028 unter Ausnutzung des satzungsgemäßen genehmigten Kapitals in die DEMIRE ein.

Die Sihlegg Investment Holding GmbH ist Eigentümerin der Büro- und Einzelhandelsimmobilie Gutenberg Galerie in Leipzig. Das in Zentrumsnähe gelegene, im Jahr 1994 errichtete Objekt verfügt über insgesamt rund 20.750 m² Mietflächen, davon rund 11.900 m² Büroflächen. In dem Gebäudekomplex befindet sich des Weiteren ein 4-Sterne-Hotel mit 122 Zimmern. Die Akquisition der Einzelhandelsimmobilie Gutenberg-Galerie in Leipzig stärkte im ersten Halbjahr 2015 die Assetklasse Einzelhandel im DEMIRE-Portfolio.

Zudem wurde aus strategischen Gründen aus dem Alpine-Portfolio die Immobilie in Bielefeld zum Buchwert vom EUR 1,65 Millionen verkauft. Der Übergang von Nutzen und Lasten erfolgte vertragsgemäß am 7. April 2015.

Mai 2015

Im Mai 2015 hat der Vorstand mit Zustimmung des Aufsichtsrates beschlossen, das Grundkapital der Gesellschaft aus genehmigtem Kapital einmalig um EUR 2.541.149,00 gegen eine gemischte Sacheinlage unter Ausschluss des Bezugsrechts der Aktionäre zu erhöhen. Zur Zeichnung der neuen Aktien wurde die M1 Beteiligungs GmbH, Berlin, zugelassen, die 94 % der Geschäftsanteile der Logistikpark

Leipzig GmbH als Sacheinlage einbrachte. Die Logistikpark Leipzig GmbH ist Alleineigentümerin einer Logistikimmobilie in Leipzig, den sogenannten Logistikpark Leipzig. Die Akquisition des Logistikparks Leipzig markierte den Einstieg in die Assetklasse Logistik.

Der frühere Logistikkomplex von Quelle (Baujahr 1994) mit einer Gesamtmietfläche von rund 184.000 m², der sich auf einem rund 330.000 m² großen Grundstück befindet, liegt rund 10 km nördlich des Leipziger Stadtzentrums. Zum Objekt gehören rund 164.000 m² Lagerfläche, knapp 20.000 m² Bürofläche, gut 35.000 m² Außenfläche sowie zwei Erweiterungsflächen mit rund 38.000 m², die bereits über Baurecht verfügen. Die Eintragung der Kapitalerhöhung im Handelsregister erfolgte am 1. Juli 2015.

Mitte Mai 2015 wurde eine Pflicht-Wandelanleihe mit einem Volumen von EUR 15 Millionen unter Ausschluss des Bezugsrechts gegen Einbringung einer Sacheinlage begeben. Die Schuldverschreibungen werden mit 2,75 % p.a. verzinst und konnten ab dem 1. September 2015 zu einem anfänglichen Wandlungspreis von EUR 5,00 je Aktie gewandelt werden. Spätestens zum Endfälligkeitsdatum 22. Mai 2018 erfolgt die Wandlung in Aktien der DEMIRE zum dann, ggfls. angepassten, Wandlungspreis. Ein Investor zeichnete im Rahmen der Transaktion die neu zu begebende Pflicht-Wandelanleihe gegen Einbringung von Teilschuldverschreibungen aus der ersten Tranche der Unternehmensanleihe 2014/2019. Basierend auf den Anleihebedingungen kann der wesentliche Teil der Wandelanleihe im Konzernabschluss als Eigenkapital qualifiziert werden.

Juni 2015

Am 30. Juni 2015 hat die DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG den Erwerb von 94 % der Geschäftsanteile an der Germavest Real Estate S.à r.l. („Germavest“) beschlossen. Die Germavest verfügt an den Standorten Ansbach, Bonn, Flensburg, Freiburg, Regensburg und Stahnsdorf über ein Gewerbeimmobilien-Portfolio mit insgesamt ca. 144.000 m² Mietfläche sowie 2.171 Tiefgaragen- und Stellplätzen (sog. „T6-Immobilienportfolio“). Sämtliche sechs Standorte sind an die Deutsche Telekom langfristig vermietet. Die Nettojahreskaltmiete von anfänglich rund EUR 14,8 Millionen wird jährlich an die Entwicklung des Lebenshaltungskostenindex angepasst. Die durchschnittlichen Zinsaufwendungen von rund 4,4 % p.a. der Germavest-Finanzverbindlichkeiten liegen unter dem bisherigen Durchschnittszins der Finanzverbindlichkeiten im DEMIRE-Konzern. Diese werden mit einem hohen Tilgungssatz zurückgeführt, was sich positiv auf die zukünftige Entwicklung der Eigenkapitalunterlegung des DEMIRE-Bestandsportfolios auswirken wird. Die DEMIRE erwartet aufgrund der guten Rentabilitätskennzahlen des Portfolios einen zusätzlichen Beitrag zum positiven Cashflow des gesamten Konzernportfolios sowie des Konzerneigenkapitals im Zusammenhang mit der Erstkonsolidierung der Transaktion. Der Vollzug der Transaktion wurde für Ende Oktober 2015 vereinbart.

Juli 2015

Am 7. Juli 2015 gab DEMIRE ihre Strukturierungs- und Abwicklungspläne für das vor 2014 erworbene Altportfolio bekannt. Von den rund 60 Gesellschaften des Altportfolios unter anderem in den Niederlanden, in der Ukraine, in Österreich und in Georgien wurden bereits rund 30 Gesellschaften veräußert, liquidiert oder verschmolzen. Im Berichtszeitraum konnten drei Engagements in der Ukraine verkauft und ein hochverzinstes Mezzanine-Darlehen in diesem Zusammenhang getilgt werden. Die holländische BV Struktur, in der sich die verbleibenden Gesellschaften befinden, wurde gestrafft und damit die Komplexität deutlich verringert. Zielsetzung der Strukturmaßnahmen zur Vereinfachung der gesellschaftsrechtlichen Organisation im Bereich des Altportfolios ist zum einen eine deutliche

Fixkostenminimierung und zum anderen die zügige, aber marktschonende Veräußerung des gesamten Altbestandes.

Am 9. Juli 2015 hat die Gesellschaft einen Vertrag über den Erwerb einer 94,9 %igen Beteiligung an der Kurfürster Immobilien GmbH abgeschlossen. Diese ist Eigentümerin der Kurfürsten Galerie in Kassel in der Innenstadt der drittgrößten hessischen Großstadt direkt gegenüber des „City-Point Kassel Einkaufszentrums". Das überwiegend für Einzelhandelszwecke genutzte Objekt verfügt über eine Gesamtfläche von rund 21.000 m². Zur Immobilie gehört das größte Parkhaus der nördlichen Innenstadt Kassels mit rund 600 Stellplätzen. Der Übergang erfolgte Januar 2016 und die Immobilie wird erstmals im Geschäftsjahr 2016 einen Ergebnisbeitrag leisten.

Am 31. Juli 2015 hat die Gesellschaft entschieden, den Aktionären der Fair Value REIT-AG, München, anzubieten, ihre auf den Inhaber lautenden Stückaktien der Fair Value REIT-AG mit einem rechnerischen Anteil am Grundkapital von je EUR 2,00 im Wege eines freiwilligen öffentlichen Übernahmeangebots (in der Form eines Umtauschangebots) zu erwerben und vorbehaltlich der endgültigen Bestimmung der Mindestpreise und der endgültigen Festlegung in der Angebotsunterlage, den Aktionären der Fair Value REIT-AG im Tausch gegen eine (1) im Rahmen des Übernahmeangebots eingereichte Fair Value REIT-Aktie als Gegenleistung zwei (2) neue, auf den Inhaber lautende Stückaktien der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG mit einem rechnerischen Anteil am Grundkapital von je EUR 1,00 mit Gewinnberechtigung ab dem 1. Januar 2015 (die „DEMIRE-Aktien") aus einer von der Hauptversammlung noch zu beschließenden Sachkapitalerhöhung (die „Kapitalerhöhung") anzubieten.

August 2015

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

September 2015

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

Oktober 2015

Am 14. Oktober 2015 wurde die Angebotsunterlage für das freiwillige öffentliche Übernahmeangebot an alle Aktionäre der Fair Value REIT-AG veröffentlicht. Für die Annahme des Angebotes, für eine zum Umtausch angebotene Fair Value REIT-Aktie zwei DEMIRE-Aktien zu erhalten, endete die Frist am 16. November 2015 um 24.00 Uhr; die weitere Annahmefrist endete am 3. Dezember 2015 um 24.00 Uhr.

Mit Vertrag vom 19. Oktober 2015 wurde ferner vereinbart, die Anteile an der Munich ASSET Verwaltung GmbH, Eigentümerin der Liegenschaft Hofer Straße 21-25, München an die VICUS AG mit Wirkung zum 30. September 2015 gegen Zahlung eines Betrags von TEUR 26 zurück zu übertragen. Die Zahlung des Gesellschafterdarlehens an die Munich ASSET Verwaltung GmbH zum Nennwert sowie die Übertragung der Gesellschaftsanteile erfolgte im Dezember 2015. Aus der Entkonsolidierung der Munich ASSET Vermögensverwaltung GmbH hat sich ein leicht positiver Ergebniseffekt ergeben.

Am 30. Oktober wurde der Erwerb von 94 % der Geschäftsanteile an der Germavest Real Estate S.à.r.l. („Germavest") vollzogen. Die Belegung des auf die erwerbende DEMIRE Commercial Real Estate DREI GmbH entfallenden, anteiligen Kaufpreises in Höhe von rund EUR 39,0 Millionen inklusive einer nachträglichen Erhöhung um EUR 2,9 Millionen gegenüber dem ursprünglich vereinbarten Kaufpreis erfolgte durch Barzahlungen in Höhe von insgesamt EUR 7,8 Millionen, durch die Übernahme von Darlehensverbindlichkeiten in Höhe von EUR 1,7 Millionen, durch Teilschuldverschreibungen der Unternehmensanleihe 2014/2019 in Höhe von EUR 25,3 Millionen sowie durch eine bis zum Jahresende 2015 befristete Kaufpreisstundung in Höhe von EUR 4,2 Millionen.

Dezember 2015

Insgesamt 10.963.878 Fair Value REIT-Aktien wurden bis zum Ende der weiteren Annahmefrist am 3. Dezember 2015 zum Umtausch eingereicht. Dies entspricht einem Anteil von ca. 77,7 % des Grundkapitals und der Stimmrechte der Fair Value REIT-AG. Die Eintragung der entsprechenden Kapitalerhöhung im Handelsregister erfolgte am 21. Dezember 2015. Die Erstkonsolidierung des Teilkonzerns Fair Value REIT-AG erfolgte zum Bilanzstichtag und somit keine Konsolidierung des geringfügigen Anteils der Gewinn- und Verlustrechnung im abgelaufenen Geschäftsjahr. Auf Jahresbasis hochgerechnet, steht der Teilkonzern Fair Value REIT-AG für etwa ein Drittel der Umsatzerlöse des DEMIRE-Konzerns im Jahr 2016. Die Fair Value REIT-AG plant die Ausschüttung einer Dividende für 2015 in Höhe von EUR 0,25 je dividendenberechtigter Aktie. Bezogen auf den Anteil der DEMIRE AG als Mutterunternehmen bedeutet das einen anteiligen Cashflow vor Steuern von rund EUR 2,7 Millionen pro Jahr.

Die Aufnahme eines Darlehens bei Signal Credit Opportunities (Lux) Investco II S.à.r.l. in Höhe von EUR 32,0 Millionen zum Monatsende Dezember 2015 ermöglichte den vollständigen Rückerwerb der Teilschuldverschreibungen der Unternehmensanleihe 2014/2019 von der Verkäuferin der Anteile an der Germavest Real Estate S.à.r.l.. Ein Teil des Darlehens wurde zweckgebunden für den im Januar 2016 fälligen Erwerb der Anteile an der Kurfürster Immobilien GmbH auf ein Treuhandkonto eingezahlt.

3. Lage

3.1. Ertragslage

Die DEMIRE hat im Geschäftsjahr 2015 ihren Bestand an Gewerbeimmobilien nahezu verdreifacht. Dennoch fällt das Periodenergebnis 2015 geringer aus als im Rumpfgeschäftsjahr 2014. Der wesentliche Grund dafür liegt darin, dass außergewöhnlich hohe allgemeine Verwaltungskosten und sonstige betriebliche Aufwendungen den Ergebniszuwachs aus der Vermietung aufgezehrt haben. Die Aufwandsseite war insbesondere durch Kosten für zusätzliche Berichtspflichten im Rahmen der Kapitalerhöhungen und der Übernahme der Anteile an der Fair Value REIT-AG – sowiet nicht ergebnisneutral im Eigenkapital abgegrenzt – geprägt, durch nicht aktivierbare Anschaffungsnebenkosten bei den durch Sachkapitalerhöhung finanzierten Akquisitionen sowie die auf diese Kosten entfallende nicht abziehbare Vorsteuer. Auch die Rückführung des Mezzanine-Darlehens bei der holländischen Holding und Veräußerung der Beteiligung an der OXELTON haben über die Wertberichtigung des Intercompany-Darlehens an die OXELTON und die Auflösung der im Zusammenhang mit dieser Gesellschaft gebildeten Währungsrücklage das Ergebnis erheblich negativ beeinflusst. Zudem belasteten die Zinsen für die im zweiten Halbjahr 2014 aufgenommenen Fremdkapitalfinanzierungen erstmals volle zwölf Monate das Zinsergebnis und damit das Periodenergebnis.

AUSGEWÄHLTE ANGABEN AUS DER KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG	01.01.2015-31.12.2015 TEUR	01.04.2014-31.12.2014 TEUR
Ergebnis aus der Vermietung von Immobilien	23.680	2.290
Ergebnis aus der Veräußerung	743	69
Ergebnis aus at equity bewerteten Unternehmen	-500	-1.014
Sonstige betriebliche Erträge und andere Ergebniseffekte	51.414	63.651
Allgemeine Verwaltungskosten	-11.332	-3.648
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-5.265	-2.914
Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	**58.740**	**58.434**
Finanzergebnis	-25.728	-2.938
Ergebnis vor Steuern	33.012	55.496
Periodenergebnis	**28.873**	**45.707**
Davon entfallen auf Anteilseigner des Mutterunternehmens	28.117	43.302
Unverwässertes Ergebnis je Aktie (EUR)	1,09	3,03
Gewichtete Anzahl ausgegebener Aktien	25.889.465	14.306.151
Verwässertes Ergebnis je Aktie (EUR)	0,71	1,74
Gewichtete verwässerte Anzahl ausgegebener Aktien	40.551.165	25.194.651

Im Geschäftsjahr 2015 erzielte der DEMIRE-Konzern mit EUR 23,7 Millionen ein Ergebnis aus der Vermietung von Immobilien, das 10 mal so hoch war wie im Rumpfgeschäftsjahr 2014 (EUR 2,3 Millionen). Ursächlich hierfür war der starke Ausbau des Gewerbeimmobilienportfolios im Rumpfgeschäftsjahr 2014, die 2015 erstmals volle 12 Monate zum Ergebnis aus der Vermietung von Immobilien beigetragen haben sowie die in 2015 erworbenen Gewerbeimmobilien, die erstmals einen anteiligen Beitrag geleistet haben.

Das Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien und Immobiliengesellschaften belief sich im abgelaufenen Geschäftsjahr auf EUR 0,7 Millionen nach EUR 0,1 Millionen im Vorjahr.

Das Ergebnis aus at equity bewerteten Unternehmen verbesserte sich im Geschäftsjahr 2015 auf EUR -0,5 Millionen (Rumpfgeschäftsjahr 2014: EUR -1,0 Millionen). In dieser Position enthalten sind Erträge aus der Höherbewertung der in Frankfurt/Main gelegenen Immobilie der SQUADRA-Gruppe um EUR 1,5 Millionen, ferner Erträge in Höhe von EUR 1,2 Millionen aus einem Schuldenerlass im Zusammenhang mit der Neuverhandlung der Darlehensverbindlichkeiten einer holländischen Holdinggesellschaft des DEMIRE-Konzerns sowie ergebnismindernde Effekte aus der Veräußerung der Anteile an der OXELTON in Höhe von saldiert EUR 3,2 Millionen.

Die sonstigen betrieblichen Erträge und anderen Ergebniseffekte des DEMIRE-Konzerns summierten sich im Geschäftsjahr 2015 auf EUR 51,4 Millionen nach EUR 63,7 Millionen im Rumpfgeschäftsjahr 2014. Diese betreffen 2015 im Wesentlichen die Fair Value-Anpassungen in Höhe von EUR 18,5 Millionen (Rumpfgeschäftsjahr 2014: EUR 63,6 Millionen) aus den im Geschäftsjahr erworbenen Immobilien, vorrangig die Gutenberg-Galerie und den Logistikpark in Leipzig, die Immobilien in Bremen sowie den Gewinn aus Erwerb unter Marktwert in Höhe von EUR 33,2 Millionen aus der Akquisition der Anteile an der Germavest (Rumpfgeschäftsjahr 2014: EUR 0 Millionen). Ferner wirkten sich Einzelwertberichtigungen auf Forderungen mit EUR -2,8 Millionen (Rumpfgeschäftsjahr 2014: EUR -0,7 Millionen) ergebniswirksam aus und betreffen in 2015 im Wesentlichen die Einzelwertberichtigung auf Forderungen gegen die OXELTON (EUR -1,1 Millionen).

Die allgemeinen Verwaltungskosten des DEMIRE-Konzerns verdreifachten sich im Geschäftsjahr 2015 auf EUR 11,3 Millionen (Rumpfgeschäftsjahr 2014: EUR 3,6 Millionen). Der Anstieg resultierte im Wesentlichen aus erhöhten Aufwendungen für Beratungsdienstleistungen im Rahmen der Vorbereitung und Umsetzung der unterjährigen Akquisitionen (EUR 4,7 Millionen nach EUR 1,4 Millionen im Rumpfgeschäftsjahr 2014), aus erhöhten Abschluss- und Prüfungskosten (EUR 3,5 Millionen nach EUR 1,3 Millionen im Vorjahr) und aus wachstumsbedingt gestiegenen Personalkosten (EUR 2,3 Millionen nach EUR 0,6 Millionen im Vorjahr).

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen summierten sich auf EUR 5,3 Millionen nach EUR 2,9 Millionen im Rumpfgeschäftsjahr 2014. Der Anstieg resultierte im Wesentlichen aus nicht abziehbarer Umsatzsteuer (EUR 1,1 Millionen nach EUR 0,7 Millionen), aus Abgaben und Nebenkosten des Geldverkehrs (EUR 0,5 Millionen nach EUR 0,2 Millionen) sowie aus Aufwendungen für eine ordentliche und zwei außerordentliche Hauptversammlungen sowie für Aktienbetreuung und damit verbundene Bankdienstleistungen (EUR 0,8 Millionen nach EUR 0,1 Millionen).

Das Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) lag somit bei EUR 58,7 Millionen und damit leicht über dem EBIT des Rumpfgeschäftsjahrs 2014 (EUR 58,4 Millionen).

Das Finanzergebnis schloss per Saldo mit einem Aufwand von EUR 25,7 Millionen ab (Rumpfgeschäftsjahr 2014: Aufwand EUR 2,9 Millionen). Die Finanzierungsaufwendungen für die durchgeführten Transaktionen von EUR 27,9 Millionen nach EUR 9,9 Millionen im Rumpfgeschäftsjahr 2014 beinhalteten die zunehmenden und teilweise erstmals für den gesamten Zwölfmonatszeitraum angefallenen Finanzierungsaufwendungen und darüber hinaus die Ausbuchung des Zinsanteils der Forderung gegenüber der OXELTON mit anteilig EUR 2,0 Millionen.

Das Ergebnis vor Steuern lag vor diesem Hintergrund mit EUR 33,0 Millionen um 40,5 % unter dem Vorjahreswert (EUR 55,5 Millionen). Die Ertragsteuern ermittelten sich mit EUR 4,1 Millionen nach EUR 9,8 Millionen im Rumpfgeschäftsjahr 2014.

Folglich lag das Periodenergebnis (Ergebnis nach Steuern) mit EUR 28,9 Millionen um ein Drittel unter dem Periodenergebnis von EUR 45,7 Millionen im Rumpfgeschäftsjahr 2014.

3.2. Segmentberichterstattung

Die Segmentierung der Konzernabschlussdaten erfolgt gemäß IFRS 8 „Geschäftssegmente" entsprechend der internen Ausrichtung nach strategischen Geschäftsfeldern. Die dargestellten Segmentinformationen repräsentieren die an den Vorstand der DEMIRE zu berichtenden Informationen. Die Segmentinformationen werden unter Berücksichtigung einer Nettobetragsermittlung abzüglich Konsolidierungsbuchungen dargestellt.

Nach der Neuausrichtung im Jahr 2013 war der Konzern eingeteilt in die Segmente Investments, Asset Management und Bestandsportfolio sowie Zentralbereiche. Seit dem Geschäftsjahr 2015 wird der Bereich Asset Management für Dritte nicht mehr separat dargestellt. Nachlaufende Erträge und Aufwendungen aus der österreichischen Tochtergesellschaft werden in dem deshalb umbenannten Segment Zentralbereiche/Sonstiges ausgewiesen. Der Teilkonzern Fair Value REIT wird zum 31. Dezember 2015 als separates Segment gezeigt.

Das Segment Investments beinhaltet Informationen zum Altportfolio aus der Geschäftstätigkeit vor der Neuausrichtung und zu den jeweiligen Projektholdings hinsichtlich der Investments in Osteuropa und in der Schwarzmeerregion.

Das Segment Bestandsportfolio umfasst neu gegründete und erworbene inländische und ausländische Tochtergesellschaften mit Gewerbeimmobilien für den unternehmerischen Mittelstand in Deutschland. Bei den als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien steht eine nachhaltige Bewirtschaftung im Vordergrund. Diese Immobilien werden zur Erzielung von Mieteinnahmen und zum Zweck der Wertsteigerung gehalten. Diesem Segment zugeordnet ist auch das in 2015 auf- und ausgebaute konzerninterne Asset-, Property- und Facility-Management.

Das Segment Zentralbereiche/Sonstiges enthält vor allem die Aktivitäten der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG in ihrer Funktion als Konzernholding und Dienstleister für die Tochtergesellschaften, zum Beispiel Risikomanagement, Finanzen und Controlling, Finanzierung, Recht, IT und Compliance.

01.04.2014-31.12.2014 TEUR	Investments	Bestands-portfolio	Fair Value REIT	Zentralbereiche/ Sonstiges	Summe Segmente
Segmenterlöse	1.848	67.322	0	3.905	73.075
Segment-aufwendungen	-7.780	-3.419	0	-3.442	-14.641
EBIT nach Segmenten	-5.932	63.903	0	463	58.434
Periodenergebnis	**-6.282**	**53.231**	**0**	**-1.242**	**45.707**
wesentliche zahlungs-unwirksame Posten	1.390	73.397	0	-2.144	72.643
Wertminderungs-aufwand	693	0	0	0	693

01.01.2015-31.12.2015 TEUR	Investments	Bestands-portfolio	Fair Value REIT	Zentralbereiche/ Sonstiges	Summe Segmente
Segmenterlöse	4.607	98.362	0	2.057	105.026
Segment-aufwendungen	-8.626	-28.119	0	-9.541	-46.286
EBIT nach Segmenten	-4.019	70.243	0	-7.484	58.740
Periodenergebnis	**-5.760**	**52.466**	**0**	**-17.833**	**28.873**
wesentliche zahlungs-unwirksame Posten	4.165	-51.628	0	2.825	-44.638
Wertminderungs-aufwand	1.435	792	0	619	2.846

Bei der Analyse der Segmente zeigt sich die überragende Bedeutung des noch relativ neuen Segments Bestandsportfolio, das entsprechend der strategischen Neuausrichtung im Geschäftsjahr 2015 deutlich ausgebaut wurde und auch in Zukunft weiter vergrößert werden soll. Demgegenüber nimmt die Bedeutung des zur Disposition stehenden Altportfolios, das im Segment Investments abgebildet wird, weiter ab. Das bis zum Rumpfgeschäftsjahr 2014 separat ausgewiesene Segment Asset Management wird seit 2015 mit dem Segment Zentralbereiche unter Zentralbereiche/Sonstiges zusammengefasst. Der Ausweis für das Rumpfgeschäftsjahr 2014 erfolgte entsprechend. Da die Erstkonsolidierung der Fair Value REIT erstmalig zum 31. Dezember 2015 erfolgt, ergeben sich hieraus noch keine Ergebniseffekte.

Die Segmenterlöse des DEMIRE-Konzerns stiegen im Geschäftsjahr 2015 insgesamt um mehr als 40 % auf EUR 105,0 Millionen (Rumpfgeschäftsjahr 2014: EUR 73,1 Millionen). Die Zunahme ergibt sich insbesondere aus dem Segment Bestandsportfolio, das mit EUR 98,4 Millionen nach EUR 67,3 Millionen im Rumpfgeschäftsjahr 2014 abschloß. Sie ist Ergebnis der Portfolioerweiterung und der im Berichtszeitraum ergebniswirksam erfassten Fair-Value-Anpassungen in Höhe von EUR 18,5 Millionen (Rumpfgeschäftsjahr 2014: EUR 63,3 Millionen) sowie des Gewinnes aus dem Erwerb unter Marktpreis in Höhe von EUR 33,2 Millionen (Rumpfgeschäftsjahr 2014: EUR 0 Millionen).

Entsprechend erhöhten sich die Segmentaufwendungen von EUR 14,6 Millionen im Rumpfgeschäftsjahr 2014 auf EUR 46,3 Millionen im Geschäftsjahr 2015. Ausschlaggebend hierfür waren die erhöhten Aufwendungen im Segment Bestandsportfolio von EUR 28,1 Millionen im Jahr 2015 (Rumpfgeschäftsjahr 2014: EUR 3,4 Millionen) als Folge der Portfolioerweiterung. Hier wirkten sich insbesondere die segmentbezogenen Beratungsaufwendungen im Zusammenhang mit den Akquisitionen und der Erweiterung des Geschäftsbetriebes aus. Im Segment Investments kam es im Vergleich zum Rumpfgeschäftsjahr 2014 (EUR 7,8 Millionen) mit EUR 8,6 Millionen nur zu einer leichten Steigerung der Aufwendungen. Im Segment Zentralbereiche/Sonstiges wirkten sich im Geschäftsjahr 2015 im Wesentlichen Rechts- und Beratungskosten sowie Abschluss- und Prüfungskosten im Zusammenhang mit den Sachkapitalerhöhungen und mit der Übernahme der Anteile an der Fair Value REIT-AG aus, die sich in 2015 auf EUR 9,5 Millionen nach EUR 3,4 Millionen im Vorjahr aufsummierten.

Das EBIT nach Segmenten lag mit EUR 58,7 Millionen knapp über dem Vorjahr (vorheriger Berichtszeitraum EUR 58,4 Millionen). Das Segment Bestandsportfolio trug hierzu EUR 70,2 Millionen (Rumpfgeschäftsjahr 2014: EUR 63,9 Millionen) bei, wobei sich hier die Fair-Value-Anpassungen in Höhe von EUR 18,5 Millionen (Rumpfgeschäftsjahr 2014: EUR 63,6 Millionen) und Gewinne aus Erwerben unter Marktwert in Höhe von EUR 33,2 Millionen (Rumpfgeschäftsjahr 2014: EUR 0 Millionen) auswirkten. Das Segment Investments erwirtschaftete ein negatives EBIT aufgrund der Veräußerungen von Immobiliengesellschaften und einer Immobilie von EUR -4,0 Millionen, welches aber deutlich besser ausfiel als im Rumpfgeschäftsjahr 2014 (EUR -5,9 Millionen). Das Segment Zentralbereiche/Sonstiges schloss aufgrund der beschriebenen, mit dem Unternehmenswachstum verbundenen Sonderaufwendungen mit einem EBIT von EUR -7,5 Millionen ab nach einem leicht positiven EBIT im Rumpfgeschäftsjahr 2014 von EUR 0,5 Millionen.

Das Periodenergebnis erreichte im Segment Bestandsportfolio EUR 52,5 Millionen nach EUR 53,2 Millionen im Berichtszeitraum des Vorjahres. Hier wirkten sich das anteilige Zinsergebnis von EUR -13,2 Millionen (Rumpfgeschäftsjahr 2014: EUR -1,2 Millionen) und die Ertragsteuern in Höhe von EUR 4,6 Millionen (Rumpfgeschäftsjahr 2014: EUR 9,5 Millionen) ergebnismindernd aus. Das Segment Investments schloss mit einem Fehlbetrag nach Steuern von EUR 5,8 Millionen nach EUR 6,3 Millionen ab. Das Segment Zentralbereiche/Sonstiges generierte einen Fehlbetrag von EUR 17,8 Millionen nach EUR 1,2 Millionen im Vorjahr. Neben den wachstumsbedingten Aufwendungen trugen das Zinsergebnis mit EUR -10,7 Millionen (Rumpfgeschäftsjahr 2014: EUR -1,5 Millionen) und Ertragsteuern mit EUR 0,4 Millionen (Rumpfgeschäftsjahr 2014: EUR 0,2 Millionen) hierzu wesentlich bei.

Bei den zahlungsunwirksamen Posten wirkten im Segment Investments im Wesentlichen die Wertminderungen auf die Darlehensforderung gegen die OXELTON in Höhe von EUR 3,1 Millionen sowie die Auflösung der Währungsrücklage in Höhe von EUR 3,8 Millionen belastend. Positive Effekte resultierten aus dem Schuldenerlass in Höhe von EUR 1,2 Millionen und der Aufwertung der OXELTON in Höhe von EUR 0,6 Millionen. Im Segment Bestandsportfolio haben die Fair-Value-Anpassungen auf die Bestandsimmobilien in Höhe von EUR 18,5 Millionen und der Gewinn aus dem Erwerb unter Marktwert in Höhe von EUR 33,2 Millionen ergebnissteigernd gewirkt. Im Segment Zentralbereiche/Sonstiges hat im Geschäftsjahr 2015 insbesondere das Ergebnis in Höhe von EUR 1,5 Millionen aus den at equity bewerteten Unternehmen das Ergebnis erhöht.

Der Wertminderungsaufwand stieg im Berichtszeitraum im Vergleich zum Rumpfgeschäftsjahr 2014 durch die Bereinigung des Altportfolios deutlich an.

3.3. Vermögenslage und Kapitalstruktur

Bestandsimmobilien im Überblick

Im Zuge des starken Wachstums hat sich der Immobilienbestand der DEMIRE im Geschäftsjahr 2015 nahezu verdreifacht. Zum Ende des Berichtszeitraumes gehörten 181 Gewerbeimmobilien mit einer vermietbaren Gebäudefläche von insgesamt knapp 1,1 Millionen m² zum Konzern. Die Immobilien liegen bis auf die Vorratsimmobilien ausschließlich in Deutschland, zumeist in größeren Städten und überwiegend in den Einzugsgebieten wirtschaftsstarker Metropolregionen.

2015 hat DEMIRE aus Gründen der Risikodiversifizierung damit begonnen, das Portfolio, das bis dahin nahezu ausschließlich aus Büroimmobilien bestand, um Einzelhandels- und Logistikimmobilien zu erweitern. Diese Schwerpunktverschiebung wurde im Zuge der Erstkonsolidierung der Fair Value REIT gestützt, deren Teilportfolio einen Nutzungsschwerpunkt im Bereich Einzelhandel aufweist.

Für die Bestandsimmobilien (als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien und zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte) wurden zum Bilanzstichtag durch Immobiliensachverständige Marktwerte von insgesamt EUR 928,1 Millionen ermittelt. Bei einer gewichteten Restlaufzeit der Mietverträge von 5,4 Jahren summierten sich die kontrahierten Vertragsmieten dieser Immobilien zum Bilanzstichtag auf EUR 72,2 Millionen. Das entspricht einem ertragsgewichteten Vermietungsstand von 87,2 % der Potenzialmiete bei Vollvermietung von EUR 82,7 Millionen.

Gemessen an der Potenzialmiete bei Vollvermietung machten Büroimmobilien Ende 2015 mit rund 65,6 % den größten Anteil des Gesamtportfolios aus. Rund 19,8 % der Potenzialmieten sind mit Einzelhandelsnutzung zu erzielen, rund 8,7 % gingen auf Logistikimmobilien zurück, 5,9 % sind durch sonstige Nutzungen zu erzielen.

Ausgewählte Angaben aus der Konzern-Bilanz

AKTIVA TEUR	31.12.2015	31.12.2014
Vermögenswerte		
Summe langfristige Vermögenswerte	948.597	350.926
Summe kurzfristige Vermögenswerte	71.343	22.086
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	13.005	0
Summe Vermögenswerte	**1.032.945**	**373.012**

Die Bilanzsumme des DEMIRE-Konzerns erhöhte sich zum Stichtag 31. Dezember 2015 um mehr 175 % auf EUR 1.032,9 Millionen (31. Dezember 2014: EUR 373,0 Millionen). Dieser deutliche Anstieg resultiert aus dem im Wesentlichen akquisitionsbedingten Wachstum des Immobilienkonzerns. Die Bilanzverlängerung aus der Erstkonsolidierung der Fair Value REIT beträgt EUR 337,3 Millionen.

Zum 31. Dezember 2015 war ein Anstieg der langfristigen Vermögenswerte um EUR 597,7 Millionen auf EUR 948,6 Millionen (31. Dezember 2014: EUR 350,9 Millionen) zu verzeichnen. Größten Anteil an der Steigerung hatten die als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien mit EUR 582,0 Millionen. Hierin enthalten sind als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien in Höhe von EUR 287,8 Millionen des Teilkonzerns Fair Value REIT. Zudem wirkte sich der im Rahmen der Fair Value REIT-Übernahme entstandene Geschäfts- und Firmenwert einschließlich latenter Steuern in Höhe von EUR 6,8 Millionen aus. Zugegangen sind 2015 Bestandsimmobilien der Glockenhofcenter Objektgesellschaft mbH,

der Hanse-Center Objektgesellschaft mbH, ein weiteres Gebäude des Margaretenhofs in Schwerin, die Gutenberg-Galerie und der Logistikpark in Leipzig sowie das T6-Portfolio und die Immobilien der Fair Value REIT. Die Liegenschaften in Worms und Halle-Peißen wurden aufgrund von positiven Cashflows als strategische Bedingung erstmalig im Laufe 2015 als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien qualifiziert, aus den Vorratsimmobilien umgegliedert und nach IAS 40 bewertet.

Darüber hinaus resultiert der Anstieg im Wesentlichen aus einer Kaufpreisanzahlung für die im Januar 2016 übergegangene Kurfürstengalerie in Kassel in Höhe von EUR 9,7 Millionen sowie aus dem langfristigen Teil eines Auseinandersetzungsguthabens für die gekündigte Beteiligung an einer Fondsgesellschaft im Teilkonzern Fair Value in Höhe von EUR 9,0 Millionen.

Zum 31. Dezember 2015 stiegen die kurzfristigen Vermögenswerte des DEMIRE-Konzerns um EUR 49,2 Millionen auf EUR 71,3 Millionen (31. Dezember 2014: EUR 22,1 Millionen). Hiervon fielen EUR 21,7 Millionen auf die kurzfristigen Vermögenswerte der Fair Value REIT.

Größten Anteil an dem Anstieg hatten die Finanzforderungen und sonstigen finanziellen Vermögenswerte, die um EUR 25,1 Millionen angestiegen sind. Dieser Anstieg resultiert mit EUR 14,4 Millionen aus einer Forderung auf Rückübertragung von Unternehmensanleihen 2014/2019 gegen die Verkäuferin der Anteile an der Germavest Real Estate S.á.r.l. Im Rahmen des Erwerbsvollzuges am 30. Oktober 2015 wurde mit diesen Unternehmensanleihen eine vorübergehende Teilbelegung des Kaufpreises vollzogen. Vor dem Bilanzstichtag wurden die Unternehmensanleihen gegen Kaufpreiszahlung in bar mit Mitteln aus dem Signal Capital Darlehen ausgelöst. Mit einem Betrag in Höhe von insgesamt EUR 4,2 Millionen resultiert der Anstieg ferner aus Darlehensforderungen gegen die Minderheitsgesellschafter der hinzuerworbenen Objektgesellschaften.

Den zweitgrößten Anteil an dem Anstieg der kurzfristigen Vermögenswerte hatten die Zahlungsmittel, die sich um EUR 24,1 Millionen auf EUR 28,5 Millionen erhöhten (31. Dezember 2014: EUR 4,4 Millionen). Sie bestehen aus Kassenbeständen und Guthaben bei Kreditinstituten. Hiervon entfielen EUR 16,0 Millionen auf Zahlungsmittel des Teilkonzerns Fair Value REIT.

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstigen Forderungen stiegen zum 31. Dezember 2015 um EUR 5,1 Millionen auf EUR 14,4 Millionen (31. Dezember 2014: EUR 9,3 Millionen). Hiervon entfielen EUR 5,7 Millionen auf den Teilkonzern Fair Value REIT, darunter eine Forderung auf Kaufpreiszahlung für eine veräußerte Immobilie (EUR 1,4 Millionen) und der kurzfristige Teil des Auseinandersetzungsguthabens für die gekündigte Beteiligung an einem Beteiligungsunternehmen (EUR 1,0 Millionen). Ein Teilbetrag von EUR 3,0 Millionen betrifft eine Sicherungshinterlegung im Rahmen einer Darlehensvereinbarung, die zum Ende des ersten Quartals 2016 wieder freigegeben wurde. Enthalten sind ferner Kaufpreisforderungen aus der Veräußerung der ukrainischen Gesellschaften in Höhe von EUR 2,9 Millionen.

Bei den zum 31. Dezember 2015 zum Verkauf gehaltenen Vermögenswerten handelt es sich in Höhe von EUR 13,0 Millionen um die Immobilien in Radevormwald (EUR 11,1 Millionen) und Tornesch (EUR 0,7 Millionen) der Fair Value REIT, die nach dem Bilanzstichtag zu den bilanzierten Werten veräußert wurden. Ferner sind die Immobilien des Teilkonzerns DEMIRE in Halle-Peißen (EUR 0,6 Millionen) und Am Bahnhof 3 (EUR 0,6 Millionen) hier ausgewiesen.

PASSIVA TEUR	31.12.2015	31.12.2014
Eigenkapital und Schulden		
Den Anteilseignern des Mutterunternehmens zurechenbares Eigenkapital	230.697	51.684
Anteile der nicht beherrschenden Anteilseigner	34.205	2.945
Summe Eigenkapital	**264.902**	**54.629**
Schulden		
Summe langfristige Schulden	696.746	258.124
Summe kurzfristige Schulden	71.297	60.259
Summe Schulden	768.043	318.383
Summe Schulden und Eigenkapital	**1.032.945**	**373.012**

Das Konzerneigenkapital stieg um rund EUR 210,3 Millionen auf EUR 264,9 Millionen zum 31. Dezember 2015 (Vorjahr EUR 54,6 Millionen).

Den größten Anteil an diesem Anstieg hatten die Sachkapitalerhöhungen mit EUR 125,1 Millionen. Aus der Erstkonsolidierung der Fair Value REIT mit EUR 117,4 Millionen entfallen EUR 26,2 auf die Minderheitsaktionäre der Fair Value REIT-AG. Aus der Barkapitalerhöhung resultierten EUR 11,2 Millionen, aus der Wandlung von Wandelschuldverschreibungen EUR 0,2 Millionen. Mit Eigenkapitalbeschaffungsmaßnahmen verbundene Kosten wurden in Höhe von EUR 3,3 Millionen ergebnisneutral von den Rücklagen abgesetzt. Die im Mai 2015 begebenen Pflicht-Wandelanliehe wurde mit EUR 14,2 Millionen als Eigenkapital klassifiziert. Für die auf Basis des auf der außerordentlichen Hauptversammlung am 6. März 2015 beschlossenen Aktienoptionsprogramms ausgegebenen 1,0 Millionen Aktienoptionen wurde in 2015 ein Effekt von EUR 0,4 Millionen im Eigenkapital erfasst. Währungsumrechnungsdifferenzen in Höhe von EUR 3,4 Millionen wurden im Wesentlichen durch Abgänge von Immobiliengesellschaften berücksichtigt. Mit EUR 28,9 Millionen resultiert der Anstieg des Konzerneigenkapitals schließlich aus dem Periodenergebnis.

Die Eigenkapitalquote belief sich zum 31. Dezember 2015 auf 25,6 % nach 14,6 % zum 31. Dezember 2014. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Anteile der nicht beherrschenden Anteilseigener in den Tochterunternehmen der Fair Value REIT-AG in Höhe von EUR 61,2 Millionen gemäß IFRS unter den langfristigen Verbindlichkeiten ausgewiesen wurden, obwohl sie nach den Vorschriften des REITG als Eigenkapital behandelt werden.

Die nicht beherrschenden Anteile im Konzern-Eigenkapital haben sich im Wesentlichen durch die Erstkonsolidierung der Fair Value REIT mit 22,3 % der Stimmrechtsanteile Dritter sowie durch die nicht beherrschenden Anteile in den hinzuerworbenen, objekthaltenden Gesellschaften von EUR 2,9 Millionen um EUR 31,3 Millionen auf EUR 34,2 Millionen erhöht. Unter entsprechender bilanzieller Behandlung und Einbeziehung der Minderheitsanteile des Teilkonzerns Fair Value REIT würde sich das Konzern-Eigenkapital zum 31.12.2015 auf EUR 326,1 Millionen bzw. 31,6 % der Konzern-Bilanzsumme erhöhen.

Zum 31. Dezember 2015 stiegen die langfristigen Schulden des DEMIRE-Konzerns auf EUR 696,7 Millionen (31. Dezember 2014: EUR 258,1 Millionen). Der größte Teil entfiel auf langfristige Finanzschulden mit EUR 608,8 Millionen (31. Dezember 2014: EUR 248,1 Millionen). Hiervon resultieren nominell EUR 100 Millionen (Buchwert: EUR 97,0 Millionen) aus der Unternehmensanleihe 2014/2019,

EUR 29,3 Millionen aus einem Darlehen für die Logistipark Leipzig GmbH, EUR 26,7 Millionen aus einem Darlehen im Zusammenhang mit der T6-Akquisition (Germavest) und EUR 10,2 Millionen aus den verbleibenden Wandelschuldverschreibungen.

Ferner besteht ein Schuldscheindarlehen der Deutschen Bank über EUR 142,5 Millionen, das Darlehen der Landesbank Baden-Württemberg in Höhe von EUR 32,9 Millionen, die HFS-Anleihe in Höhe von EUR 27,2 Millionen und die aufgrund der Akquisition der Germavest im Geschäftsjahr 2015 übernommenen Darlehensverbindlichkeiten in Höhe von insgesamt EUR 96,7 Millionen.

Durch die Erstkonsolidierung der Fair Value REIT werden zusätzlich langfristige Finanzschulden in Höhe von EUR 125,5 Millionen ausgewiesen. Zusammen mit dem kurzfristigen Anteil in Höhe von EUR 18,5 Millionen handelt es sich um Darlehen der WIB Westdeutsche Immobilienbank AG in Höhe von insgesamt EUR 18,6 Millionen, Darlehen der Unicredit Bank AG in Höhe von insgesamt EUR 52,1 Millionen, Darlehen der DG Hypothekenbank AG von EUR 32,2 Millionen sowie ein Darlehen der Bayerischen Beamten Lebensversicherung a.G. in Höhe von insgesamt EUR 22,1 Millionen. Des Weiteren weist die Fair Value REIT, wie bereits erwähnt, nicht beherrschende Anteile Dritter in den Tochterunternehmen in Höhe von EUR 61,2 Millionen als langfristige Verbindlichkeiten aus.

Zum 31. Dezember 2015 stiegen die kurzfristigen Schulden im DEMIRE-Konzern von EUR 60,3 Millionen zum 31. Dezember 2014 auf EUR 71,3 Millionen. Durch die Erstkonsolidierung der Fair Value REIT haben sich die kurzfristigen Schulden zum 31. Dezember 2015 um EUR 18,5 Millionen erhöht.

Großen Anteil hatten hieran die kurzfristigen Finanzschulden, die im DEMIRE-Konzern EUR 46,4 Millionen ausmachten (31. Dezember 2014: EUR 47,6 Millionen). Hiervon entfallen auf die Finanzschulden der Fair Value REIT EUR 18,5 Millionen. Im Januar 2015 hat die Fair Value REIT-AG eine Wandelanleihe mit einer Laufzeit von fünf Jahren begeben, die zum 31. Dezember 2015 mit EUR 8,7 Millionen bilanziert ist. Der Ausweis unter den kurzfristigen Finanzschulden resultiert aus der durch den Kontrollwechsel bedingten außerordentlichen Kündigung der Wandelschuldgläubiger und Zurückführung im Februar 2016.

In den gesamten Finanzschulden in Höhe von EUR 655,2 Millionen (31. Dezember 2014: EUR 295,7 Millionen) waren Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten in Höhe von EUR 207,1 Millionen (31. Dezember 2014: EUR 50,8 Millionen) enthalten. Zum Bilanzstichtag bestanden für Fremdkapital im Umfang von EUR 196,0 Millionen variable Zinsvereinbarungen.

Zum 31. Dezember 2015 stiegen die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstigen Verbindlichkeiten in Verbindung mit dem Geschäftsaufbau auf EUR 19,9 Millionen (31. Dezember 2014: EUR 11,5 Millionen). Davon entfielen auf Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen EUR 9,2 Millionen (31. Dezember 2014: EUR 5,3 Millionen) und auf sonstige Verbindlichkeiten EUR 10,7 Millionen (31. Dezember 2014: EUR 6,2 Millionen). Durch die Erstkonsolidierung der Fair Value REIT haben sich die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen um EUR 2,7 Millionen und sonstigen Verbindlichkeiten um EUR 4,0 Millionen zum 31. Dezember 2015 erhöht.

Die Summe der Schulden lag im DEMIRE-Konzern zum 31. Dezember 2015 bei EUR 768,0 Millionen (31. Dezember 2014: EUR 318,4 Millionen).

3.4. Verschuldungsgrad (Loan-to-Value (LTV))

Der Verschuldungsgrad des DEMIRE-Konzerns (Loan-to-Value (LTV)) ist definiert als Verhältnis der Nettofinanzschulden zum Buchwert der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien und der zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerte. Er entwickelte sich wie folgt:

EUR MILLIONEN	31.12.2015	31.12.2014
Finanzschulden	655,2	295,7
Zahlungsmittel	28,5	4,4
Nettoverschuldung	**626,8**	**291,3**
Fair Value der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien und der zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerte	**928,1**	**333,1**
LTV in %	**67,5**	**87,4**

Die Verbesserung des LTV im Vorjahresvergleich geht zum Teil auf die erstmalige Konsolidierung der Fair Value REIT zurück.

Die Fälligkeiten der vorhandenen Darlehensvereinbarungen sind zeitlich breit gestreut. In den nächsten drei Jahren werden Anschlussfinanzierungen nur in geringem Umfang anfallen. Der Liquiditätsbedarf für Anschlussfinanzierungen und Tilgungen (ohne Wandelschuldverschreibungen) stellt sich in den nächsten Jahren wie folgt dar:

FÄLLIGKEITEN	2016	2017	2018	2019	Ab 2020
EUR Millionen	36,2	46,9	55,1	293,1	195,0

3.5. Finanzlage und Liquidität

Finanzmanagement

Das Finanzmanagement des DEMIRE-Konzerns erfolgt gemäß den vom Vorstand verabschiedeten Vorgaben. Das gilt sowohl für die Liquiditätssteuerung als auch für die Finanzierung. Die zentrale Liquiditätsanalyse trägt zur Optimierung der Mittelflüsse bei. Vorrangiges Ziel ist die Liquiditätssicherung für den Gesamtkonzern und die Aufrechterhaltung der finanziellen Unabhängigkeit. Hierbei liegt der Fokus auf langfristigen und stabilen Finanzierungen, welche die Geschäftsentwicklung positiv und dauerhaft unterstützen. Alle Finanzierungsverpflichtungen, einschließlich der Kreditklauseln (Financial Covenants), wurden im Berichtszeitraum eingehalten. Financial Covenants sind marktüblich und legen die Einhaltung finanzieller Kennzahlen wie beispielsweise die Eigenkapitalquote, den Zinsdeckungsgrad (Interest Service Coverage Ratio (ISCR)) oder den Deckungsgrad des Kapitaldienstes (Debt Service Coverage Ratio (DSCR)), fest.

Regelmäßige Informationen über die Finanzlage an den Aufsichtsrat sind wesentlicher Bestandteil des Risikomanagementsystems der DEMIRE. Die Grundsätze und Ziele des Kapitalmanagements und -steuerung sind im Anhang zum Konzernjahresabschluss dargestellt.

Ausgewählte Angaben aus der Konzern-Kapitalflussrechnung

TEUR	01.01.2015 – 31.12.2015	01.04.2014 – 31.12.2014
Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit	10.815	-3.986
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-29.165	-255.206
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	42.420	259.634
Nettoveränderung der Zahlungsmittel	**24.070**	**442**
Zahlungsmittel am Ende der Periode	**28.467**	**4.397**

Die Entwicklung des Cashflows spiegelt die Investitionen in den Ausbau des Immobilienbestandes wieder. Die ausführliche Konzern-Kapitalflussrechnung ist dem Konzernanhang vorangestellt.

Der Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit lag im Geschäftsjahr 2015 mit EUR 10,8 Millionen um EUR 14,8 Millionen höher als im Rumpfgeschäftsjahr 2014 mit EUR -4,0. Er ermittelt sich aus dem Konzernergebnis vor Steuern (EBT) in Höhe von EUR 33,0 Millionen, im Wesentlichen korrigiert um das Zinsergebnis in Höhe von EUR -25,7 Millionen (Rumpfgeschäftsjahr 2014: EUR -2,9 Millionen), das Ergebnis aus der Fair-Value-Anpassung der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien nach IAS 40 in Höhe von EUR 18,5 Millionen (Rumpfgeschäftsjahr 2014: EUR 63,6 Millionen) und den Gewinn aus einem Erwerb zu einem Preis unter Marktwert in Höhe von EUR 33,2 Millionen (Rumpfgeschäftsjahr 2014: EUR 0,0 Millionen). Im Rumpfgeschäftsjahr 2014 boten die Akquisitionen aufgrund der Akquisitionsumstände erhebliches Aufwertungspotential, während die meisten im Geschäftsjahr erworbenen Immobilien zu einem Kaufpreis in Höhe des Fair Values erworben wurden. Die wesentlichen Einwertungsgewinne entfallen mit EUR 6,6 Millionen auf die Immobilien Logistikpark in Leipzig. Der aus dem Erwerb der Germavest Real Estate S.à.r.l. resultierende passive Unterschiedsbetrag in Höhe von EUR 33,2 Millionen wurde im Geschäftsjahr unter den sonstigen betrieblichen Erträgen erfolgswirksam vereinnahmt.

Des Weiteren wurden die liquiditätsunwirksamen Posten wie das Ergebnis aus at equity bewerteten Unternehmen in Höhe von EUR -0,5 Millionen (Rumpfgeschäftsjahr 2014: EUR -1,0 Millionen) und sonstige Positionen wie z.B. Abschreibungen und Wertberichtungen in Höhe von EUR 2,8 Millionen (Rumpfgeschäftsjahr 2014: EUR 0,7 Millionen) sowie die Veränderung der Rücklagen EUR 4,5 Millionen (Rumpfgeschäftsjahr 2014: EUR 2,3 Millionen) und des Working Capitals berücksichtigt.

Aus Zinserträgen sind im Geschäftsjahr EUR 0,2 Millionen (Rumpfgeschäftsjahr 2014: EUR 0,3 Millionen) zugeflossen. Von den im Periodenergebnis erfassten Ertragsteuern sind EUR 0,2 Millionen (Rumpfgeschäftsjahr 2014: EUR 0,0 Millionen) zur Auszahlung gekommen.

Der Cashflow aus Investitionstätigkeit summierte sich im Berichtsjahr per Saldo auf EUR -29,2 Millionen nach EUR -255,2 Millionen im Rumpfgeschäftsjahr 2014. Hintergrund für den Rückgang trotz Verdreifachung des Geschäftsvolumens ist die überwiegende Nutzung von Sachkapitalerhöhungen als Akquisitionswährung. Für den Erwerb von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien wurden liquide Mittel in Höhe von EUR 35,6 Millionen eingesetzt. Dabei handelt es sich um den Kauf der Immobilie in Schwerin, die Akquisition der Germavest Real Estate S.à.r.l. mit dem sogenannten T6-Portfolio sowie die Barkomponenten der Akquisitionen der Logistikpark Leipzig GmbH, der Hanse-Center Immobilienobjektgesellschaft GmbH und der Glockenhofcenter Immobilienobjektgesellschaft GmbH.

Die Konsolidierung der Fair Value REIT zum 31. Dezember 2015 führte zu einem Mittelzufluss im Konzern von EUR 16,0 Millionen. Unter anderem für den im Januar 2016 vollzogenen Erwerb der Kurfürstengalerie in Kassel wurden Kaufpreisanzahlungen in Höhe von EUR 11,3 Millionen geleistet. Einzahlungen aus der Veräußerung von Bestandsimmobilien beliefen sich auf EUR 1,7 Millionen.

Der Cashflow aus Finanzierungstätigkeit im Berichtsjahr 2015 belief sich auf EUR 42,4 Millionen nach EUR 259,6 Millionen im Rumpfgeschäftsjahr 2014. Aus der Barkapitalerhöhung Mitte Juli 2015 sind der Gesellschaft EUR 11,2 Millionen zugeflossen. Für die Kapitalerhöhungen im Zusammenhang mit Akquisitionen und mit der Übernahme der Fair Value REIT-Anteile im Geschäftsjahr sind Auszahlungen für Aufwendungen in Höhe von EUR 1,5 Millionen geleistet worden. Einzahlungen aus der Aufnahme von Fremdkapital, insbesondere aus der Aufstockung der Unternehmensanleihe 2014/2019 um EUR 36,0 Millionen, aus der Aufnahme des Signal Capital Darlehens in Höhe von EUR 32,0 Millionen für den Erwerb der Anteile an der Germavest und für die Kaufpreisanzahlung für die Kurfürstengalerie in Kassel, des Immobiliendarlehens bei der Volksbank Mittweida in Höhe von EUR 4,6 Millionen für den Erwerb einer Immobilie in Schwerin und des Darlehens bei der Hypo NOE Gruppe Bank AG in Höhe von EUR 11,5 Millionen, summierten sich auf EUR 54,7 Millionen (Rumpfgeschäftsjahr 2014: EUR 261,7 Millionen). Aus dem Mittelzufluss wurden Zinsen in Höhe von EUR 21,3 Millionen (Rumpfgeschäftsjahr 2014: EUR 1,6 Millionen) gezahlt und Finanzschulden in Höhe von EUR 36,7 Millionen (Rumpfgeschäftsjahr 2014: EUR 0,5 Millionen) getilgt.

Die Nettoveränderung der Zahlungsmittel betrug EUR 24,1 Millionen (Rumpfgeschäftsjahr 2014: EUR 0,4 Millionen). Die Zahlungsmittel zum Ende der Berichtsperiode erhöhten sich auf EUR 28,5 Millionen nach EUR 4,4 Millionen zum Ende des vorangegangenen Geschäftsjahres.

Der DEMIRE-Konzern war während des gesamten Berichtszeitraumes jederzeit in der Lage, seinen Zahlungsverpflichtungen in vollem Umfang nachzukommen.

4. Mitarbeiter

Im Rahmen des Wachstums, hier insbesondere durch den Auf- und Ausbau eines konzerninternen Property-, Asset- und Facility-Managements, hat sich der DEMIRE-Konzern im Geschäftsjahr 2015 durch erfahrene Fachkräfte quantitativ und qualitativ verstärkt. Wichtige strategische und organisatorische Funktionen wurden von externen Dienstleistern zurück in die Gesellschaft geholt. Die flachen Hierarchien bieten motivierten und engagierten Mitarbeitern vielfältige verantwortungsvolle Aufgaben und Betätigungsfelder. Kurze Entscheidungswege und direkte offene Kommunikation zwischen allen Ebenen fördern eine konstruktive Zusammenarbeit.

Das markt- und leistungsorientierte Vergütungssystem der DEMIRE unterstützt die Fokussierung der Führungskräfte und der Mitarbeiter auf die Erreichung der Unternehmens- und Bereichsziele und beteiligt sie an der Unternehmensperformance am Kapitalmarkt. Die Vergütung wird unternehmensintern regelmäßig überprüft und angepasst.

Zum 31. Dezember 2015 beschäftigte der Konzern ohne den Vorstand 54 Mitarbeiter (31. Dezember 2014: 8) in den konsolidierten und nicht-konsolidierten Gesellschaften.

5. Vergleich der Prognosen der Vorperiode mit der tatsächlichen Geschäftsentwicklung
Im Berichtsjahr konnte das Altportfolio deutlich abgebaut und gestrafft werden, wenngleich die Zielsetzung einer vollständigen Veräußerung noch nicht erreicht wurde. Das belastete zwar das Ergebnis, verbesserte aber gleichzeitig die Risikoposition des Konzerns.

Wachstumsziele hatten 2015 Priorität vor den Ergebniszielen. DEMIRE war in der Prognose für das Geschäftsjahr davon ausgegangen, das Immobilienportfolio in etwa verdoppeln zu können. Bis zum Jahresende konnte annährend eine Verdreifachung erreicht werden. Das hat dazu geführt, dass mit EUR 43,3 Millionen deutlich höhere Erträge aus der Vermietung erzielt werden konnten als erwartet (EUR 33 Millionen).

Die angestrebten Wertsteigerungen im Portfolio konnten ebenfalls erreicht werden. Die Erwartungen zum Vermietungsstand und zur Reduktion der Betriebskosten hingegen waren ein wenig zu anspruchsvoll gesetzt. Allerdings war darauf hingewiesen worden, dass die Erfolge sich möglicherweise erst ein Jahr später, also 2016 einstellen würden.

Die erfreulichen Wachstumsmöglichkeiten waren zwangsläufig mit zusätzlichem Aufwand verbunden. Dementsprechend konnte das Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) ohne Berücksichtigung von Fair Value Anpassungen das ursprünglich kommunizierte Ziel nicht ganz erreichen. Es machte 2015 EUR 7,1 Millionen aus, ursprünglich kommuniziert worden war als Ziel ein Ergebnis im unteren zweistelligen Millionenbereich.

DEMIRE hatte sich die Sicherung der Liquidität zum übergeordneten Ziel gesetzt, da der aus dem operativen Geschäft erzielte Cashflow nicht ausreichen würde, um die Wachstumsschritte zu finanzieren. Unterschiedliche Maßnahmen zur Beschaffung von Eigen- und Fremdkapital haben dazu beigetragen, dieses Ziel zu erreichen. Aber auch der operative Cashflow drehte aufgrund der Ausweitung des Vermietungsgeschäfts ins Plus.

Erreicht wurde auch das angestrebte Ziel einer starken Verbesserung des Net Asset Value. Der unverwässerte EPRA NAV konnte in absoluten Zahlen mehr als vervierfacht werden und nahm je Aktie um rund 20 % zu.

6. Gesamtaussage zum Geschäftsverlauf und zur Lage des Konzerns
Seit der Neuausrichtung des DEMIRE-Konzerns auf den deutschen Gewerbeimmobilienmarkt im Sommer 2013 gelang es in nur drei Geschäftsjahren, ein Immobilienportfolio mit einem Marktwert von fast EUR 930 Millionen aufzubauen und somit die Grundlage für eine gute Geschäftsentwicklung in der Zukunft zu schaffen. Unter Einbeziehung der im Januar 2016 erworbenen Kurfürstengalerie Kassel haben sich die kontrahierten Jahresmieten für die als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien im DEMIRE-Konzern auf rund EUR 75,2 Millionen erhöht. DEMIRE hat sich damit zu einem führenden Bestandshalter von Gewerbeimmobilien in Deutschland entwickelt.

III. VERÄNDERUNG IN DEN ORGANEN

Herr Dr. Dirk Hoffmann hat sein Amt als Mitglied des Aufsichtsrates zum Ablauf des 31. Dezember 2014 niedergelegt. Mit Beschluss des Amtsgerichts Frankfurt am Main vom 12. Januar 2015 wurde Herr Dr. Peter Maser, Rechtsanwalt bei Deloitte Legal Rechtsanwaltsgesellschaft mbH, Stuttgart, zum Mitglied des Aufsichtsrats bestellt. Die außerordentliche Hauptversammlung vom 6. März 2015 hat Herrn Dr. Peter Maser zum Mitglied des Aufsichtsrates bis zu der Hauptversammlung gewählt, die über die Entlastung

der Mitglieder des Aufsichtsrates für das am 31. Dezember 2015 endende Geschäftsjahr beschließt. Mit Wirkung zum 1. Februar 2016 ist Herr Frank Schaich für einen Zeitraum von drei Jahren bis zum 31. Januar 2019 zum weiteren Vorstandsmitglied der Gesellschaft bestellt worden. Herr Schaich bleibt jedoch auch weiterhin Alleinvorstand der Fair Value REIT-AG.

IV. VERGÜTUNGSBERICHT

Der folgende Vergütungsbericht fasst die Grundzüge der Vergütungssystematik für den Vorstand und den Aufsichtsrat zusammen:

1. Vergütung des Vorstands

Der Aufsichtsrat legt eine angemessene Vergütung für die Mitglieder des Vorstands fest. Kriterien für die Angemessenheit der Gesamtbezüge bilden dabei die Aufgaben und Leistungen des Vorstandsmitglieds und die Lage der Gesellschaft sowie die Nachhaltigkeit der Unternehmensentwicklung. Die Gesamtvergütung darf dabei die übliche Vergütung nicht ohne besondere Gründe übersteigen. Hierbei berücksichtigt der Aufsichtsrat das Verhältnis von Vorstandsvergütung zur Vergütung des oberen Führungskreises und der Belegschaft insgesamt und in der zeitlichen Entwicklung, wobei der Aufsichtsrat für den Vergleich festlegt, wie der obere Führungskreis und die relevante Belegschaft abzugrenzen sind. Die Gesamtvergütung der Mitglieder des Vorstands setzt sich im Wesentlichen aus der fixen Vergütung sowie einem variablen Vergütungsanteil mit kurz- und langfristigen Anreizkomponenten (Erfolgsbonus) zusammen. Die Anpassung der Vergütung kann jeweils mit Wirkung zum 1. Januar eines Kalenderjahres erfolgen.

Die variable Vergütung der Mitglieder des Vorstandes unterteilt sich jeweils in einen Bonus für das jeweils abgelaufene Geschäftsjahr sowie einen Bonus mit einer mehrjährigen Bemessungsgrundlage. Der Bonus hängt zu 50 % von individuellen Leistungszielen ab und zu weiteren 50 % von für den gesamten Vorstand einheitlich festgelegten Leistungszielen. Die Zielerreichung für die vereinbarten Leistungsziele ergibt sich zu 40 % aus der Zielerreichung für das abgelaufene Geschäftsjahr und zu 60 % aus der durchschnittlichen Zielerreichung über die letzten drei Geschäftsjahre.

Zudem haben die Vorstände im April 2015 jeweils 400.000 Aktienoptionen im Rahmen des auf der außerordentlichen Hauptversammlung vom 6. März 2015 beschlossenen Aktienoptionsprogramms erhalten. Durch die Einführung des Aktienoptionsprogramms sollen die Vorstände, die die Unternehmensstrategie gestalten und umsetzen und somit maßgeblich für die Entwicklung des Unternehmens verantwortlich sind, an den wirtschaftlichen Risiken und Chancen der DEMIRE teilhaben. Für die Einzelheiten des Aktienoptionsprogramms wird auf den Konzernanhang verwiesen. Mit dem zum 1. Februar 2016 bestellten weiteren Mitglied des Vorstandes, Herrn Frank Schaich, wurde ein dem bestehenden Aktienoptionsprogramm nachgebildetes Paket in Form von 400.000 virtuellen Aktienoptionen vereinbart.

Im Falle eines Erwerbs der Mehrheit der Stimmrechte der Gesellschaft durch einen Dritten haben die Mitglieder des Vorstandes ein außerordentliches Sonderkündigungsrecht. Wenn das Sonderkündigungsrecht ausgeübt oder der Vertrag innerhalb eines Zeitraums von sechs Monaten seit dem Kontrollwechsel einvernehmlich aufgehoben wird, erhält das kündigende Vorstandsmitglied die für die Restlaufzeit der Bestellung zum Vorstandsmitglied bestehenden vertraglichen Ansprüche in Form einer einmaligen Vergütung, die sich nach den Bezügen im letzten vollen Kalenderjahr vor Ausscheiden richtet, höchstens jedoch zwei Jahresvergütungen beträgt.

Darüber hinaus haben die Mitglieder des Vorstandes Anspruch auf übliche vertragliche (Sach-) Nebenleistungen. Hierzu zählen die Bereitstellung eines Dienstwagens, der Ersatz von Auslagen und Reisekosten, die Zahlung von Beiträgen in eine Pensionskasse, der Abschluss einer Vermögensschadenhaftpflichtversicherung (D&O-Versicherung) sowie eine Vergütungsfortzahlung bei Krankheit oder Unfall und ein Sterbegeld.

Die Dienstverträge beinhalten ein Wettbewerbsverbot insoweit, dass es dem Vorstand ohne Befreiung durch einen Beschluss des Aufsichtsrats während der Vertragsdauer untersagt ist, ein Konkurrenzunternehmen der Gesellschaft oder eines mit ihr verbundenen Unternehmens zu gründen, zu erwerben oder sich daran mittelbar oder unmittelbar zu beteiligen oder in diesem oder für dieses tätig zu sein. Darüber hinaus ist es dem Vorstand für die Dauer von einem Jahr nach Beendigung des Dienstvertrages untersagt, in abhängiger, freier oder in einer Beschäftigung auf sonstiger Basis auf dem Gebiet der Bundesrepublik Deutschland für ein Unternehmen tätig zu werden, dessen Geschäftsfeld den satzungsmäßigen Unternehmensgegenstand der Gesellschaft berührt. Dem Vorstandsmitglied ist es während der Laufzeit des oben genannten Verbots gleichermaßen untersagt, ein solches Unternehmen zu gründen, zu erwerben oder eine mittelbare oder unmittelbare Beteiligung daran zu erwerben. Der Dienstvertrag enthält darüber hinaus die Verpflichtung, über alle vertraulichen Informationen Stillschweigen zu bewahren, Dritten keinen Zugang zu Geschäftsunterlagen zu gewähren und diese Informationen nicht für seinen eigenen Nutzen oder den Nutzen anderer zu verwenden.

Die variable und fixe Vergütung der Vorstandsmitglieder weist betragsmäßige Höchstgrenzen auf. Eine höhere Vergütung als die für die Restlaufzeit vorgesehene Vergütung der Anstellungsverträge wird nicht gewährt.

Die Vorstandsvergütungen decken auch die Vorstands- und Geschäftsführerfunktionen in den Tochter- und Enkelgesellschaften im DEMIRE-Konzern ab.

Bestehende Dienstverträge

(1) Herr Hon.-Prof. Andreas Steyer

Die fixe Komponente wird monatlich als Grundgehalt ausgezahlt. Mit dem Mitglied des Vorstands besteht ein befristeter Dienstvertrag.

In der Berichtsperiode basierten die Angaben auf dem ab März 2013 geschlossenen Vertrag. Hon.-Prof. Andreas Steyer hatte Anspruch auf übliche vertragliche (Sach-)Nebenleistungen. Hierzu zählen die Bereitstellung eines Dienstwagens, der Ersatz von Auslagen und Reisekosten, der Abschluss einer Vermögensschadenhaftpflichtversicherung (D&O-Versicherung) sowie eine Vergütungsfortzahlung bei Krankheit oder Unfall und ein Sterbegeld.

Hon.-Prof. Andreas Steyer erhielt eine erfolgsbezogene variable Vergütung, die aus einem Jahresbonus und einem Mehrjahresbonus mit langfristiger Anreizwirkung besteht. Jahresbonus und Mehrjahresbonus werden anhand der Erreichung von Zielen ermittelt, die der Aufsichtsrat nach Abstimmung mit dem Vorstandsmitglied festlegt. Die Ziele für die Erreichung des Jahresbonus wurden dabei unter Berücksichtigung der Lage des Konzerns zu Beginn eines jeden Geschäftsjahres in Abstimmung mit dem Aufsichtsrat festgelegt.

Hon.-Prof. Andreas Steyer erwirbt einen zeitanteiligen Anspruch auf seinen Mehrjahresbonus, wenn der Performance-Zeitraum für die Festlegung des Mehrjahresbonus bereits vierundzwanzig Monate andauerte. Falls der Anstellungsvertrag mit Hon.-Prof. Andreas Steyer vorzeitig aufgrund eines Kontrollwechsels beendet würde, erhielt das Vorstandsmitglied für die Restlaufzeit der Bestellung als Vorstandsmitglied die fixe und variable Vergütung, jeweils in Höhe der Bezüge im letzten vollen Kalenderjahr vor Ausscheiden ausgezahlt. Die Höhe dieser Vergütung betrug höchstens zwei Jahresvergütungen.

Am 2. Dezember 2015 hat der Aufsichtsrat der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG den Vertrag von Hon.-Prof. Andreas Steyer um drei Jahre verlängert. Damit wurde der Ende Februar 2016 auslaufende Vorstandsvertrag frühzeitig bis Februar 2019 verlängert und neu gefasst.

Der Vertrag verlängert sich jeweils um die Dauer, für die Herr Steyer erneut zum Vorstandsmitglied der Gesellschaft bestellt worden ist. Zusätzlich zum Jahresgrundgehalt in Höhe von EUR 250.000,00 erhält er eine leistungs- und erfolgsabhängige Tantieme von bis zu 50 % des Jahresgrundgehalts pro Jahr.

(2) Herr Markus Drews

Der Aufsichtsrat hat Herrn Markus Drews gemäß Beschluss vom 1. Dezember 2014 zum ordentlichen Mitglied des Vorstands der Gesellschaft bestellt. Das Dienstverhältnis trat mit Wirkung zum 1. Januar 2015 in Kraft.

Die fixe Komponente zuzüglich einer befristeten Aufwandspauschale zur Abgeltung des erhöhten Aufwands für die Begründung und den Unterhalt eines zusätzlichen Wohnsitzes am Sitz der Gesellschaft wurde monatlich als Grundgehalt ausgezahlt. Mit dem Mitglied des Vorstands besteht ein befristeter Dienstvertrag.

In der Berichtsperiode basierten die Angaben auf dem ab Januar 2015 geschlossenen Vertrag. Herr Markus Drews hatte Anspruch auf übliche vertragliche (Sach-) Nebenleistungen. Hierzu zählten die Bereitstellung eines Dienstwagens, der Ersatz von Auslagen und Reisekosten, die Beteiligung an Beiträgen zu einer gesetzlichen oder angemessenen privaten Krankenversicherung und der Pflegeversicherung mit dem gesetzlichen Arbeitgeberanteil, die Zahlung von Beiträgen in eine Pensionskasse, die Fortführung der bestehenden Vermögensschadenhaftpflichtversicherung (D&O-Versicherung), der Abschluss einer Unfall- und Invaliditätsversicherung im Rahmen einer Gruppenunfallversicherung sowie eine Vergütungsfortzahlung bei Krankheit oder Unfall und ein Sterbegeld.

Herr Markus Drews erhielt eine erfolgsbezogene variable Vergütung, die aus einem Jahresbonus besteht. Der Jahresbonus wurde zu einem Anteil von zwei Dritteln anhand der Erreichung von Zielen, die der Aufsichtsrat nach Abstimmung mit dem Vorstandsmitglied festlegt, sowie zu einem Anteil von einem Drittel von der Festsetzung durch den Aufsichtsrat nach freiem Ermessen und auf Grundlage einer sachgerechten Würdigung aller maßgeblichen Umstände ermittelt.

Falls der Anstellungsvertrag mit Herrn Markus Drews vorzeitig aufgrund eines Kontrollwechsels beendet würde, stand dem Vorstandsmitglied eine Abfindung in Höhe der kapitalisierten Grundvergütung für die nächsten sechs Monate zu.

Am 2. Dezember 2015 hat der Aufsichtsrat der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG den Vertrag von Markus Drews neu gefasst. Der Vertrag verlängert sich jeweils um die Dauer, für die der Vorstand erneut zum Vorstandsmitglied der Gesellschaft bestellt worden ist. Zusätzlich zum Jahres-

grundgehalt von EUR 230.000,00 erhält er eine leistungs- und erfolgsabhängige Tantieme von bis zu EUR 125.000,00 pro Jahr.

(3) Herr Frank Schaich

Am 29. Januar 2016 hat der Aufsichtsrat der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG einen Vertrag mit Herr Schaich als weiteres Vorstandsmitglied ab dem 1. Februar 2016 für drei Jahre geschlossen. Zusätzlich zum Jahresgrundgehalt von EUR 230.000,00 erhält er eine leistungs- und erfolgsabhängige Tantieme von bis zu EUR 125.000,00 pro Jahr.

Wert der gewährten Zuwendungen (in EUR) für das Berichtsjahr

GEWÄHRTE ZUWENDUNGEN EUR	Hon.-Prof Andreas Steyer Vorstandssprecher, seit 5. März 2013			
	RGJ 2014	GJ 2015	GJ 2015 (Min)	GJ 2015 (Max)
Festvergütung	161.250,03	226.250,04	226.250,04	226.250,04
Nebenleistungen	14.095,17	18.993,56	18.993,56	18.993,56
Summe	**175.345,20**	**245.243,60**	**245.243,60**	**245.243,60**
Einjährige variable Vergütung	0,00	81.667,00	0,00	81.667,00
Mehrjährige variable Vergütung	0,00	107.500,00	0,00	107.500,00
Aktienoptionen	0,00	221.940,00	0,00	221.940,00
Summe	**175.345,20**	**656.350,60**	**245.243,60**	**656.350,60**
Versorgungsaufwand	2.752,83	3.754,24	3.754,24	3.754,24
Gesamtvergütung	**178.098,03**	**660.104,84**	**248.997,84**	**660.104,84**

GEWÄHRTE ZUWENDUNGEN EUR	Markus Drews Mitglied, seit 1. Dezember 2014			
	RGJ 2014	GJ 2015	GJ 2015 (Min)	GJ 2015 (Max)
Festvergütung	18.000,00	180.000,00	180.000,00	180.000,00
Nebenleistungen	0,00	32.686,75	32.686,75	32.686,75
Summe	**18.000,00**	**212.686,75**	**212.686,75**	**212.686,75**
Einjährige variable Vergütung	0,00	100.000,00	0,00	100.000,00
Mehrjährige variable Vergütung	0,00	24.000,00	0,00	24.000,00
Aktienoptionen	0,00	221.940,00	0,00	221.940,00
Summe	**18.000,00**	**558.626,75**	**212.686,75**	**558.626,75**
Versorgungsaufwand	0,00	2.036,53	2.036,53	2.036,53
Gesamtvergütung	**18.000,00**	**560.663,28**	**214.723,28**	**560.663,28**

Zufluss (in EUR) für das Berichtsjahr

ZUFLUSS EUR	Hon.-Prof Andreas Steyer Vorstandssprecher, seit 5. März 2013		Markus Drews Mitglied, seit 1. Dezember 2014	
	GJ 2015	RGJ 2014	GJ 2015	RGJ 2014
Festvergütung	226.250,04	161.250,03	180.000,00	18.000,00
Nebenleistungen	18.993,56	14.095,17	32.686,75	0,00
Summe	**245.243,60**	**175.345,20**	**212.686,75**	**18.000,00**
Einjährige variable Vergütung	0,00	0,00	0,00	0,00
Mehrjährige variable Vergütung	140.833,00	0,00	24.000,00	0,00
Summe	**386.076,60**	**175.345,20**	**236.686,75**	**0,00**
Versorgungsaufwand	3.754,24	2.752,83	2.036,53	0,00
Gesamtvergütung	**389.830,84**	**178.098,03**	**238.723,28**	**18.000,00**

2. Vergütung des Aufsichtsrats

Die Höhe der Vergütung des Aufsichtsrats wird von der Hauptversammlung festgelegt und ist in § 16 („Vergütung") der Satzung geregelt. Die zuletzt beschlossene Vergütung bleibt solange gültig, bis die Hauptversammlung eine geänderte Vergütung beschließt. Jedes Mitglied des Aufsichtsrats erhält eine feste, jährlich zahlbare Vergütung in Höhe von EUR 45.000,00. Der Vorsitzende des Aufsichtsrats erhält den dreifachen und der stellvertretende Vorsitzende den doppelten Betrag der Grundvergütung. Aufsichtsratsmitglieder, die dem Aufsichtsrat nicht während eines vollen Geschäftsjahres angehört haben, erhalten die Vergütung entsprechend der Dauer ihrer Aufsichtsratszugehörigkeit. Die absolute Höhe der Vergütung wurde im Berichtsjahr durch den Beschluss der Hauptversammlung vom 28. August 2015 angepasst.

Zusätzlich erstattet die Gesellschaft den Aufsichtsratsmitgliedern die ihnen bei der Ausübung ihrer Aufsichtsratsmandate entstehenden Auslagen sowie die auf ihre Vergütung und Auslagen zu entrichtende Umsatzsteuer, soweit diese gesondert in Rechnung gestellt wird.

Es wird an dieser Stelle auf die entsprechenden Ausführungen im Konzernanhang verwiesen.

V. NACHTRAGSBERICHT

Nachfolgende Ereignisse von besonderer Bedeutung für die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der DEMIRE sind nach Schluss des Geschäftsjahres eingetreten:

Am 13. Januar 2016 hat der Vorstand der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG den bereits im Juli 2015 unterzeichneten Erwerb von 94,9 % an der Kurfürster Immobilien GmbH, Kassel, abgeschlossen. Die zentral in der Innenstadt der drittgrößten hessischen Großstadt gelegene Immobilie wird überwiegend für Einzelhandelszwecke genutzt und verfügt über eine Gesamtfläche von rund 21.000 m². Zur Immobilie gehört eines der größten Parkhäuser Kassels mit rund 600 Stellplätzen. Die kontrahierten Nettokaltmieten der im Jahr 1991 als erste Shopping Mall in Kassel fertiggestellten Gewerbeimmobilie belaufen sich auf rund EUR 3,9 Millionen auf Jahresbasis. Zu den Mietern gehören neben den Einzelhandelsmietern ein Hotel, eine Spielbank, Büros und Arztpraxen. Mit der Transaktion baut die DEMIRE ihr Engagement in Einzelhandelsimmobilien, der dritten Assetklasse neben Büro- und

Logistik, weiter aus. Mit diesem Vollzug sind alle in 2015 gemeldeten Akquisitionen und Transaktionen inklusive der Fair Value REIT-AG-Übernahme abgeschlossen.

Mit Kaufvertrag vom 29. Januar 2016 wurde die Immobilie in Tornesch, Willy-Meyer-Str 3-5, durch die Fair Value REIT veräußert. Der Kaufpreis in Höhe von EUR 0,7 Millionen liegt um 10 % über dem gutachterlichen Marktwert per 31. Dezember 2015 von EUR 0,6 Millionen und wurde am 16. März 2016 vollständig gezahlt.

Die Gläubiger der durch die Fair Value REIT-AG am 19. Januar 2015 begebenen, mit 4,5 % p.a. verzinsten und bis zum 19. Januar 2020 laufenden Wandelanleihe im Gesamtnennbetrag von EUR 8,46 Millionen haben infolge des am 21. Dezember 2015 eingetretenen Kontrollwechsels bei der Fair Value REIT-AG durch Erklärung am 9. Februar 2016 die Zahlung des vorzeitigen Rückzahlungsbetrages gemäß Anleihebedingungen in Höhe von 103 % des Nennbetrages zuzüglich aufgelaufener Zinsen zum Wirksamkeitstag (19. Februar 2016) verlangt. Der entsprechende Betrag in Höhe von rund EUR 8,75 Millionen wurde am 19. Februar 2016 fristgerecht bezahlt. Die Refinanzierung des Rückzahlungsbetrags erfolgte durch Aufnahme von zwei Darlehen. Bei der CapitalBank – GRAWE Gruppe AG, Graz, hat die Fair Value REIT-AG ein endfälliges Darlehen mit einer Laufzeit von drei Jahren bis zum 15. Februar 2019 über EUR 7,0 Millionen abzüglich Bearbeitungsgebühr von 1 % zu einem variablen Zinssatz von 3-Monats-EURIBOR zuzüglich Marge von 400 Basispunkten, mindestens jedoch zu einem Zinssatz von 4,0 % p.a., aufgenommen, das zu rund 25 % grundpfandrechtlich und im Übrigen durch Verpfändung von Gesellschaftsanteilen sowie sonstigen Vermögensgegenständen besichert ist. Bei der Stadt-Sparkasse Langenfeld hat die Fair Value REIT-AG ein grundpfandrechtlich besichertes Darlehen über EUR 2,0 Millionen mit einer Laufzeit bis zum 30. März 2020 aufgenommen, das mit 1,69 % p.a. verzinst wird und mit anfangs 3 % p.a. getilgt wird.

Der Aufsichtsrat der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG hat Herrn Frank Schaich, Alleinvorstand der Fair Value REIT-AG, mit Wirkung zum 1. Februar 2016 für drei Jahre bis zum 31. Januar 2019 zum weiteren Vorstandsmitglied der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG bestellt. Es wurde für die Laufzeit der Bestellung ein Vorstandsdienstvertrag mit Herrn Schaich unter der aufschiebenden Bedingung der Beendigung des bestehenden Dienstvertrages mit der Fair Value REIT-AG abgeschlossen. Der Aufsichtsrat der Fair Value Reit-AG hat am 1. März 2016 die laufende Vorstandsbestellung von Herrn Schaich bis zum 31. Februar 2019 verlängert und den bestehenden Dienstvertrag einvernehmlich zum Ablauf des 29. Februar 2016 beendet.

Mitte Februar 2016 hat die DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG im Rahmen eines Asset Deals den Betrieb der F. Krüger Immobilien GmbH in Bremen übernommen. Im Wege des Betriebsübergangs auf die DEMIRE Immobilien Management GmbH (DIM), einer 100%igen Tochtergesellschaft der DEMIRE, wird das konzerninterne Property-Management weiter gestärkt. Sämtliche Mitarbeiter wurden von der DIM übernommen und werden weiter an dem nun neuen Standort der DIM in Bremen tätig sein.

Mit Kaufvertrag vom 4. März 2016 hat ein Tochterunternehmen der Fair Value REIT die Pflegeheimimmobilie in Radevormwald zum Buchwert von EUR 11,1 Millionen veräußert. Der Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten erfolgte gegen Kaufpreiszahlung am 31. März 2016.

Im ersten Quartal 2016 wurden die verbleibenden Anteile der Unternehmensanleihe 2014/2019 von nominell EUR 14,4 Millionen bei Investoren platziert.

In 2016 wurden bis zur Veröffentlichung des Konzernabschlusses insgesamt 14.937 Wandelschuldverschreibungen in Stückaktien der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG gewandelt. Dies entspricht einem rechnerischen Anteil am Grundkapital zum 30. April 2016 von etwa 0,03 %.

Anfang April 2016 hat die DEMIRE AG mit der Südwestbank AG einen Vertrag über eine Kreditlinie mit einer Laufzeit von einem Jahr bis zum 30. März 2017 über EUR 5,0 Millionen abzüglich Bearbeitungsgebühr von 3 % zu einem variablen Zinssatz von 3-Monats-EURIBOR zuzüglich Marge von 250 Basispunkten, mindestens jedoch zu einem Zinssatz von 2,5 % p.a., geschlossen, die variabel in Anspruch genommen und jährlich prolongiert werden kann. Ende April 2016 hat die DEMIRE AG mit der Baader Bank AG einen Vertrag über eine Kreditlinie mit einer Laufzeit von einem Jahr bis zum 30. April 2017 über EUR 5,0 Millionen zu einem festen Zinssatz von 5,0 % p.a. geschlossen, die variabel in Anspruch genommen und jährlich prolongiert werden kann. Beide Kreditlinien werden bei Inanspruchnahme, die bisher noch nicht erfolgt ist, durch Verpfändung von Gesellschaftsanteilen sowie Kontobeständen besichert.

Es ist geplant, diese Kredite bis spätestens Mitte Juni 2016 vollständig in Anspruch zu nehmen, um zu diesem Zeitpunkt in entsprechender Höhe eine anteilige Tilgung der HFS-Anleihe vorzunehmen. Dadurch kann der Nettozinsaufwand zugunsten der Ertragskraft der DEMIRE gesenkt werden.

VI. CHANCEN-, RISIKO- UND PROGNOSEBERICHT

1. Chancenbericht

1.1. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Chancen

Das gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Umfeld ist für DEMIRE derzeit günstig und bietet auch weiterhin gute Chancen für den Aufbau eines wertschaffenden Immobilienportfolios: Deutschland weist eine robuste und gesunde volkswirtschaftliche Entwicklung auf. In der Folge ist die Nachfrage nach gewerblichen Flächen nachhaltig stabil. Dieses günstige Umfeld will der DEMIRE-Konzern nutzen, um den Unternehmenswert weiter zu erhöhen – durch sorgfältige und professionelle Auswahl zusätzlicher Immobilien und durch ein aktives Property-, Asset- und Facility-Management des vorhandenen Bestands.

1.2. Chancen der Geschäftstätigkeit

Die DEMIRE hat aufgrund des starken Wachstums der vergangenen Jahre, insbesondere durch die Übernahme der Mehrheitsanteile an der Fair Value REIT-AG eine relevante Größe erreicht, um mit überregionalen Versorgern im Bereich der Grundversorgung Rahmenverträge schließen und somit Kostenoptimierung durch größere Einkaufsvolumina und günstigere Dienstleistungskonditionen erreichen zu können. Die neue Größe bietet auch insofern Vorteile, als dadurch das konzerneigene Asset-, Property- und Facility-Management besser ausgelastet wird und so im täglichen Immobilienmanagement Kostenvorteile erzielt werden können.

Auch das sukzessive Insourcing der Immobilienverwaltung und der hiermit einhergehenden Verschlankung und Harmonisierung von Prozessen und IT-Strukturen ermöglicht wirtschaftliche Vorteile. Die umlagefähigen Kosten können so gesenkt und der direkte Kontakt zum Mieter verbessert werden. Wenn sich dadurch die Mietvertragslaufzeiten und die Chancen auf Anschlussvermietung erhöhen lassen, nehmen Fluktuation und Leerstand ab.

1.3. Finanzielle Chancen

DEMIRE plant, das niedrige Zinsniveau für eine Reduzierung der durchschnittlichen Verzinsung des Fremdkapitals zu nutzen. Dafür sollen bestehende Verbindlichkeiten mit vergleichsweise hoher Zinslast durch günstigere Refinanzierungen abgelöst werden.

Gleichzeitig sind die Finanzierungsmöglichkeiten für Immobilienerwerbe weiterhin gut und werden es aus Sicht der Gesellschaft auch auf absehbare Zeit bleiben.

1.4. Chancen aus dem Zusammenschluss mit der Fair Value REIT-AG

Mit der Übernahme von 77,7 % der Stimmrechtsanteile an der Fair Value REIT-AG zum Ende des Geschäftsjahres 2015 hat DEMIRE den Aktionärskreis deutlich ausgeweitet und die Marktkapitalisierung erheblich gesteigert. DEMIRE hat dadurch unter den börsennotierten Gewerbeimmobilienunternehmen deutlich an Sichtbarkeit gewonnen.

Durch die Übernahme der Fair Value REIT-AG ergibt sich zudem ein zusätzliches Wachstumspotenzial, weil die Gesellschaft mit ihrer spezialisierten Akquisitions-Strategie eine etablierte Plattform für Investitionen in geschlossene Fonds ist.

1.5. Zusammenfassende Beurteilung der Chancen der DEMIRE

DEMIRE hat wesentliche Grundlagen dafür geschaffen, als einer der führenden Bestandshalter deutscher Gewerbeimmobilien mit einem ausgewogenen Chancen-Risiko-Profil und einem attraktiven Cashflow auf Dauer erfolgreich zu sein. Mit einer zunehmend verbesserten Eigenkapitalausstattung will DEMIRE ihren Aktionären mittelfristig nicht nur die Perspektive eines Wertzuwachses bieten, sondern auch für eine regelmäßige Dividendenausschüttung. Der Vorstand schätzt daher die Chancen der DEMIRE als sehr gut ein, in den kommenden Jahren Geschäftsvolumen und Ertragskraft weiter steigern zu können.

2. Risikobericht

Die im Jahr 2013 beschlossene Neuausrichtung auf den deutschen Gewerbeimmobilienmarkt konnte in den letzten beiden Geschäftsjahren durch eine Vielzahl von strategiekonformen Investitionen erfolgreich umgesetzt werden, im Geschäftsjahr 2015 insbesondere durch die Übernahme von mehr als Dreiviertel der Stimmrechtsanteile an der Fair Value REIT-AG. Dies hatte deutlich positive Auswirkungen auf das Risikoprofil des DEMIRE-Konzerns.

2.1. Risikomanagementsystem

Ziel des Risikomanagementsystems ist vor allem die nachhaltige Existenzsicherung der DEMIRE, die Überwachung der Einhaltung der aus der Unternehmensstrategie abgeleiteten Risikostrategie und die Steuerung durch geeignete bzw. notwendige Maßnahmen sowie die Überwachung und Optimierung des Performance-Risiko-Verhältnisses. Das Risikomanagement umfasst alle organisatorischen Regelungen und Aktivitäten, regelmäßigen und konzernweiten Umsetzungen der Risikostrategie. Das konzernweite Risikomanagementsystem umfasste bis auf die Fair Value, die erst zum Jahresende konsolidiert wurde, alle zum DEMIRE-Konzern gehörigen Gesellschaften, die in den Konzernabschluss einbezogen worden sind. Die Fair Value REIT-AG verfügt über ein eigenes Risikomanagementsystem.

Im Fokus des Risikomanagements liegen die Liquiditätssicherung, die Identifikation und Begrenzung von Risiken aus Akquisitionen und Veräußerungen sowie aus der Verwaltung des Bestandsportfolios. Dabei werden der Vorstand und die Geschäftsführer der Konzerngesellschaften qualifizierten externen

Dienstleistern unterstützt. Hierzu finden regelmäßig Controlling-Gespräche statt. Aufgrund der flachen Organisationsstruktur des DEMIRE-Konzerns ist der Vorstand in alle wesentlichen Entscheidungen unmittelbar eingebunden. Er überwacht auch, dass beschlossene Maßnahmen zur Risikobegrenzung umgesetzt und eingehalten werden. Die flache Hierarchie ermöglicht ein Risikomanagementsystem mit vergleichsweise einfachen und wenig komplexen Strukturen.

Der Risikomanagementprozess ist in einem Risikomanagementhandbuch dokumentiert, das regelmäßig überprüft und gegebenenfalls überarbeitet wird. Ein Risikokatalog zeigt alle wesentlichen Risiken, denen die DEMIRE ausgesetzt ist oder sein könnte.

Der Aufsichtsrat wird regelmäßig über die Geschäftsentwicklung, die Entwicklung der Investitionen sowie über den Stand des Risikomanagementsystems und dessen Weiterentwicklung unterrichtet. Dabei stellt die Kontrolltätigkeit des Aufsichtsrats ein wesentliches Element des Risikomanagementsystems dar. Bei neuen Risiken mit hohem Risikofaktor und stark negativen Veränderungen bestehender Risiken erfolgt eine Ad-hoc-Berichterstattung an den Aufsichtsrat.

2.2. Risiken

Die nachfolgende Darstellung gibt einen Überblick über die wesentlichen Risiken für den DEMIRE-Konzern. Hinsichtlich einer Risikoquantifizierung insbesondere in Bezug auf die Auswirkungen von Zinsänderungen verweisen wir auf die Sensitivitätsanalysen im Konzernhang in den Kapiteln „Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien“ und „Finanzinstrumemte“.

2.2.1. Gesamtwirtschaftliche sowie Markt- und Branchenrisiken

Der DEMIRE-Konzern ist in seinem Portfolio sehr unterschiedlichen gesamtwirtschaftlichen bzw. markt- und branchenbezogenen Risiken ausgesetzt:

In Bezug auf das Hauptgeschäft des DEMIRE-Konzerns mit deutschen Gewerbeimmobilien bestehen grundsätzlich Risiken eines Wertverlustes. Die breite Diversifizierung durch Akquisitionen von Gewerbeimmobilien in den letzten beiden Geschäftsjahren in fast allen Bundesländern hat dazu beigetragen, dass sich Veränderungen eines spezifischen Standorts nur in geringem Umfang auf das Gesamtportfolio auswirken. Die gesamtwirtschaftliche Lage, Zinsen und insgesamt positive Unternehmenserwartungen zeigen eine aktuell insgesamt gute Verfassung des deutschen Marktes an.

Für die bestehenden Investitionen in Osteuropa und in der Schwarzmeerregion wirken die konjunkturell nach wie vor eingetrübte Lage und die politischen Unruhen in der Ukraine belastend und haben sich im Berichtsjahr sogar noch verschärft. Transaktionen bleiben in diesen Ländern auch in der nahen Zukunft erheblich erschwert. Vor diesem Hintergrund sind die dortigen Marktrisiken für diesen Teil des Immobilienportfolios des DEMIRE-Konzerns nach wie vor als bedeutend, angesichts des geringeren Restbestands des Altportfolios jedoch geringer als in den Vorjahren einzuschätzen. Die bei einer Veräußerung erzielbaren Preise könnten die jeweiligen zum Verkaufszeitpunkt bestehenden bilanziellen Ansätze unterschreiten.

2.2.2. Finanzwirtschaftliche Risiken

2.2.2.1. Liquiditätsrisiken

Die Steuerung der Liquidität dient dem Ziel, die Zahlungsfähigkeit des Konzerns zu jeder Zeit gewährleisten zu können. Unter konservativen Annahmen werden hierzu insbesondere die für die operative

Führung des Konzerns notwendigen Mittel auf Ebene der Konzernunternehmen und auf Ebene der Gesellschaft budgetiert und disponiert. Die Liquidität entwickelt sich aus den laufenden Einnahmen der Immobilien abzüglich der Bewirtschaftungs-, Verwaltungs- und Finanzierungskosten auf der jeweils objekthaltenden Ebene sowie auf Ebene der Gesellschaft sowie aus den Zuflüssen von Seiten der Konzernunternehmen in Form von Dividenden, Gewinnausschüttungen und Entnahmen.

Es besteht das Risiko, dass die Gesellschaft unterjährig nicht zu jedem Zeitpunkt über ausreichend Liquidität verfügt, um ihre laufenden Verpflichtungen erfüllen zu können.

Die zum Bilanzstichtag vorhandenen Mittel und der geplante Cashflow im Jahr 2016 reichen allerdings für die derzeitigen Bedürfnisse der laufenden Geschäftstätigkeit aus. Es besteht das Risiko, dass Anschlussfinanzierungen auslaufender Finanzverbindlichkeiten nicht oder nur zu schlechteren Konditionen als geplant erreicht werden können.

Zusätzlicher Liquiditätsbedarf kann jenseits von Ereignissen, die außerhalb des geschäftlichen Einflussbereichs von DEMIRE liegen, vor allem aus den unten genannten operativen und sonstigen Risiken resultieren.

2.2.2.2. Währungsrisiken

Für das bestehende Portfolio an Gewerbeimmobilien in Deutschland bestehen keinerlei Fremdwährungsrisiken, da sämtliche Geschäftsvorfälle in EUR abgewickelt werden.

Bei den bestehenden Investitionen außerhalb Deutschlands bestehen bis zu ihrer vollständigen Veräußerung weiterhin umrechnungsbedingte Währungsrisiken. Bei Tochterunternehmen in der Ukraine, für die im Geschäftsjahr 2013/2014 der EUR als funktionale Währung definiert wurde, werden mögliche Währungsrisiken erst mit der Veräußerung der Engagements wirksam.

Soweit möglich und praktikabel, werden Projekte in Osteuropa und in der Schwarzmeerregion währungskongruent abgewickelt.

2.2.2.3. Zinsrisiken

Zur Finanzierung deutscher Gewerbeimmobilien setzt der DEMIRE-Konzern in branchenüblichem Umfang Fremdkapital ein. Hierbei handelt es sich sowohl um Darlehen mit variabler und fester Verzinsung als auch um handelbare Instrumente, die Wandlungsoptionen in Aktien der Gesellschaft und der Fair Value REIT-AG enthalten.

Bei Darlehen mit variabler Verzinsung führt eine Änderung des Zinsniveaus nach oben zu einer Belastung des Konzerns. Zum Bilanzstichtag wurden Finanzverbindlichkeiten in Höhe von EUR 459,2 Millionen fest verzinst, für Finanzverbindlichkeiten in Höhe von EUR 196,0 Millionen bestanden variable Zinsvereinbarungen. Um das Risiko von Zinssteigerungen für diese variabel verzinsten Finanzverbindlichkeiten zu verringern, wurden Zinssicherungsgeschäfte im Form von Zinsswaps abgeschlossen. Sie hatten zum Bilanzstichtag einen Umfang von EUR 36,1 Millionen.

Die verbliebenen Investments in Osteuropa und der Schwarzmeerregion sind zu einem Großteil mit Eigenkapital finanziert. Soweit für diese Investments Finanzierungen aufgenommen wurden, liegen diese auf Ebene der Projekte.

Da bei niedrigen Zinsen die Transaktionspreise für Immobilien steigen, hat das Zinsniveau zudem Auswirkungen auf die Einstandspreise neu erworbener Immobilien. Ausserdem spielt es bei der Bewertung der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien eine nicht unerhebliche Rolle.

Die Evaluierung der Zins-Politik erfolgt in regelmäßigen Abständen und in enger Abstimmung mit dem Aufsichtsrat.

2.2.3. Operative Risiken

Die operativen Risiken der Investments in deutsche Gewerbeimmobilien unterscheiden sich grundsätzlich von denjenigen der verbliebenen Projekte in Osteuropa und in der Schwarzmeerregion.

Gewerbeimmobilien in Deutschland weisen insbesondere die klassischen Vermietungsrisiken auf, Bewertungsrisiken treten angesichts der aktuell guten Marktverfassung eher zurück. In Osteuropa und in der Schwarzmeerregion stehen Bewertungs- und Veräußerungsrisiken sowie langfristige Liquiditätsrisiken im Vordergrund.

2.2.3.1. Vermietungs- und Bewirtschaftungsrisiken

Es bestehen Risiken der Mietminderung, von Mietausfällen oder des Leerstandes von Flächen. Zudem können indexbedingte Mietzinserhöhungen nicht immer vollständig, nicht sofort oder überhaupt nicht durchgesetzt werden. Ferner können zusätzlich zu Einnahmeausfällen vermietungsbedingte Kosten (z. B. Mieterincentives, Ausbaukosten, Übernahme von Umzugskosten, mietfreie Zeiten) entstehen, die sich wiederum nicht auf die Mieter umlegen lassen.

Es bestehen Risiken, dass unerwartete Kosten für Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen oder für Anpassungen der Immobilien an zeitgemäße Anforderungen anfallen.

Zum Zeitpunkt der Berichtserstellung bestanden aufgrund der Mieterstruktur keine wesentlichen Vermietungsrisiken mit unmittelbarer Auswirkung auf die Ertragslage des Konzerns.

2.2.3.2. Bewertungsrisiken

Die im Konzernabschluss als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien werden mit ihrem beizulegenden Wert nach IAS 40 bilanziert. Dieser beizulegende Wert basiert auf Wertgutachten, die mindestens einmal pro Jahr von unabhängigen Wertgutachtern erstellt werden. Dabei spielen verschiedene Faktoren eine Rolle: Zum einen fließen Gegebenheiten wie die jeweilige sozioökonomische Entwicklung des Standortes und zum anderen die Entwicklung von Mietdauern, Mietniveau und Leerständen sowie qualitative Faktoren wie Lage und Zustand des Objekts als Parameter in die Bewertung ein.

Im Zuge der Folgebewertung der als Finanzimmobilien gehaltenen Immobilien im Rahmen der Quartals-, Halbjahres- oder Jahresabschlüsse kann es aufgrund einer möglichen Änderung der in die Wertgutachten einfließenden endogenen und exogenen Parameter zu negativen Änderungen des beizulegenden Wertes der jeweiligen Immobilie kommen. Dies führt dann zu bilanziellen Wertberichtigungen, die sich auf das Konzernergebnis unter Umständen auch erheblich negativ auswirken können. Eine direkte Auswirkung auf die Liquidität des Konzerns ergibt sich dadurch jedoch nicht.

2.2.4. Sonstige Risiken

2.2.4.1. Rechtsrisiken

Im Hinblick auf das Geschäftsmodell von DEMIRE resultieren Risiken insbesondere aus Änderungen der rechtlichen Rahmenbedingungen. Zudem könnte DEMIRE für derzeit nicht erkannte Altlasten, Umweltverunreinigungen und gesundheitsschädliche Bausubstanzen aufkommen müssen oder für die Nichterfüllung baurechtlicher Anforderungen in Anspruch genommen werden.

Weitere Rechtsrisiken können grundsätzlich aus verschiedenartigen Auseinandersetzungen, beispielsweise in Miet- oder Personalangelegenheiten, resultieren. Mietstreitigkeiten gehören dabei zum unvermeidlichen geschäftlichen Alltag von Immobilienunternehmen, mit dem entsprechend geschäftsmäßig umgegangen wird.

Rechtsrisiken ergeben sich ferner aus Bestandsinvestitionen in Ländern mit vergleichsweise weniger stabilen Rechtssystemen. Angesichts des vorangeschrittenen Abbaus der Engagements in den Ländern Osteuropas und der Schwarzmeerregion sind diese Risiken im Vergleich zu den vorherigen Geschäftsjahren weiter gesunken.

2.2.4.2. Steuerrisiken

Die steuerlichen Strukturen der DEMIRE sind komplex, da unterschiedliche Steuersubjekte (Organschaften und Besteuerungen auf Ebene von Einzelgesellschaften) sowie verschiedene Rechtsformen innerhalb des Konzerns bestehen.

Für DEMIRE relevant sind Restriktionen zur sogenannten Zinsschranke, Regelungen der sogenannten Mindestbesteuerung zur erweiterten gewerbesteuerlichen Kürzung auf Ebene einzelner Objektgesellschaften.

Die Gesellschaft ist der Ansicht, dass derzeit keine wesentlichen steuerlichen Risiken bestehen, die durch andere als bisher gebuchte Rückstellungen berücksichtigt werden müssten. Im Rahmen von steuerlichen Außenprüfungen und der regelmäßigen Veränderungen im bestehenden Portfolio sowie im Rahmen der vorgenommenen Erweiterungen des Portfolios, im Wesentlichen durch Übernahme von Gesellschaftsanteilen an den objekthaltenden Gesellschaften können sich Steuerrisiken ergeben.

2.2.4.3. Personalrisiken

Der DEMIRE-Konzern könnte Mitglieder des Vorstands oder Mitarbeiter verlieren bzw. nicht in der Lage sein, sie durch ausreichend qualifizierte Kräfte zu ersetzen.

2.2.4.4. IT-Risiken

Die IT-Systeme der DEMIRE und ihrer Tochterunternehmen sowie ihrer Dienstleister könnten wichtige Daten unwiederbringlich verlieren oder unberechtigte Datenzugriffe von außen erfahren. Beides könnte Störungen des Geschäftsbetriebs und Kosten verursachen und letztendlich zu Vermögenschäden führen.

2.2.5. Allgemeine Akquisitions- und Integrationsrisiken

Jeder Ankauf wird von der DEMIRE unter Hinzuziehung externer Spezialisten für rechtliche, wirtschaftliche und technische Due Diligence ausführlich geprüft. Trotzdem kann nicht ausgeschlossen werden, dass mit einer Akquisition verbundene Ziele, z.B. Synergien gar nicht, nur teilweise oder erst zu einem späteren Zeitpunkt erreicht werden. Die tatsächliche Entwicklung kann also von den Einschätzungen zum Zeitpunkt der Akquisition abweichen.

2.2.5.1. Risiken im Zusammenhang mit der Integration der Fair Value REIT-AG

Eine erfolgreiche Integration der Fair Value REIT-AG in den DEMIRE-Konzern soll plangemäß vielfältige Synergie- und Skaleneffekte zur Folge haben. Es besteht das Risiko, dass diese nicht oder in einem geringeren Umfang eintreten als erwartet. Zudem könnten höhere Kosten als erwartet mit der Integration verbunden sein. Mit der Übernahme ist die wirtschaftliche Entwicklung der DEMIRE in hohem Maße von der wirtschaftlichen Entwicklung der Fair Value abhängig, insbesondere von der Werthaltigkeit des Immobilienportfolios. Das Immobilienportfolio der Fair Value REIT könnte sich anders entwickeln als bisher in den Geschäfts- und Quartalsberichten der Fair Value REIT-AG ausgewiesen. Zudem sind an den Erhalt des REIT-Status der Fair Value bestimmte wirtschaftliche Sachverhalte wie etwa die Steuerbefreiung geknüpft. Es besteht das Risiko, dass dieser Status nicht aufrecht erhalten werden kann. Aus diesen Risiken könnten nachteilige Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der DEMIRE entstehen.

2.2.5.2. Risiken im Zusammenhang mit dem REIT-Status der Fair Value Reit-AG

In ihrer Eigenschaft als deutsche Real Estate Investment Trust-Aktiengesellschaft (REIT) muss die Fair Value REIT-AG bestimmte gesetzliche Anforderungen erfüllen, um ihren REIT-Status aufrechterhalten und insbesondere von den für REITs geltenden Steuerbefreiungen profitieren zu können:

- Zulassung der Aktien zum Handel an einem organisierten Markt
- Beschränkung des Immobilienhandels sowie Erbringung entgeltlicher nicht immobiliennaher Dienstleistungen
- Einhaltung der Streubesitzquote von mindestens 15 %
- Beachtung der unmittelbaren Höchstbeteiligungsgrenze von weniger als 10 % der Aktien oder Stimmrechte
- Mindesteigenkapital von 45 % des Wertes des unbeweglichen Vermögens
- Anteil des unbeweglichen Vermögens von mindestens 75 % der Aktiva
- Mindestens 75 % der Bruttoerträge müssen aus unbeweglichem Vermögen stammen
- Ausschüttung von mindestens 90 % des handelsrechtlichen Jahresüberschusses bis zum Ende des folgenden Geschäftsjahres

Als REIT ist die Fair Value Reit-AG von der Körperschaft- und Gewerbesteuer befreit. Sollte die Fair Value REIT-AG diese Anforderungen dauerhaft nicht erfüllen, drohen ihr teilweise Strafzahlungen und gegebenenfalls - im mehrfachen Wiederholungsfall - der Verlust der Steuerbefreiung und der Entzug ihres Status als deutscher REIT. Dies würde unter Umständen zu Steuernachzahlungen und zu erhebliche Liquiditätsabflüssen führen. Bei Verlust des REIT-Status könnten zudem Entschädigungsansprüche von Aktionären auf die Fair Value REIT-AG zukommen.

2.3. Internes Kontroll- und Risikomanagementsystem bezogen auf den Rechnungslegungsprozess

Das interne Kontroll- und Risikomanagementsystem des Rechnungslegungs- und Konsolidierungsprozesses stellt einen wesentlichen Baustein des Konzern-Risikomanagements dar. Es umfasst alle rechnungslegungsbezogenen Prozesse sowie sämtliche Risiken und Kontrollen im Hinblick auf die Rechnungslegung.

Sie sind darauf gerichtet, folgende Ziele zu erreichen:

- Sicherung der Wirtschaftlichkeit der Geschäftstätigkeit und des Schutzes des Vermögens
- Sicherstellung der Ordnungsmäßigkeit und Verlässlichkeit der internen und externen Rechnungslegung
- Einhaltung der maßgeblichen rechtlichen Vorschriften, insbesondere der Normenkonformität des Konzernabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts

Als rechtliches Mutterunternehmen stellt die DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG auch den Konzernjahresabschluss auf. Diesem Prozess vorgelagert erfolgen die Buchführung und die Jahresabschlusserstellung der in den Konzernabschluss einbezogenen Konzerngesellschaften zumeist durch spezialisierte externe Dienstleistungsunternehmen.

Die monatlich geforderten Auswertungen sowie die erstellten Jahresabschlüsse werden vollständig und zeitnah übermittelt und intern überwacht. Jedem Prozess liegt ein detaillierter Zeitplan zugrunde. Im Sinne des Risikomanagements werden Plausibilität, Richtigkeit und Vollständigkeit der Buchungen durch konzerneigene Mitarbeiter überwacht und geprüft. Die an diesem Prozess beteiligten Mitarbeiter erfüllen die qualitativen Anforderungen und werden regelmäßig geschult. Zudem bildet das Vier-Augen-Prinzip ein wichtiges Kontrollprinzip.

Weitere wesentliche Instrumentarien bilden:

- Einheitliche Bilanzierungsrichtlinien durch Auswahl eines externen Dienstleisters für den größten Teil der Konzerngesellschaften
- Die klare Aufgabentrennung und Zuordnung von Verantwortlichkeiten zwischen den am Rechnungslegungsprozess beteiligten internen und externen Bereichen
- Die Einbeziehung externer Spezialisten soweit erforderlich, wie zum Beispiel bei der Gutachtenerstellung für den Marktwert von Liegenschaften

Gemeinsam mit unseren externen Dienstleistern werden neue Gesetze, Rechnungslegungsstandards und andere offizielle Verlautbarungen fortlaufend bezüglich ihrer Relevanz und ihrer Auswirkungen auf den Konzern- und Jahresabschluss und den zusammengefassten Lagebericht analysiert. Bei Bedarf werden die Bilanzierungsrichtlinien des Konzerns entsprechend angepasst. Dies ist im Geschäftsjahr 2015 in dem Ausmaß geschehen, in dem neue Rechnungslegungsvorschriften zu berücksichtigen waren.

Zur Sicherung der Angemessenheit der Bilanzierung und der zutreffenden Gesamtaussage des Konzern- bzw. Jahresabschlusses einschließlich des zusammengefassten Lageberichts werden folgende Maßnahmen und Kontrollen in einem strukturierten Prozess mit unseren Dienstleistern regelmäßig umgesetzt, evaluiert und fortentwickelt:

- Identifikation und Analyse der wesentlichen Risikofelder und Kontrollbereiche
- Monitoring- und Plausibilitätskontrollen zur Überwachung der Prozesse und seiner Ergebnisse auf Ebene des Vorstands und der operativen Einheiten
- Präventive Kontrollmaßnahmen im Finanz- und Rechnungswesen sowie der für die Bilanzierung wesentlichen operativen Unternehmensprozesse
- Maßnahmen, die die ordnungsmäßige, vollständige und zeitnahe EDV-gestützte Verarbeitung von rechnungslegungsbezogenen Sachverhalten und Daten sicherstellen
- Maßnahmen zur Überwachung des rechnungslegungsbezogenen internen Kontroll- und Risikomanagementsystems sowie der Maßnahmen zur Beseitigung etwaiger Kontrollschwächen

2.4. Zusammenfassende Betrachtung der Risikolage

Die Risikolage des DEMIRE-Konzerns und der Gesellschaft hat sich im Berichtszeitraum grundlegend verbessert. Dazu haben die Akquisitionen wesentlich beigetragen. Mit dem erweiterten Gesamtportfolio sind Einnahmenbasis und Liquiditätszufluss deutlich angestiegen. Die Risikostruktur des Portfolios hat sich durch regionale Diversifizierung und die erstmalige Akquisition auch von Einzelhandels- und Logistikimmobilien verändert. Und am Kapitalmarkt hat die Gesellschaft durch die Maßnahmen zur Beschaffung von Eigen- und Fremdkapital an Sichtbarkeit gewonnen, was in Zukunft die Kapitalbeschaffung erleichtern und verbilligen dürfte.

Gleichzeitig sind die mit der Aufgabe des Altportfolios verbundenen Risiken bis auf vergleichsweise geringe Restrisiken abgebaut worden. Dem Vorstand sind nach heutiger Einschätzung keine Risiken bekannt, die sich bestandsgefährdend auf die Gesellschaft auswirken können. Die Gesellschaft ist davon überzeugt, die sich bietenden Chancen und Herausforderungen auch in Zukunft nutzen zu können, ohne dabei unvertretbar hohe Risiken eingehen zu müssen.

3. Prognosebericht

3.1. Konjunkturelle Rahmenbedingungen positiv

Die DEMIRE Mittelstand Real Estate AG rechnet damit, dass die gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen 2016 für Unternehmen in der Immobilienwirtschaft insgesamt günstig bleiben. Die gesamtwirtschaftliche Entwicklung in Deutschland erscheint im Umfeld einer verhalten wachsenden Weltwirtschaft robust, ein Wachstum des Bruttosozialprodukts zwischen 1 und 2 % wird von den meisten Wirtschaftsforschern für wahrscheinlich gehalten. Gleichzeitig besteht allgemein die Erwartung, dass der Private Konsum auch 2016 ein wesentlicher Motor der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung bleiben wird, da die Zahl der Beschäftigten voraussichtlich auf dem erreichten hohen Niveau verharren wird und Anreize zum Sparen wegen der anhaltend niedrigen Zinsen fehlen. Die Erwartung, dass die Zinsen 2016 auf niedrigem Niveau bleiben, auch wenn die Zinswende im Verlauf des Jahres erwartet wird, untermauert zudem die positiven Aussichten für die Immobilienbranche.

3.2. Branchenkonjunktur hält an

Stärker als von der allgemeinen Konjunkturentwicklung wird die Geschäftsentwicklung der DEMIRE von den Entwicklungen in den Immobilienmärkten beeinflusst, auf denen sie tätig ist.

Die Transaktionsmärkte für Gewerbeimmobilien in Deutschland haben seit 2009 Jahr für Jahr deutliche Steigerungen aufgewiesen. Die Immobilienpreise sind dabei stärker gestiegen als die Mieten. Das Analyseinstitut bulwiengesa hat errechnet, dass die Gesamtrenditen deutscher Immobilien 2015 zwar auf einen Höchstwert gestiegen sind, der größere Teil aber mittlerweile auf die Preissteigerungen der Immobilien zurückgeht. Das Institut spricht von einer Entkopplung von Miet- und Investmentmarkt. Damit verbunden sind fallende Nettoanfangsrenditen und ein höheres Risiko im Kapitalmarkt. Gleichwohl bleibt der Anlagebedarf institutioneller Investoren wegen des anhaltend niedrigen Zinsniveaus hoch. Dies gilt insbesondere für Kapitalsammelstellen wie Pensionsfonds oder Versicherungen.

Deshalb wird allgemein auch damit gerechnet, dass die Preise für Gewerbeimmobilien weiter steigen. Allerdings wäre es keine Überraschung, wenn sich die Preiskurve abflacht. Das Transaktionsvolumen wird einer Analyse der Unternehmensberatung Ernst & Young zufolge das Vorjahresniveau voraussichtlich nicht wieder erreichen, weil es von zahlreichen Übernahmen geprägt war.

Die Mieten von Büro- und Einzelhandelsimmobilien dürften 2016 stabil bleiben oder leicht steigen, denn die Nachfrage nach diesen Immobilien wird durch die gute Wirtschaftslage, die hohe und weiter steigende Beschäftigung und den voraussichtlich weiter zunehmenden privaten Konsum gestärkt.

Da das Neubauvolumen im Bereich der Büroimmobilien anhaltend gering ist, wird 2016 ein weiter leicht zurückgehender Leerstand prognostiziert. Bei den zu erzielenden Mieten rechnet der Immobilien-Dienstleister Jones Lang LaSalle für 2016 mit einem weiteren Anstieg von etwa 2 %, der auch in Sekundärstandorten zu erzielen sein dürfte.

Den deutschen Markt für Lager- und Logistikflächen beurteilen die Immobilienanalysten von JLL aufgrund der guten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen auch im Jahr 2016 für gut. Der vierteljährlich erhobene Logistikindikator des Instituts für Weltwirtschaft (IfW) gab zu Jahresende 2015 leicht nach, blieb aber moderat aufwärtsgerichtet.

3.3. Erwartete Entwicklung der bedeutendsten Leistungsindikatoren FFO und LTV

Die konjunkturellen und immobilienwirtschaftlichen Prognosen lassen in Deutschland für den Gewerbeimmobilien-Markt und damit für das Geschäftsmodell der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG anhaltend positive Rahmenbedingungen erwarten. Dies gilt insbesondere auch für die Sekundärstandorte in Deutschland, auf die sich DEMIRE fokussiert. Mit einer anhaltend positiven Geschäftsentwicklung wird daher gerechnet. Das gilt umso mehr, als die 2015 erworbenen Gewerbeimmobilien und Immobilienportfolien erstmals für einen vollen 12-Monatszeitraum zum Vermietungsergebnis beitragen und damit die Erlöse des Segments Bestandsportfolio sowie des Konzerns erheblich stärken werden. Der bereits 2015 kontrahierte Erwerb der Kurfürstengalerie wurde im Januar 2016 abgeschlossen und wird zusammen mit dem Ergebnis der Fair Value REIT die Ertragslage 2016 ebenfalls positiv beeinflussen.
Da die 2015 erworbenen Portfolien im Geschäftsjahr 2016 erstmals über 12 Monate zu Umsatz und Ertrag beitragen und gleichzeitig das Portfolio im ersten Quartal 2016 um das Einkaufszentrum Kurfürstengalerie in Kassel erweitert worden ist, erwartet DEMIRE für das Geschäftsjahr 2016 deutlich steigende Einnahmen aus der Vermietung der Immobilien, die sich in einer Größenordnung von

EUR 75 Millionen bewegen sollten. Zur Steigerung beitragen soll auch das aktive unternehmensinterne Asset-, Property- und Facility- Management, das auch im Prognosejahr die Vermietungsquoten steigern und die laufenden Betriebskosten weiter absenken soll.

Auf Basis dieser Mieteinnahmen rechnet DEMIRE mit einem deutlich verbesserten operativen Cash Flow, also ein um Bewertungs- und Sondereffekte bereinigtes operatives Ergebnis (EPRA-Ergebnis bzw. FFO). Vor nicht beherrschenden Anteilen am Ergebnis rechnet der Vorstand 2016 mit FFO von knapp unter EUR 20 Millionen. Unter der Annahme gleichbleibender Anteile der Minderheiten am Ergebnis werden FFO nach Minderheiten in der Größenordnung von EUR 15 Millionen erwartet. Dies entspricht etwa EUR 0,30 je derzeit in Umlauf befindlicher Aktie.

DEMIRE strebt an, bis zum Jahresende 2016 den gewichteten Durchschnittszins der Finanzverbindlichkeiten von derzeit knapp über 5,0 % p.a. auf einen Wert zwischen 4,0 % p.a. und 4,5 % p.a. zu senken. Ferner soll eine Reduzierung der Fremdkapitalquote (LTV) auf 60 % der Immobilienwerte nach IAS 40 erreicht werden. DEMIRE geht davon aus, diese Ziele sukzessive durch Refinanzierungen, Verkäufe nicht strategischer Immobilien sowie durch eine verstärkte Eigenkapitalunterlegung von Akquisitionen – sollten sie denn stattfinden – zu erreichen.

Wenn diese Erwartungen eintreffen, sollte auch der Unternehmenswert (NAV) weiter steigen. In welchem Umfang das sein wird, lässt sich indes kaum prognostizieren, da der NAV immer auch von dem Bewertungsergebnis der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien abhängt.

3.4. Gesamtaussage zur voraussichtlichen Entwicklung des Konzerns

Die konjunkturellen und immobilienwirtschaftlichen Prognosen lassen in Deutschland für den Gewerbeimmobilien-Markt und damit für das Geschäftsmodell der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG anhaltend positive Rahmenbedingungen erwarten. Dies gilt insbesondere auch für die Sekundärstandorte in Deutschland, auf die sich DEMIRE fokussiert.

Angesichts dieser Rahmenbedingungen erwartet DEMIRE eine positive Geschäftsentwicklung, die sich, wie beschrieben, in einem starken Anstieg der Einnahmen aus der Vermietung, in einer deutlichen Erhöhung der FFO und, soweit prognostizierbar, auch in einer Steigerung des Unternehmenswertes niederschlägt.

VII. ÜBERNAHMEBEZOGENE ANGABEN

1. Zusammensetzung des gezeichneten Kapitals

a.) per 31. Dezember 2015

Die Gesellschaft verfügte per 31. Dezember 2015 über ein voll eingezahltes gezeichnetes Kapital in Höhe von EUR 49.292.285,00, das in 49.292.285 Inhaber-Stückaktien mit einem rechnerischen Nominalwert von EUR 1,00 eingeteilt war; von diesen werden 5.000 Stück im Konzern gehalten. 13.125 Inhaber-Stückaktien wurden erst Ende Januar 2016 ins Handelsregister eingetragen. Die Aktien der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG sind zum Handel im regulierten Markt (General Standard) der Frankfurter Wertpapierbörse zugelassen.

Die Erhöhung des Grundkapitals hat sich aufgrund von Wandlungen aus den Wandelschuldverschreibungen 2013/2018, einer Barkapitalerhöhung sowie aus den Sachkapitalerhöhungen im Zusammenhang mit neu erworbenen Immobilien ergeben.

Eine Erhöhung um 226.800 Aktien ergibt sich aus den Wandlungen der Wandelschuldverschreibung 2013/2018. Das Grundkapital der Gesellschaft ist nach der Ausübung von Wandlungsrechten aus der Wandelschuldverschreibung 2013/2018 und Ausgabe von 226.800 neuen Aktien aus dem bedingten Kapital I/2013 um bis zu EUR 6.309.025,00, eingeteilt in bis zu 6.309.025 auf den Inhaber lautende Stückaktien mit einem rechnerischen Nennwert von EUR 1,00, bedingt erhöht. Die ursprüngliche Anzahl der Wandelschuldverschreibungen betrug 11.300.000. Nach den Wandlungen von weiteren 226.800 Stück im Berichtszeitraum betragen die verbleibenden Wandlungsrechte 10.661.700. Die bedingte Kapitalerhöhung dient der Gewährung von Bezugs- und/oder Wandlungsrechten an die Inhaber von Options- und/oder Wandelschuldverschreibungen, die nach Maßgabe der Ermächtigung der Hauptversammlung der Gesellschaft vom 23. Oktober 2013 begeben werden.

Aufgrund der von der Hauptversammlung vom 15. Oktober 2014 erteilten Ermächtigung wurde mit Handelsregistereintragung am 22. Januar 2015 das Grundkapital der Gesellschaft aus genehmigtem Kapital einmalig um EUR 5.633.710 gegen Sacheinlage unter Ausschluss des Bezugsrechts der Aktionäre Sachkapitalerhöhung zum Erwerb Hanse-Center Objektgesellschaft mbH und Glockenhofcenter Objektgesellschaft mbH erhöht. Zur Zeichnung der neuen Aktien wurde die Alpine Real Estate GmbH zugelassen, die als Sacheinlage 94,9 % der Anteile an der Hanse-Center Objektgesellschaft mbH, 94,9 % der Anteile an der Glockenhofcenter Objektgesellschaft mbH und eine Forderung gegen die Hanse-Center Objektgesellschaft mbH in die DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG eingebracht hat. Im Rahmen der Kapitalerhöhung wurde jede neue Aktie der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG mit einem Betrag von EUR 1,75 bewertet.

Das Grundkapital der Gesellschaft wurde aufgrund der von der Hauptversammlung vom 15. Oktober 2014 sowie 6. März 2015 erteilten Ermächtigung um insgesamt EUR 2.182.567,00 gegen Sacheinlage unter Ausschluss des Bezugsrechts der Aktionäre erhöht. Zur Zeichnung der neuen Aktien wurde die Ketom AG, Schweiz, zugelassen, die als Sacheinlagen 94 % der Stammanteile an der Objektgesellschaft Sihlegg Investments Holding GmbH, Schweiz, die Eigentümer der Gutenberg-Galerie, sowie sämtliche Ansprüche aus einem der Objektgesellschaft von der Ketom AG gewährten Gesellschafterdarlehen eingebracht hat. Zur Berechnung des Kapitalerhöhungsbetrags und der Anzahl der auszugebenden neuen Aktien wurde ein Wert von EUR 4,028 je Aktie der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG zugrunde gelegt. Die Eintragung in das Handelsregister erfolgte am 27. Mai 2015.

Mit Zustimmung des Aufsichtsrats wurde am 19. Mai 2015 das Grundkapital der Gesellschaft aus genehmigtem Kapital einmalig um EUR 2.541.149,00 gegen eine gemischte Sacheinlage unter Ausschluss des Bezugsrechts der Aktionäre erhöht. Zur Zeichnung der neuen Aktien ist die M1 Beteiligungs GmbH, Berlin, zugelassen worden, die als Sacheinlage 94 % der Geschäftsanteile der Logistikpark Leipzig GmbH eingebracht hat. Zur Berechnung des Kapitalerhöhungsbetrags und der Anzahl der auszugebenden neuen Aktien der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG wurde ein Wert von EUR 5,84 je Aktie der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG zugrunde gelegt. Die Eintragung in das Handelsregister erfolgte am 1. Juli 2015.

Das Grundkapital der Gesellschaft wurde am 14. Juli 2015 durch eine 10 %ige Barkapitalerhöhung um EUR 2.474.152 erhöht. Die 2.474.152 neuen, auf den Inhaber lautenden nennwertlosen Stammaktien (Stückaktien) wurden im Rahmen eines Private Placements größtenteils vom institutionellen Investor Wecken & Cie., Basel, Schweiz, gezeichnet. Der Ausgabebetrag je neuer Aktie lag bei EUR 4,51. Die neuen Aktien sind ab dem 1. Januar 2015 gewinnberechtigt. Die Eintragung in das Handelsregister erfolgte am 14. Juli 2015.

Der Vorstand der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG hat am 14. Oktober 2015 ein freiwilliges öffentliches Übernahmeangebot an die Aktionäre der Fair Value REIT-AG gerichtet und deren Aktionären angeboten, ihre Aktien in neu zu schaffende Aktien der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG umzutauschen. Der Aktientausch erfolgte im Verhältnis zwei DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG Aktien gegen Einbringung von einer Aktie der Fair Value REIT-AG und wurde mit rechtlicher Wirkung zum 21. Dezember 2015 mit Eintragung der Kapitalerhöhung in das Handelsregister Frankfurt am Main durchgeführt. Das Übernahmeangebot der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG wurde dabei zu 77,70 % von den Aktionären der Fair Value REIT-AG angenommen. Insgesamt wurden 10.963.878 Aktien der insgesamt 14.110.323 Aktien der Fair Value REIT-AG innerhalb der Annahmefrist und der weiteren Annahmefrist bis zum 3. Dezember 2015 zum Umtausch eingereicht. Die Voraussetzungen für die Ausgabe von 21.927.756 neuen Aktien wurden auf der außerordentlichen Hauptversammlung vom 14. September 2015 durch den Beschluss über eine Kapitalerhöhung um bis zu 30.761.646 Inhaber-Stückaktien mit einem Wert von EUR 30.761.646,00 geschaffen.

b) Entwicklung nach dem 31. Dezember 2015

Bis zur Veröffentlichung des Geschäftsberichts wurden 14.937 Wandlungsrechte ausgeübt und 14.937 neue Inhaber-Stückaktien geschaffen.

2. Beschränkungen, die Stimmrechte oder die Übertragung von Aktien betreffen

Beschränkungen, die Stimmrechte oder die Übertragung von Aktien betreffen, existieren nicht.

3. Direkte oder indirekte Beteiligungen am Kapital, die 10 % der Stimmrechte überschreiten

a.) per 31. Dezember 2015

Per 31. Dezember 2015 hielten die folgenden Aktionäre der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG Beteiligungen an der Gesellschaft mit einem Stimmrechtsanteil von mehr als 10 %:

Herr Klaus Wecken hielt über die Wecken & Cie, Basel, Schweiz, insgesamt 12,91 % der Aktien.

Herr Rolf Elgeti hielt als persönlich haftender Gesellschafter der Obotritia Capital KGaA über die Beteiligungen Jägersteig Beteiligungs GmbH, Försterweg Beteiligungs GmbH und Obotritia Beteiligungs GmbH insgesamt 12,67 % der Aktien.

Weitere Meldungen im Hinblick auf direkte oder indirekte Beteiligungen, die 10 % der Stimmrechte übersteigen, lagen der Gesellschaft per 31. Dezember 2015 nicht vor.

b.) Entwicklung nach dem 31. Dezember 2015

Weitere Meldungen im Hinblick auf direkte oder indirekte Beteiligungen, die 10 % der Stimmrechte übersteigen, liegen der Gesellschaft zum Zeitpunkt der Veröffentlichung des Berichts nicht vor.

4. Inhaber von Aktien mit Sonderrechten, die Kontrollbefugnisse verleihen

Derartige Aktien sind nicht vorhanden.

5. Art der Stimmrechtskontrolle, wenn Arbeitnehmer am Kapital beteiligt sind und ihre Kontrollrechte nicht unmittelbar ausüben

Derartige Beteiligungen sind nicht vorhanden.

6. Gesetzliche Vorschriften und Bestimmungen der Satzung über die Ernennung und Abberufung des Vorstands und die Änderung der Satzung

6.1. Ernennung und Abberufung des Vorstands

Gemäß § 84 AktG werden die Mitglieder des Vorstands durch den Aufsichtsrat für eine Dauer von höchstens fünf Jahren bestellt. Eine Wiederholung der Bestellung ist zulässig. Der Vorstand der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG besteht aus einem oder mehreren Personen. Die Zahl der Vorstandsmitglieder wird vom Aufsichtsrat bestimmt. Er entscheidet über ihre Bestellung, den Widerruf ihrer Bestellung sowie über Abschluss, Änderung und Kündigung der mit ihnen abzuschließenden Anstellungsverträge. Der Aufsichtsrat kann einen Vorsitzenden des Vorstands und einen stellvertretenden Vorsitzenden des Vorstands ernennen sowie stellvertretende Vorstandsmitglieder bestellen.

6.2. Änderungen der Satzung

Änderungen der Satzung bedürfen gemäß § 179 Abs. 1 AktG eines Beschlusses der Hauptversammlung, der, soweit die Satzung keine andere Mehrheit vorsieht, gemäß § 179 Abs. 2 AktG eine Mehrheit von drei Viertel des bei der Abstimmung vertretenen Grundkapitals erfordert. Soweit die Änderung des Unternehmensgegenstandes betroffen ist, darf die Satzung jedoch nur eine größere Mehrheit vorsehen. Die Satzung der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG macht in § 20 Abs. 1 von der Möglichkeit der Abweichung gemäß § 179 Abs. 2 AktG Gebrauch und sieht vor, dass Beschlüsse grundsätzlich mit einfacher Stimmenmehrheit und, soweit eine Kapitalmehrheit erforderlich ist, mit einfacher Kapitalmehrheit gefasst werden können, soweit nicht nach zwingenden gesetzlichen Vorschriften eine größere Mehrheit erforderlich ist. Der Aufsichtsrat ist befugt, Änderungen der Satzung, die nur deren Fassung betreffen, zu beschließen. Darüber hinaus wurde der Aufsichtsrat ermächtigt, die Fassung des § 5 der Satzung, in dem unter anderem Höhe und Einteilung des Grundkapitals festgelegt sind, entsprechend dem Umfang der Kapitalerhöhungen aus dem genehmigten Kapital anzupassen.

7. Befugnisse des Vorstands, Aktien auszugeben oder zurückzukaufen

7.1. Genehmigtes Kapital

a.) per 31. Dezember 2015

Das Genehmigte Kapital I/2014 wurde durch die Ausgabe von 5.633.710 neuen Inhaber-Stückaktien zum Erwerb der Anteile an der Hanse-Center Objektgesellschaft mbH und Glockenhofcenter Objektgesellschaft mbH in Höhe von EUR 5.633.710,00 und durch die Ausgabe von 1.430.615 neuen Inhaber Stück-Aktien für den teilweisen Erwerb der Gutenberg-Galerie in Höhe von EUR 1.430.615,00 verbraucht.

Der Vorstand ist aufgrund Beschlusses der außerordentlichen Hauptversammlung vom 6. März 2015 ermächtigt, das Grundkapital der Gesellschaft mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 5. März 2020 durch Ausgabe von bis zu 8.552.290 neuen, auf den Inhaber lautenden Stammaktien in Form von Stückaktien im rechnerischen Nennwert von je EUR 1,00 gegen Bar- und/oder Sacheinlage ein- oder mehrmals in Teilbeträgen um bis zu EUR 8.552.290,00 zu erhöhen (Genehmigtes Kapital I/2015). Den Aktionären steht grundsätzlich ein Bezugsrecht zu. Der Vorstand ist ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Bezugsrecht der Aktionäre auszuschließen für Spitzenbeträge, bei Barkapitalerhöhungen über bis zu 10 % des Grundkapitals zu einem Ausgabebetrag, der nicht wesentlich unter dem Börsenpreis liegt, sowie zur Bedienung von Options- oder Wandlungsrechten, zur Begebung von Aktien an Arbeitnehmer und bei Sachkapitalerhöhungen.

Das Genehmigte Kapital I/2015 wurde durch die Ausgabe von 751.952 neuen Inhaber Stück-Aktien für den teilweisen Erwerb der Gutenberg-Galerie in Höhe von EUR 751.952,00, durch die Ausgabe von

2.541.149 neuen Inhaber Stück-Aktien zum Erwerb der Anteile an Logistikpark Leipzig GmbH in Höhe von EUR 2.541.149,00 und durch die Ausgabe von 2.474.152 neuen Inhaber Stück-Aktien im Rahmen der 10%igen Barkapitalerhöhung in Höhe von EUR 2.474.152,00 verbraucht.

Durch den Beschluss der ordentlichen Hauptversammlung vom 28. August 2015 wurde das Genehmigte Kapital I/2015 in Höhe von EUR 2.785.037,00 und seine Regelungen in § 6 der Satzung (Genehmigtes Kapital) aufgehoben und der Vorstand ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Grundkapital der Gesellschaft bis zum 27. August 2020 einmalig oder mehrmals um bis zu insgesamt EUR 13.675.702,00 durch Ausgabe von insgesamt 13.675.702 neuen, auf den Inhaber lautenden Stammaktien ohne Nennbetrag (Stückaktien) gegen Bar- und/oder Sacheinlagen zu erhöhen (Genehmigtes Kapital II/2015). Den Aktionären steht grundsätzlich ein Bezugsrecht zu. Die neuen Aktien können auch von einem oder mehreren Kreditinstituten mit der Verpflichtung übernommen werden, sie den Aktionären zum Bezug anzubieten. Der Vorstand ist ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Bezugsrecht der Aktionäre auszuschließen für Spitzenbeträge, bei Barkapitalerhöhungen über bis zu 10 % des Grundkapitals zu einem Ausgabebetrag, der nicht wesentlich unter dem Börsenpreis liegt, sowie zur Bedienung von Options- oder Wandlungsrechten, zur Begebung von Aktien an Arbeitnehmer und bei Sachkapitalerhöhungen.

Durch Beschluss der außerordentlichen Hauptversammlung vom 14. September 2015 wurde der Vorstand ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Grundkapital der Gesellschaft bis zum 13. September 2020 einmalig oder mehrmals um bis zu insgesamt EUR 7.069.272,00 durch Ausgabe von insgesamt 7.069.272 neuen, auf den Inhaber lautenden Stammaktien ohne Nennbetrag (Stückaktien) gegen Bar- und/oder Sacheinlagen zu erhöhen (Genehmigtes Kapital III/2015). Den Aktionären steht grundsätzlich ein Bezugsrecht zu. Die neuen Aktien können auch von einem oder mehreren Kreditinstituten mit der Verpflichtung übernommen werden, sie den Aktionären zum Bezug anzubieten. Der Vorstand ist ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Bezugsrecht der Aktionäre auszuschließen für Spitzenbeträge, bei Barkapitalerhöhungen über bis zu 10 % des Grundkapitals zu einem Ausgabebetrag, der nicht wesentlich unter dem Börsenpreis liegt, sowie zur Bedienung von Options- oder Wandlungsrechten, zur Begebung von Aktien an Arbeitnehmer und bei Sachkapitalerhöhungen.

b.) Entwicklung nach dem 31. Dezember 2015

Bis zur Veröffentlichung des Geschäftsberichts hat es keine Veränderungen gegenüber dem 31. Dezember 2015 gegeben.

7.2. Bedingtes Kapital

a.) per 31. Dezember 2015

Das Grundkapital der Gesellschaft ist nach der Ausübung von Wandlungsrechten aus der Wandelanleihe 2013/2018 und Ausgabe von 638.300 neuen Aktien dazu aus dem bedingten Kapital um bis zu EUR 6.322.150,00, eingeteilt in bis zu 6.322.150 auf den Inhaber lautende Stückaktien, bedingt erhöht (Bedingtes Kapital I/2013). Die bedingte Kapitalerhöhung dient der Gewährung von Bezugs- und/oder Wandlungsrechten an die Inhaber von Options- und/oder Wandelschuldverschreibungen, die nach Maßgabe der Ermächtigung der Hauptversammlung der Gesellschaft vom 23. Oktober 2013 begeben wurden. 13.125 Aktien, die durch die Ausübung des Wandlungsrechts entstanden sind, waren zum 31. Dezember 2015 noch nicht ins Handelsregister eingetragen.

Das Grundkapital der Gesellschaft ist des Weiteren aufgrund Beschlusses der außerordentlichen Hauptversammlung vom 6. März 2015 um bis zu EUR 2.434.105,00 eingeteilt in bis zu 2.434.105 auf den Inhaber lautende Stückaktien, bedingt erhöht (Bedingtes Kapital I/2015). Die bedingte Kapitalerhöhung dient der Gewährung von Bezugs- und/oder Wandlungsrechten an die Inhaber von Options- und/oder Wandelschuldverschreibungen, die nach Maßgabe der Ermächtigung gemäß Tagesordnungspunkt 8 der Hauptversammlung der Gesellschaft vom 23. Oktober 2013 in der Fassung der Änderung gemäß dem Hauptversammlungsbeschluss vom 6. März 2015 begeben werden.

Das Grundkapital der Gesellschaft ist zusätzlich aufgrund des Beschlusses der außerordentlichen Hauptversammlung vom 6. März 2015 um bis zu EUR 1.000.000,00 eingeteilt in bis zu 1.000.000 neue auf den Inhaber lautende Stückaktien, bedingt erhöht (Bedingtes Kapital II/2015). Die bedingte Kapitalerhöhung wird nur insoweit durchgeführt, wie Inhaber von Aktienoptionen, die aufgrund des Ermächtigungsbeschlusses der außerordentlichen Hauptversammlung vom 6. März 2015 im Rahmen des Aktienoptionsplans 2015 von der Gesellschaft ausgegeben werden, von ihrem Bezugsrecht auf Aktien der Gesellschaft Gebrauch machen und die Gesellschaft nicht in Erfüllung der Bezugsrechte eigene Aktien gewährt. Im Geschäftsjahr 2015 wurde an den Vorstand der maximale Umfang von 800.000 Aktienoptionen und an Mitarbeiter der maximale Umfang von 200.000 Aktienoptionen ausgegeben.

Das Grundkapital der Gesellschaft ist zudem um bis zu EUR 3.919.447,00, eingeteilt in bis zu 3.919.447 auf den Inhaber lautende Stückaktien bedingt erhöht (Bedingtes Kapital III/2015). Die bedingte Kapitalerhöhung dient der Gewährung von auf den Inhaber lautenden Stückaktien an die Inhaber bzw. Gläubiger von Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen, Genussrechten und/oder Gewinnschuldverschreibungen (bzw. Kombinationen dieser Instrumente), die (i) aufgrund der von der Hauptversammlung vom 23. Oktober 2013 unter Tagesordnungspunkt 8 beschlossenen Ermächtigung zur Gewährung von Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen und/oder (ii) aufgrund der unter vorstehendem Tagesordnungspunkt 7 beschlossenen Ermächtigung zur Ausgabe von Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen, Genussrechten und/oder Gewinnschuldverschreibungen (bzw. Kombinationen dieser Instrumente) von der Gesellschaft oder deren unmittelbaren oder mittelbaren Beteiligungsgesellschaften begeben wurden oder noch werden und ein Wandlungs- bzw. Optionsrecht auf neue auf den Inhaber lautende Stückaktien der Gesellschaft gewähren bzw. eine Wandlungspflicht begründen. Die Ausgabe der neuen Aktien erfolgt zu dem nach Maßgabe des jeweiligen Ermächtigungsbeschlusses der Hauptversammlung jeweils zu bestimmenden Options- oder Wandlungspreis. Die bedingte Kapitalerhöhung wird nur soweit durchgeführt, wie die Inhaber bzw. Gläubiger von Wandlungs- oder Optionsrechten von diesen Rechten Gebrauch machen oder die zur Wandlung verpflichteten Inhaber ihre Pflicht zur Wandlung erfüllen, soweit nicht ein Barausgleich gewährt oder eigene Aktien oder aus genehmigtem Kapital geschaffene Aktien zur Bedienung eingesetzt werden. Die Aktien nehmen – sofern sie durch Ausübung bis zum Beginn der ordentlichen Hauptversammlung der Gesellschaft entstehen – vom Beginn des vorhergehenden Geschäftsjahres, ansonsten jeweils vom Beginn des Geschäftsjahres an, in dem sie durch Ausübung von Bezugsrechten entstehen, am Gewinn teil. Der Vorstand wird ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats die weiteren Einzelheiten der Durchführung einer bedingten Kapitalerhöhung festzusetzen.

b.) Entwicklung nach dem 31. Dezember 2015

Bis Ende April 2016 sind 2016 insgesamt 14.937 Wandelschuldverschreibungen in Stückaktien der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG gewandelt worden.

7.3. Ermächtigung zur Ausgabe von Wandel- oder Optionsschuldverschreibungen

Der Vorstand ist aufgrund des Beschlusses der ordentlichen Hauptversammlung vom 23. Oktober 2013 ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrates bis zum 30. September 2018 einmalig oder mehrmals auf den Inhaber oder Namen lautende Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen im Gesamtnennbetrag von nominal bis zu EUR 50.000.000,00 mit oder ohne Laufzeitbegrenzung auszugeben und den Inhabern bzw. Gläubigern von Schuldverschreibungen Options- oder Wandlungsrechte auf neue, auf den Inhaber lautende Stückaktien der Gesellschaft mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von bis zu EUR 25.000.000,00 zu gewähren. Die Options- oder Wandlungsrechte können aus dem bestehenden oder zukünftigen bedingten oder genehmigten Kapital, aus bestehenden oder eigenen Aktien sowie Aktien eines Aktionärs bedient werden. Sie können durch Konzernunternehmen begeben werden oder gegen Sachleistungen ausgegeben werden. Den Aktionären steht ein Bezugsrecht zu, das ausgeschlossen werden kann für Spitzenbeträge, bei einer Begebung gegen bar, deren Options- oder Wandlungsrechte 10 % des Grundkapitals nicht übersteigen, wenn der Ausgabepreis den Marktwert der Schuldverschreibungen nicht wesentlich unterschreitet, sowie um den Inhabern von Options- oder Wandlungsrechten Bezugsrechte zu gewähren, bei Begebung gegen Sachleistungen. Aufgrund dieser Ermächtigung der Hauptversammlung hat der Vorstand mit Zustimmung des Aufsichtsrats zwischenzeitlich Wandelschuldverschreibungen im Gesamtnennbetrag von EUR 26.300.000,00 mit Wandlungsrechten – vorbehaltlich von Anpassungen aufgrund eines Verwässerungsschutzes – auf insgesamt 14.300.000 auf den Inhaber lautende Stückaktien an der Gesellschaft mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von insgesamt EUR 14.300.000,00 ausgegeben. Die Ermächtigung zur Ausgabe von Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen über den verbleibenden, noch nicht in Anspruch genommenen Nennbetrag von nominal bis zu EUR 23.700.000,00 wurde mit Beschluss der Hauptversammlung vom 28. August 2015 aufgehoben und eine neue Ermächtigung zur Ausgabe von auf den Inhaber und/oder auf den Namen lautende Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen, Genussrechten und/oder Gewinnschuldverschreibungen (bzw. Kombinationen dieser Instrumente) beschlossen.

Der Vorstand wurde mit Beschluss der Hauptversammlung vom 28. August 2015 ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 27. August 2020 einmalig oder mehrmals auf den Inhaber oder auf den Namen lautende Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen, Genussrechte und/oder Gewinnschuldverschreibungen (bzw. Kombinationen dieser Instrumente) (zusammen Schuldverschreibungen“) mit oder ohne Laufzeitbegrenzung im Gesamtnennbetrag von bis zu EUR 125.000.000,00 zu begeben und den Inhabern bzw. Gläubigern von Schuldverschreibungen Wandlungs- bzw. Optionsrechte auf den Inhaber lautende Stückaktien der Gesellschaft mit einem anteiligen Betrag des Grundkapitals von insgesamt bis zu EUR 25.000.000,00 nach näherer Maßgabe der Anleihebedingungen der Schuldverschreibungen zu gewähren.

7.4. Ermächtigung zum Erwerb eigener Aktien

Aufgrund des Beschlusses der ordentlichen Hauptversammlung vom 15. Oktober 2014 ist die Gesellschaft ermächtigt, bis zum 14. Oktober 2019 bis zu insgesamt 10 % des zum Zeitpunkt der Beschlussfassung bestehenden Grundkapitals zu erwerben. Dabei dürfen die aufgrund dieser Ermächtigung erworbenen Aktien zusammen mit anderen eigenen Aktien, welche die Gesellschaft bereits erworben hat oder bereits besitzt, nicht mehr als 10 % des jeweils bestehenden Grundkapitals der Gesellschaft entsprechen. Die Ermächtigung kann ganz oder in Teilbeträgen, einmal oder mehrmals ausgeübt werden.

Der Erwerb erfolgt über die Börse oder im Rahmen eines öffentlichen Rückkaufangebots, oder einer an die Aktionäre der Gesellschaft gerichteten öffentlichen Aufforderung zur Abgabe von Verkaufsangeboten:

Erfolgt der Erwerb der Aktien über die Börse, so darf der von der Gesellschaft gezahlte Gegenwert je Aktie (jeweils ohne Berücksichtigung der Erwerbsnebenkosten) den durchschnittlichen Schlusskurs der Aktie der Gesellschaft im XETRA-Handel an der Wertpapierbörse Frankfurt am Main (bzw. einem vergleichbaren Nachfolgesystem) an den letzten drei Börsenhandelstagen vor dem Erwerb um nicht mehr als 10% überschreiten und nicht mehr als 10 % unterschreiten. Ist die Gesellschaft an mehreren Börsenplätzen notiert, sind die jeweiligen letzten zehn Schlusskurse der Gesellschaft an der Wertpapierbörse Frankfurt am Main maßgeblich.

Erfolgt der Erwerb im Wege eines öffentlichen Kaufangebots an alle Aktionäre der Gesellschaft oder einer an die Aktionäre der Gesellschaft gerichteten öffentlichen Aufforderung zur Abgabe von Verkaufsangeboten, dürfen der gebotene Kauf- bzw. Verkaufspreis oder die Grenzwerte der gebotenen Kauf- bzw. Verkaufspreisspanne je Aktie ohne Berücksichtigung der Erwerbsnebenkosten den durchschnittlichen Schlusskurs der Aktie der Gesellschaft im XETRA-Handel an der Wertpapierbörse Frankfurt am Main (bzw. einem vergleichbaren Nachfolgesystem) an den letzten zehn Börsenhandelstagen vor dem Tag der Veröffentlichung des Angebots bzw. der Aufforderung zur Abgabe von Verkaufsangeboten um nicht mehr als 10 % überschreiten und nicht mehr als 10 % unterschreiten. Ist die Gesellschaft an mehreren Börsenplätzen notiert, sind die jeweiligen letzten zehn Schlusskurse der Aktien der Gesellschaft an der Wertpapierbörse in Frankfurt am Main vor der Veröffentlichung des Angebots maßgeblich.

Ergeben sich nach Veröffentlichung eines Kaufangebots bzw. nach der Aufforderung zur Abgabe von Verkaufsangeboten erhebliche Kursabweichungen vom gebotenen Kauf- bzw. Verkaufspreis bzw. den Grenzwerten der gebotenen Kauf- bzw. Verkaufspreisspanne, so kann das Angebot bzw. die Aufforderung zur Abgabe von Verkaufsangeboten angepasst werden. In diesem Fall bestimmt sich der maßgebliche Betrag nach dem entsprechenden Kurs vor Veröffentlichung der Anpassung; die 10 %-Grenze für das Über- oder Unterschreiten ist auf diesen Betrag anzuwenden.

Das Volumen des Angebots kann begrenzt werden. Sofern die gesamte Zeichnung des Angebots dieses Volumen überschreitet, muss die Annahme nach Quoten erfolgen. Eine bevorrechtigte Annahme geringerer Stückzahlen als bis zu 100 Stück angedienter Aktien je Aktionär kann vorgesehen werden.

Der Vorstand ist ermächtigt, die erworbenen eigenen Aktien der Gesellschaft neben der Veräußerung über die Börse unter Herabsetzung des Grundkapitals einzuziehen, sie Dritten als Gegenleistung bei Unternehmenszusammenschlüssen oder dem Erwerb von Unternehmen oder Beteiligungen als Gegenleistung zu übertragen sowie Mitarbeitern zum Erwerb anzubieten, zur Bedienung von Options- oder Wandlungsrechten zu verwenden oder auf andere Weise als über die Börse zu veräußern, sofern der Verkaufspreis den Börsenkurs nicht wesentlich unterschreitet.

Von der Ermächtigung wurde bisher kein Gebrauch gemacht.

8. Wesentliche Vereinbarungen der Gesellschaft, die unter der Bedingung eines Kontrollwechsels infolge eines Übernahmeangebots stehen, und die hieraus folgenden Wirkungen

Einige Fremdfinanzierungsverträge sehen im Fall eines Kontrollwechsel bei den betroffenen Konzerngesellschaften ein außerordentliches Kündigungsrecht der Gläubiger vor.

9. Entschädigungsvereinbarungen der Gesellschaft, die für den Fall eines Übernahmeangebots mit dem Vorstand oder Arbeitnehmern getroffen sind

Im Falle eines Erwerbs der Mehrheit der Stimmrechte der Gesellschaft durch einen Dritten haben die Mitglieder des Vorstandes, Herr Hon.-Prof. Andreas Steyer, Herr Markus Drews und Herr Frank Schaich (Vorstand seit 1. Februar 2016) ein außerordentliches Sonderkündigungsrecht. Wenn das Sonderkündigungsrecht ausgeübt oder der Vertrag innerhalb eines Zeitraums von sechs Monaten seit dem Kontrollwechsel einvernehmlich aufgehoben wird, erhält er die für die Restlaufzeit der Bestellung zum Vorstandsmitglied bestehenden vertraglichen Ansprüche in Form einer einmaligen Vergütung, die sich nach den Bezügen im letzten vollen Kalenderjahr vor Ausscheiden richtet, höchstens jedoch zwei Jahresvergütungen beträgt. Die Barvergütung erhöht sich um den Wert der dem Vorstandsmitglied zustehenden Aktienoptionen. Wenn kein anderer Bewertungsstichtag zwischen den Parteien vereinbart wurde, gilt der Wert der Aktienoptionen zum Zeitpunkt des Kontrollwechsels.

VIII. CORPORATE GOVERNANCE-BERICHT / ERKLÄRUNG ZUR UNTERNEHMENSFÜHRUNG

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.

IX. LAGEBERICHT FÜR DIE DEMIRE DEUTSCHE MITTELSTAND REAL ESTATE AG

Ergänzend zur Berichterstattung über die Lage des DEMIRE-Konzerns wird im Folgenden die Entwicklung der Gesellschaft erläutert. Die im Bericht über die Lage des Konzerns dargestellten grundsätzlichen Aussagen zu Markt, Strategie und Steuerung sowie zu den Chancen und Risiken der Geschäftstätigkeit und auch der Nachtragsbericht gelten gleichermaßen auch für die Gesellschaft.

Die DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG ist die operative Führungseinheit des DEMIRE-Konzerns. Sie erzielte im Geschäftsjahr 2015 Umsatzerlöse aus erbrachten Managementleistungen für bzw. von den Projektgesellschaften. Die Anzahl der Mitarbeiter ohne Vorstand erhöhte sich im Berichtsjahr auf durchschnittlich 10 (Vorjahr: 5).

Der Jahresabschluss der Gesellschaft zum 31. Dezember 2015 wurde nach den handelsrechtlichen Vorschriften (HGB) sowie den ergänzenden Vorschriften des Aktiengesetztes (AktG) aufgestellt. Ergänzende Vorschriften aus der Satzung ergeben sich nicht.

Ertrags-, Finanz-, Liquiditäts-, und Vermögenslage

Ertragslage

Die DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG weist im Geschäftsjahr 2015 einen Jahresfehlbetrag von EUR 26,3 Millionen auf. Dieses Ergebnis wurde durch mehrere Sondereffekte geprägt, insbesondere durch zusätzlichen Beratungsaufwand im Zusammenhang mit den Bar- und Sachkapitalerhöhungen sowie mit dem Übernahmeangebot an die Aktionäre der Fair Value REIT AG einschließlich der hierauf entfallenden, nicht abziehbaren Vorsteuer. Ferner fielen erhöhte Aufwendungen an für die Vermittlung des Darlehens von Signal Credit Opportunities (Lux) Investco II S.à.r.l. (Signal Capital) für die anteilige Kaufpreisfinanzierung der Anteile an der Germavest Real Estate S.à.r.l.

AKQUISITIONSBEDINGTE EINMAL- BZW. SONDERBELASTUNGEN EUR MILLIONEN	
Beratungskosten inkl. darauf entfallende nicht abziehbare Vorsteuer	3,8
Sonderkosten Signal Capital-Darlehen	4,9
Summe	**8,7**

TEUR	01.01.2015–31.12.2015	01.04.2014–31.12.2014	Veränderung
Umsatzerlöse	3.213	7.396	-4.183
Sonstige betriebliche Erträge	2.461	2.179	282
Personalaufwand	-1.617	–369	-1.248
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-22.058	–6.456	-15.602
Erträge aus Ausleihungen	6.348	1.309	5.039
Abschreibungen auf Finanzanlagen	-3.957	–2.944	-1.013
Zinsergebnis	-6.298	-1.648	-4.650
Aufwendungen aus Verlustübernahme	-4.690	-388	-4.302
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	**-26.598**	**–921**	**-25.677**
Jahresfehlbetrag	**-26.276**	**–1.131**	**-25.145**

Die Umsatzerlöse der Gesellschaft resultieren hauptsächlich aus Managementgebühren im Zusammenhang mit der transaktionsbezogenen und laufenden Beratung von Konzernunternehmen, die bei Neuerwerben grundsätzlich 2 % der Anschaffungskosten der erworbenen Anteile sowie 1 % der ausgereichten Darlehensbeträge betragen. Diese lagen im Berichtsjahr mit EUR 3,2 Millionen um mehr als die Hälfte unter dem Vorjahreswert von EUR 7,4 Millionen, da die wesentlichen Akquisitionen durch Sachkapitalerhöhungen zustande kamen und damit die den Tochterunternehmen belastbaren Sachverhalte abnahmen.

Die sonstigen betrieblichen Erträge resultieren im Wesentlichen aus der Weiterbelastung von Dienstleistungen gegenüber verbundenen Unternehmen und fielen mit EUR 2,5 Millionen etwas höher aus als im Rumpfgeschäftsjahr 2014 (EUR 2,2 Millionen). Der Personalaufwand erhöhte sich wachstumsbedingt auf EUR 1,6 Millionen (Rumpfgeschäftsjahr 2014: EUR 0,4 Millionen).

Dieser Anstieg des Personalaufwands geht auf die Erweiterung des Vorstands auf zwei Personen im Dezember 2014 und den Anstieg der Mitarbeiterzahl im Rahmen der Geschäftsausweitung zurück.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen stiegen um EUR 15,6 Millionen auf EUR 22,1 Millionen. Gut ein Viertel des Anstiegs resultierten aus Beratungs- und Dienstleistungshonoraren im direkten Zusammenhang mit den Bar- und Sachkapitalerhöhungen einschließlich des Übernahmeangebotes an die Aktionäre der Fair Value REIT-AG, etwa ein Drittel der Mehraufwendungen bezogen sich auf Nebenkosten der Finanzierung im Zusammenhang mit der zweiten Tranche der Unternehmensanleihe 2014/2019 sowie mit der Aufnahme des Darlehens bei Signal Capital. Ferner sind die Reise- und Repräsentationskosten sowie die Kosten für Aktienbetreuung, eine ordenliche und zwei außerordentliche Hauptversammlungen wachstumsbedingt deutlich angestiegen.

Die Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens in Höhe von EUR 6,3 Millionen ergaben sich aus Zinserträgen für Gesellschafterdarlehen an verbundene Unternehmen, die für den Erwerb von Immobilien bzw. von Anteilen an Immobiliengesellschaften ausgereicht wurden (Rumpfgeschäftsjahr 2014: EUR 1,3 Millionen). Das Zinsergebnis hat im Geschäftsjahr 2015 EUR -6,3 Millionen ausgemacht (Rumpfgeschäftsjahr 2014: EUR -1,6 Millionen). Das durch die DEMIRE AG aufgenommene Fremdkapital wurde mit einem Markup belegten Zinssatz an die Tochtergesellschaften weitergegeben, so dass der Saldo aus den Erträgen aus Ausleihungen und dem Zinsergebnis 2015 leicht positiv ausfiel (Rumpfgeschäftsjahr 2014: EUR -0,3 Millionen).

Im Geschäftsjahr waren Abschreibungen auf Finanzanlagen in Höhe von EUR 4,0 Millionen (Rumpfgeschäftsjahr 2014: EUR 2,9 Millionen) erforderlich. Diese entfielen etwa zur Hälfte auf Beteiligungen des Altportfolios, zur Hälfte auf Akquisitionen im Geschäftsjahr 2015.

Im Geschäftsjahr 2015 wurde auf Basis des in 2014 geschlossenen Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrages zwischen der DEMIRE AG und der DEMIRE Commercial Real Estate GmbH ein Verlust in Höhe von EUR 4,7 Millionen (Rumpfgeschäftsjahr 2014: EUR 0,4 Millionen) übernommen. Der Verlustanstieg der DEMIRE Commercial Real Estate GmbH resultierte aus der erstmals ganzjährigen Verzinsung der Finanzverbindlichkeiten im Zusammenhang mit den Immobilienerwerben im September und Dezember 2014.

Aufgrund der erhöhten, akquisitionsbedingten Aufwendungen summierte sich das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit zu einem Fehlbetrag von EUR 26,6 Millionen nach einem Fehlbetrag von EUR 0,9 Millionen im Rumpfgeschäftsjahr 2014.

Unter Berücksichtigung von erstatteten Steuern in Höhe von rund EUR 0,3 Millionen (Rumpfgeschäftsjahr 2014: EUR 0,2 Millionen) ergibt sich ein Jahresfehlbetrag von EUR 26,3 Millionen nach einem Jahresfehlbetrag von EUR 1,1 Millionen im Rumpfgeschäftsjahr 2014.

Finanzlage

Das Finanzmanagement der Gesellschaft erfolgt nach Vorgaben des Vorstands. Vorrangiges Ziel ist die Liquiditätssicherung und die Aufrechterhaltung der finanziellen Unabhängigkeit. Alle Finanzierungsverpflichtungen, einschließlich der Kreditklauseln (Financial Covenants), wurden im Geschäftsjahr und zum Bilanzstichtag eingehalten. Financial Covenants legen eine Einhaltung finanzieller Kennzahlen wie beispielsweise die Eigenkapitalquote, den Zinsdeckungsgrad (Interest Service Coverage Ratio (ISCR)) oder den Deckungsgrad des Kapitaldienstes (Debt Service Coverage Ratio (DSCR)), fest.

Regelmäßige Informationen über die Finanzlage an den Aufsichtsrat sind wesentlicher Bestandteil des Risikomanagementsystems der DEMIRE AG.

Liquiditätslage

Aus laufender Geschäftstätigkeit ergab sich ein Mittelabfluss in Höhe von EUR -5,1 Millionen nach einem Mittelzufluss im vorangegangenen Rumpfgeschäftsjahr 2014 in Höhe von EUR 2,1 Millionen. Belastend wirkten gestiegene Rechts- und Beratungskosten sowie Abschluss- und Prüfungskosten (EUR 7,9 Millionen) im Zusammenhang mit den Bar- und Sachkapitalerhöhungen einschließlich dem Übernahmeangebot an die Aktionäre der Fair Value REIT-AG sowie wachstumsbedingt höhere Personalkosten.

Der Mittelabfluss aus Investitionstätigkeit erhöhte sich durch die Darlehensvergabe an verbundene Unternehmen für deren Ankauf von Gewerbeimmobilien deutlich auf EUR 88,2 Millionen (Rumpfgeschäftsjahr 2014: Mittelabfluss von EUR 54,0 Millionen).

Im Geschäftsjahr 2015 erzielte die Gesellschaft durch die Aufstockung der Unternehmensanleihe 2014/2019 und durch Ausgabe von neuen Anleihen in Höhe von EUR 50,0 Millionen sowie durch eine Barkapitalerhöhung in Höhe von EUR 11,2 Millionen einen Mittelzufluss aus Finanzierungstätigkeit in Höhe von EUR 93,7 Millionen (Rumpfgeschäftsjahr 2014: EUR 50,0 Millionen).

Der Finanzmittelbestand lag zum Bilanzstichtag mit EUR 1,3 Millionen etwas über dem Niveau zum 31. Dezember 2014 (EUR 1,2 Millionen).

Vermögenslage

TEUR	31.12.2015	31.12.2014	Veränderung absolut	%
Aktiva				
Anlagevermögen	294.541	67.291	227.250	338%
Umlaufvermögen/Rechnungsabgrenzungsposten	45.924	14.887	31.036	208%
Aktiva gesamt	**340.465**	**82.179**	**258.287**	**314%**
Passiva				
Eigenkapital	111.507	9.959	101.548	1.020%
Rückstellungen	7.391	1.656	5.735	346%
Verbindlichkeiten	221.567	70.564	151.002	214%
Passiva gesamt	**340.465**	**82.179**	**258.287**	**314%**

Die Bilanzsumme der Gesellschaft lag zum Stichtag 31. Dezember 2015 bei EUR 340,5 Millionen. Das entspricht einem Anstieg von EUR 258,3 Millionen bzw. rund 314 % gegenüber dem Vorjahreswert von EUR 82,2 Millionen

Das Anlagevermögen erhöhte sich im Geschäftsjahr im Zusammenhang mit dem Ausbau des Gewerbeimmobilienportfolios des Konzerns um die Anteile an den übernommenen Gesellschaften einschließlich der Übernahme von 77,7 % der Stimmrechtsanteile an die Fair Value REIT-AG deutlich auf EUR 294,5 Millionen (Vorjahr EUR 67,3 Millionen). In den Anteilen an den verbundenen Unternehmen in Höhe von EUR 149,3 Millionen sind die wesentlichen Akquisitionen des Geschäftsjahres 2015 mit den folgenden Anschaffungskosten (inkl. Anschaffungsnebenkosten) wie folgt enthalten: Glockenhofcenter GmbH mit EUR 3,2 Millionen, Hanse-Center GmbH mit EUR 11,2 Millionen, Sihlegg Investments Holding GmbH mit EUR 4,0 Millionen, Logistikpark Leipzig GmbH mit EUR 33,6 Millionen und die Fair Value REIT-AG mit EUR 82,9 Millionen.

Das Umlaufvermögen inklusive Rechnungsabgrenzungsposten lag mit EUR 45,9 Millionen um EUR 31,0 Millionen über dem Wert zum 31. Dezember 2014 von EUR 14,9 Millionen. Größte Position waren die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände von EUR 42,5 Millionen nach EUR 12,8 Millionen zum 31. Dezember 2014. Hierzu trugen insbesondere Forderungen gegen verbundene Unternehmen aus Zahlungsübernahme der DEMIRE für die Objektgesellschaften und Zinsforderungen aus Darlehen für Objektfinanzierungen in Höhe von EUR 12,8 Millionen (31. Dezember 2014:

EUR 10,4 Millionen) bei. Ferner bezogen sich EUR 9,7 Millionen auf ein Treuhandkonto, auf dem eine Teilzahlung für die im Januar 2016 erworbenen Anteile an der Kürfürster Galerie GmbH in Kassel eingezahlt wurde und über die die Gesellschaft zum Bilanzstichtag keine Verfügungsmacht hatte. Zudem enthält die Bilanzposition Darlehensforderungen gegen die Minderheitsgesellschafter objekthaltender Gesellschaften in Höhe von EUR 4,5 Millionen. Gegen die Veräußerin der Anteile an der Germavest Real Estate S.à.r.l. bestand zum Bilanzstichtag eine Forderung aus Rückübertragung von Unternehmensanleihen 2014/2019 in Höhe von EUR 14,4 Millionen.

Der aktive Rechnungsabgrenzungsposten erhöhte sich durch die Aufstockung der Unternehmensanleihe 2014/2019, abzüglich der periodengerechten Auflösung abgegrenzter Aufwendungen, um EUR 1,2 Millionen auf EUR 2,1 Millionen (31. Dezember 2014: EUR 0,9 Millionen).

Auf der Passivseite der Bilanz erhöhte sich das Eigenkapitel der Gesellschaft von EUR 10,0 Millionen zum 31. Dezember 2014 auf EUR 111,5 Millionen zum 31. Dezember 2015. Der Anstieg resultierte aus Sachkapitalerhöhungen einschließlich der Übernahme von 77,7 % der Stimmrechtsanteile an der Fair Value REIT-AG in Höhe von zusammen EUR 116,6 Millionen, einer Barkapitalerhöhung in Höhe von EUR 11,2 Millionen sowie aus dem Jahresfehlbetrag von EUR 26,3 Millionen.

Entsprechend stieg die Eigenkapitalquote auf 32,7 % der Bilanzsumme nach 12,1 % zum 31. Dezember 2014. Der Jahresfehlbetrag erhöhte den Bilanzverlust zum 31. Dezember 2015 auf EUR 133,5 Millionen (31. Dezember 2014: EUR 107,2 Millionen). Die Kapitalrücklage stieg durch die Sach- und Barkapitalerhöhungen von EUR 102,8 Millionen zum 31. Dezember 2014 auf EUR 195,7 Millionen zum 31. Dezember 2015.

Die Rückstellungen in Höhe von EUR 7,4 Millionen nach EUR 1,7 Millionen zum 31. Dezember 2014 betreffen im Wesentlichen Kosten für Jahresabschluss- und Konzernabschlusserstellung und Prüfung, für Finanzierungskosten für das Darlehen der Signal Capital sowie für sonstige Personalkosten und ausstehende Rechnungen.

Die Verbindlichkeiten der Gesellschaft erhöhten sich per Stichtag 31. Dezember 2015 von EUR 70,6 Millionen auf EUR 221,6 Millionen. Wesentlicher Grund hierfür war die Platzierung von weiteren Unternehmensanleihen mit einem Volumen von EUR 50,0 Millionen (31. Dezember 2014: EUR 50 Millionen), der Pflichtwandelanleihe 2015/2018 mit einem Volumen von EUR 15 Millionen sowie die Erhöhung der Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen um rund EUR 53,9 Millionen auf EUR 59,8 Millionen (31. Dezember 2014: EUR 5,9 Millionen).

Insgesamt hat sich die Vermögens- und Finanzlage der DEMIRE AG entsprechend dem Ausbau der Anteile an verbundenen Unternehmen und des Immobilienportfolios im DEMIRE-Konzern positiv entwickelt. Allerdings haben die damit verbundenen Kosten die Ertragslage erheblich belastet, was als Investition in die Zukunft zu betrachten ist.

Vergleich der Prognosen der Vorperiode mit der tatsächlichen Geschäftsentwicklung

Der Jahresabschluss 2015 der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG ist geprägt von dem starken Wachstum im DEMIRE-Konzern und den in diesem Zusammenhang ergriffenen Eigenkapital- und Fremdkapitalmaßnahmen. Die zu einem erheblichen Maß aktienbasierte Finanzierung der Anteilserwerbe führte zu wesentlich niedrigeren Umsatzerlösen aus Managementtätigkeiten, sodass die pro-

gnostizierten Umsatzerlöse für das Geschäftsjahr 2015 nicht erreicht wurden. Die Sachkapitalerhöhungen für die Akquisitionen der Glockenhofcenter Objektgesellschaft mbH und der Hanse-Center Objektgesellschaft mbH, der Sihlegg Investment Holding GmbH und der Logistikpark Leipzig GmbH sowie für die Übernahme der Anteile an der Fair Value REIT-AG im Rahmen eines freiwilligen öffentlichen Übernahmeangebots bedingten die Erstellung von drei Wertpapierprospekten, die hohe Rechts- und Beratungskosten verursachten. Zudem haben die Finanzierungskonditionen mit Signal Capital zur fristgerechten Bedienung der Kaufpreisverpflichtungen aus der Germavest-Transaktion das Ergebnis belastet. Aufgrund dieser Maßnahmen, die zum Zeitpunkt der Prognoseerstellung nicht absehbar waren, wurde erhebliche Liquidität verbraucht und das ursprünglich erwartete positive EBIT für das Geschäftsjahr 2015 verfehlt.

Prognosebericht

Die Umsatzerlöse der Gesellschaft werden vor dem Hintergrund des starken Wachstums im laufenden Geschäftsjahr deutlich ansteigen. Der Anstieg wird auch aus zusätzlichen Dienstleistungen für die Zwischenholding- und Objektgesellschaften resultieren, die marktgerecht vergütet werden. Für das Geschäftsjahr 2016 rechnen wir mit Umsatzerlösen, die in etwa auf dem Niveau des Rumpfgeschäftsjahres 2014 liegen werden.

Dies sollte im Geschäftsjahr 2016 ein annähernd ausgeglichenes EBIT ermöglichen.

Über die Darlehensvergabe an Tochter- und Enkelgesellschaften zu einem Zinssatz, der der eigenen Finanzierung plus marktgerechtem Aufschlag entspricht, wird ein leicht positives Zinsergebnis erwartet. Die geplante und teilweise bereits gesicherte Refinanzierung der hochverzinslichen HFS-Anleihe bei dem verbundenen Unternehmen DEMIRE Commercial Real Estate GmbH zu deutlich besseren Konditionen wird sich der von dieser Gesellschaft im Rahmen des Ergebnisabführungsvertrags zu übernehmende Verlust im Vergleich zum Geschäftsjahr 2015 in etwa halbieren und ceteris paribus für die Folgejahre völlig entfallen. Daher sollte im Geschäftsjahr 2016 auch ein annähernd ausgeglichenes Periodenergebnis erreichbar sein.

Aus den Anteilen an der Fair Value REIT-AG werden der Gesellschaft in 2016 Dividendenerträge in Höhe von EUR 2,7 Millionen zufließen.

Frankfurt am Main, 13. Mai 2016
DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG

Hon.-Prof. Andreas Steyer	**Dipl.-Kfm. (FH) Markus Drews**	**Frank Schaich**
Vorstandssprecher (CEO)	Vorstand (COO)	Vorstand (CFO)

Bilanzeid

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

Frankfurt am Main, den 13. Mai 2016

Hon.-Prof. Andreas Steyer	**Dipl.-Kfm. (FH) Markus Drews**	**Frank Schaich**
Vorstandssprecher (CEO)	Vorstand (COO)	Vorstand (CFO)

Bericht des Aufsichtsrats

Sehr geehrte Damen und Herren,

Der Aufsichtsrat hat im Geschäftsjahr 2015 die ihm gemäß Gesetz und Satzung der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG sowie die ihm gemäß seiner Geschäftsordnung obliegenden Aufgaben und Verantwortungen wahrgenommen.

Aufsichtsrat und Vorstand pflegten eine kontinuierliche Zusammenarbeit und einen intensiven Dialog. Neben den in diesem Bericht explizit genannten Themen erstreckte sich dies auch auf alle weiteren wesentlichen Fragen zur Gesellschaft und zum Konzern. Der Aufsichtsrat hat den Vorstand regelmäßig beraten. Er hat die Führung der Geschäfte unter dem Maßstab der Rechtmäßigkeit, Zweckmäßigkeit und Wirtschaftlichkeit überwacht. Der Aufsichtsrat wurde vom Vorstand unmittelbar in Entscheidungen eingebunden, die von grundsätzlicher Bedeutung für die Gesellschaft oder den Konzern waren.

Der Vorstand unterrichtete den Aufsichtsrat wie in den Vorjahren anhand detaillierter schriftlicher und mündlicher Vorstandsberichte zeitnah und umfassend. Hierbei wurden alle wesentlichen Fragen zur Entwicklung der für die Gesellschaft und den Konzern relevanten Märkte, zur kurz- und langfristigen Unternehmensplanung sowie zum aktuellen Gang der Geschäfte eingehend erörtert. Die Lage der Gesellschaft und des Konzerns einschließlich der Liquiditäts- und Risikolage, das konzernweite Risikomanagementsystem, die laufenden Immobilienprojekte und die strategische Weiterentwicklung des Konzerns waren ebenso Bestandteil der Erörterungen. Die vom Vorstand bereitgestellten Informationen wurden vom Aufsichtsrat bezüglich ihrer Plausibilität kritisch überprüft. Dabei wurden die Gegenstände und der Umfang der Berichterstattung des Vorstands den gestellten Anforderungen jederzeit und in vollem Umfang gerecht.

Abweichungen des Geschäftsverlaufs von den zuvor verabschiedeten Plänen und Zielen sowie geeignete Maßnahmen, diesen Abweichungen zu begegnen, wurden vom Vorstand im Einzelnen erläutert und vom Aufsichtsrat geprüft. Zu den Berichten und Beschlussvorschlägen des Vorstands haben die Mitglieder des Aufsichtsrats, soweit dies nach den gesetzlichen und satzungsmäßigen Bestimmungen erforderlich war, nach gründlicher Prüfung und Beratung ihre Zustimmung gegeben.

Über besondere Geschäftsvorgänge, die für die Beurteilung von Lage und Entwicklung sowie für die Leitung der Gesellschaft bzw. des Konzerns von wesentlicher Bedeutung waren, wurde der Aufsichtsratsvorsitzende durch den Vorstand auch zwischen den Sitzungen des Aufsichtsrats unverzüglich, mündlich und durch schriftliche Berichte umfassend in Kenntnis gesetzt. Zustimmungspflichtige Angelegenheiten legte der Vorstand zeitnah zur Beschlussfassung vor.

Der Vorsitzende des Aufsichtsrats stand persönlich in regelmäßigem und intensivem Kontakt mit dem Vorstand und hat sich regelmäßig über den aktuellen Geschäftsgang und die wesentlichen Geschäftsvorfälle informiert. Auch außerhalb von Sitzungen hat er die übrigen Aufsichtsratsmitglieder informiert und Entwicklungen mit ihnen erörtert.

Interessenskonflikte von Vorstands- und Aufsichtsratsmitgliedern, die dem Aufsichtsrat gegenüber unverzüglich offen zu legen sind und über die die Hauptversammlung zu informieren ist, sind im Berichtsjahr nicht aufgetreten.

Der Aufsichtsrat der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG mit dem Vorsitzenden Herrn Prof. Dr. Hermann Anton Wagner (Mitte), Herrn Günther Walcher (links) und dem stellvertretenden Vorsitzenden Herrn Dr. Peter Maser (rechts).

Veränderung im Aufsichtsrat

Nachdem Herr Dr. Dirk Hoffmann sein Amt als Mitglied des Aufsichtsrates zum Ablauf des 31. Dezember 2014 niedergelegt hatte, konnte die DEMIRE Herrn Dr. Peter Maser, Rechtsanwalt bei Deloitte Legal Rechtsanwaltsgesellschaft mbH, Stuttgart, als neues Aufsichtsratsmitglied gewinnen. Mit Beschluss des Amtsgerichts Frankfurt am Main vom 12. Januar 2015 wurde er zum Mitglied des Aufsichtsrats bestellt. Die außerordentliche Hauptversammlung vom 6. März 2015 hat Herrn Dr. Maser zum Mitglied des Aufsichtsrates bis zum Ablauf der Hauptversammlung gewählt, die über die Entlastung der Mitglieder des Aufsichtsrates für das am 31. Dezember 2015 endende Geschäftsjahr beschließt. In der anschließenden konstituierenden Sitzung des Aufsichtsrats wurde Herr Dr. Peter Maser zum stellvertretenden Aufsichtsratsvorsitzenden gewählt.

Mitglieder des Aufsichtsrats im Geschäftsjahr 2015

- Prof. Dr. Hermann Anton Wagner (seit 17. April 2013, Vorsitzender seit 23. Oktober 2013)
- Dr. Peter Maser (ab 12. Januar 2015, stellvertretender Vorsitzender seit 6. März 2015)
- Günther Walcher (seit 23. Oktober 2013)

Ausschüsse des Aufsichtrats

Der Aufsichtsrat setzte sich im Geschäftsjahr 2015 aus drei Mitgliedern zusammen. Er hat keine Ausschüsse gebildet, da dies bei der Anzahl von drei Mitgliedern nicht möglich ist.

Arbeit des Plenums im Berichtsjahr

Der Aufsichtsrat ist im Geschäftsjahr 2015 zu vier Sitzungen zusammengekommen, und zwar am 28. April 2015, am 5. Juni 2015, am 29. Juli 2015 sowie am 2. Dezember 2015. Darüber hinaus hat er in zahlreichen Telefonkonferenzen jeweils aktuelle Themen besprochen und beschlossen.

Gemeinsam mit dem Vorstand hat der Aufsichtsrat am 5 Juni 2015 die Entsprechenserklärung der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG nach § 161 Aktiengesetz für das Geschäftsjahr 2015 zu den vom Bundesministerium der Justiz im amtlichen Teil des elektronischen Bundesanzeigers bekannt gemachten Empfehlungen der „Regierungskommission Deutscher Corporate Governance Kodex“ in der Fassung vom 24. Juni 2014 sowie die Abweichungen von diesen Empfehlungen erörtert. Im Anschluss daran wurde die Entsprechenserklärung auf der Website der Gesellschaft (www.demire.ag/Unternehmen/Corporate-Governance) veröffentlicht.

In der Sitzung am 5. Juni 2015 hat der Aufsichtsrat den Jahres- und den Konzernabschluss des Rumpfgeschäftsjahres 2014 einschließlich des zusammengefassten Lageberichts für die Gesellschaft und den Konzern umfassend behandelt, den Jahresabschluss festgestellt und den Konzernabschluss gebilligt.

Der Abschlussprüfer hat an dieser Sitzung teilgenommen und über die wesentlichen Ergebnisse seiner Prüfung berichtet. Als Abschlussprüfer war von der Hauptversammlung die Ernst & Young GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Stuttgart, gewählt und vom Aufsichtsrat beauftragt worden. Die Jahresabschlüsse einschließlich des zusammengefassten Lageberichts für die Gesellschaft und den Konzern wurden vom Abschlussprüfer geprüft und mit uneingeschränkten Bestätigungsvermerken versehen.

Arbeit des Plenums nach Ende des Berichtsjahres

In seiner Sitzung am 1. März 2016 hat sich der Aufsichtsrat eingehend mit dem Geschäftsverlauf und mit der Planung für das laufende Geschäftsjahr befasst.

Gemeinsam mit dem Vorstand hat der Aufsichtsrat am 29. April 2016 die Entsprechenserklärung der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG nach § 161 Aktiengesetz für das Geschäftsjahr 2015 zu den vom Bundesministerium der Justiz im amtlichen Teil des elektronischen Bundesanzeigers bekannt gemachten Empfehlungen der „Regierungskommission Deutscher Corporate Governance Kodex“ in der Fassung vom 5. Mai 2015, den Corporate Governance-Bericht und die Erklärung zur Unternehmensführung nach § 289a Handelsgesetzbuch erörtert. Im Anschluss daran wurde die Entsprechenserklärung und die Erklärung zur Unternehmensführung auf der Website der Gesellschaft (www.demire.ag/Unternehmen(Corporate-Governance) veröffentlicht.

In der Sitzung am 29. April 2016 hat der Aufsichtsrat den vorläufigen Jahres- und den Konzernabschluss des Geschäftsjahres 2015 einschließlich des in geschlossener Darstellung zusammengefassten Lageberichts für die Gesellschaft und den Konzern umfassend behandelt. Der Abschlussprüfer hat an dieser Sitzung teilgenommen und über die wesentlichen Ergebnisse seiner bisherigen Prüfung

berichtet. Als Abschlussprüfer war von der Hauptversammlung die Ernst & Young GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Stuttgart, gewählt und vom Aufsichtsrat beauftragt worden.

In einer weiteren Sitzung am 13. Mai 2016 hat der Abschlussprüfer bestätigt, die Jahresabschlüsse des Geschäftsjahres 2015 einschließlich des zusammengefassten Lageberichts für die Gesellschaft und den Konzern geprüft und mit uneingeschränkten Bestätigungsvermerken versehen zu haben.

Der Aufsichtsrat hat den Jahres- und den Konzernabschluss und den zusammengefassten Lagebericht für die Gesellschaft und den Konzern einer eigenen Prüfung unterzogen und dem Ergebnis der Prüfung durch den Abschlussprüfer zugestimmt. Nach dem abschließenden Ergebnis der Prüfung des Jahresabschlusses, des Konzernabschlusses, des zusammengefassten Lageberichts für die Gesellschaft und den Konzern sowie der vom Abschlussprüfer erstellten Prüfungsberichte waren keine Einwendungen zu erheben. Der Aufsichtsrat hat den Jahres- und Konzernabschluss sowie den zusammengefassten Lagebericht mit Beschlussfassung am 13. Mai 2016 gebilligt, womit der Jahresabschluss der Gesellschaft festgestellt ist.

Vorstandsangelegenheiten

Am 2. Dezember 2015 hat der Aufsichtsrat der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG den Vertrag von Vorstandssprecher (CEO) Hon.-Prof. Andreas Steyer um drei Jahre verlängert. Damit wird der Ende Februar 2016 auslaufende Vorstandsvertrag frühzeitig bis Februar 2019 verlängert.

Mit Wirkung zum 1. Februar 2016 wurde Herr Frank Schaich für einen Zeitraum von drei Jahren zum weiteren Vorstandsmitglied der Gesellschaft bestellt.

Weitere Umsetzung der Buy & Hold Strategie

Die DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG hat im Geschäftsjahr 2015 durch die Akquisition mehrerer Immobilienportfolien und- objekte sowie mit dem Erwerb der Stimmrechtsmehrheit an der Fair Value REIT-AG die im Juni 2013 beschlossene „Buy & Hold“-Strategie weiter umgesetzt, das Geschäftsvolumen im Vorjahresvergleich verdreifacht und somit einen Immobilienkonzern mit einem Portfoliobestand an Gewerbeimmobilien von rund EUR 1 Milliarde geschaffen.

Zur Finanzierung der einzelnen Wachstumsschritte griff DEMIRE mit Zustimmung des Aufsichtsrates überwiegend auf Kapitalerhöhungen zurück.

Damit ist der DEMIRE-Konzern seiner langfristig-strategischen Zielsetzung nähergekommen, seine Aktionärinnen und Aktionäre mit einer attraktiven Dividendenpolitik am Unternehmenserfolg zu beteiligen.

Dank des Aufsichtsrats

Der Aufsichtsrat bedankt sich bei den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern des Konzerns sowie bei den Vorstandsmitgliedern Hon.-Prof. Andreas Steyer und Herrn Markus Drews für ihr außergewöhnliches Engagement und die konstruktive Zusammenarbeit in diesem überaus ereignisreichen Geschäftsjahr 2015.

Dieser Bericht wurde vom Aufsichtsrat in seiner Sitzung vom 29. April 2016 eingehend erörtert und in der Sitzung am 13. Mai 2016 festgestellt.

Frankfurt am Main, im Mai 2016

Prof. Dr. Hermann Anton Wagner
Aufsichtsratsvorsitzender

DEMIRE DEUTSCHE MITTELSTAND REAL ESTATE

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