



Geschäftsjahr 1. Januar – 31. Dezember 2018

# Zwischenmitteilung Q3 | 2018



# INHALTSVERZEICHNIS

---

**002 HIGHLIGHTS 9M 2018**

---

**003 VORWORT DES VORSTANDS**

---

**004 LAGEBERICHT**

004 Portfolioüberblick

006 Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

011 Finanzielle Leistungsindikatoren

014 Risiko- und Chancenbericht

014 Prognose

---

**015 KONZERN-ZWISCHENABSCHLUSS ZUM 30. SEPTEMBER 2018**

## HIGHLIGHTS 9M 2018



### ERTRAGSKENNZAHLEN

**18,3**

MILLIONEN EUR

FFO I für 9M 2018,  
Prognose für FFO I  
(nach Steuern, vor Minderheiten)  
von rund EUR 16–18 Millionen auf  
rund EUR 23–24 Millionen  
für Gesamtjahr 2018 erhöht

**66,3**

MILLIONEN EUR

EBT aufgrund Bewertungsgewinnen und  
reduzierten Finanzaufwendungen  
gegenüber Vorjahr kräftig gestiegen



### FINANZKENNZAHLEN

**52,6**

PROZENT

Signifikante Reduzierung des  
Nettoverschuldungsgrads (Net-LTV)

**3,0**

PROZENT P. A.

Durchschnittliche Zinskosten  
gegenüber Vorjahresperiode gesunken

**5,75**

EUR

EPRA-NAV (verwässert) seit Jahresende 2017  
deutlich gestiegen um EUR 0,81 je Aktie



### PORTFOLIOENTWICKLUNG

**55,1**

MILLIONEN EUR

Mieterträge – Nachhaltiges aktives  
Immobilienmanagement kompensiert  
Rückgang durch den Verkauf von nicht  
strategischen Immobilien, Prognose von rund  
EUR 71–73 Millionen auf rund EUR 74 Millionen  
für Gesamtjahr 2018 erhöht

**7,7**

PROZENT

Erfolgreicher Abbau der  
EPRA-Leerstandsquote um  
weitere 170 Basispunkte gegenüber  
Jahresende 2017

## Vorwort des Vorstands

*Sehr geehrte Damen, sehr geehrte Herren,*

die ersten neun Monate des Geschäftsjahres 2018 zeigen eine deutliche Verbesserung unserer Ergebnisse gegenüber der Vorjahresperiode und bestätigen damit die bisherige erfolgreiche Umsetzung unserer Strategie DEMIRE 2.0. Die wesentlichen operativen sowie Finanzkennzahlen haben sich in den ersten neun Monaten des Geschäftsjahres 2018 wie folgt entwickelt:

- Die Funds from operations (FFO I, nach Steuern, vor Minderheiten) erreichten aufgrund eines verbesserten Ergebnisses aus der Vermietung von Immobilien, eines niedrigeren Zinsaufwandes und einer verbesserten Steuerlast gegenüber der Vorjahresperiode EUR 18,3 Millionen in der Berichtsperiode (9M 2017: EUR 9,2 Millionen).
- Die Mieterträge lagen mit EUR 55,1 Millionen ebenfalls über Plan, dabei konnten die annualisierten Vertragsmieten like-for-like um 2,5% zulegen.
- Die EPRA-Leerstandsquote wurde durch das aktive Immobilienmanagement unter Berücksichtigung bereits veräußerter Immobilien gegenüber Jahresende 2017 um weitere 170 Basispunkte auf 7,7% zum 30. September 2018 gesenkt.

Vor dem Hintergrund der guten Geschäftsentwicklung freut es uns sehr, dass wir Ende Oktober 2018 eine erste wesentliche Voraussetzung für das geplante mittelfristige Wachstum unseres Immobilienportfolios auf EUR 2 Milliarden erfüllen konnten. Mit der erfolgreichen Durchführung einer Kapitalerhöhung in Höhe von rund EUR 150 Millionen und unter geplanter Hinzunahme von Fremdkapital sind wir nun in der Lage, Gewerbeimmobilien im Volumen von bis zu EUR 350 Millionen zu akquirieren.

Bereits Anfang November, kurz nach Ankündigung der Kapitalerhöhung, konnten wir den erfolgreichen Abschluss eines Kaufvertrags über den Erwerb eines Portfolios von vier Büroimmobilien an attraktiven Standorten mit einem Investitionsvolumen über rund EUR 167 Millionen vermelden. Den Abschluss und Übergang der Immobilien erwarten wir für das erste Quartal 2019. Die Immobilien generieren aktuell eine Nettokaltmiete von rund EUR 8,6 Millionen p.a. bei einem geplanten FFO-Beitrag von rund EUR 3,5 Millionen p.a., der auf Basis unserer geplanten Vermietungsleistung auf rund EUR 6 Millionen p.a. im Jahr 2023 ansteigt.

Aufgrund des bisherigen positiven Geschäftsverlaufs und der gesetzten Ziele haben wir unsere Prognose für das Geschäftsjahr 2018 angepasst. Auf Basis des aktuellen Immobilienbestands und der besser als geplanten operativen Performance erwarten wir Mieterträge von rund EUR 74 Millionen (bisher EUR 71 bis 73 Millionen) und FFO I (nach Steuern und vor Minderheiten) von EUR 23 bis 24 Millionen (bisher EUR 16 bis 18 Millionen).

Frankfurt am Main, 15. November 2018



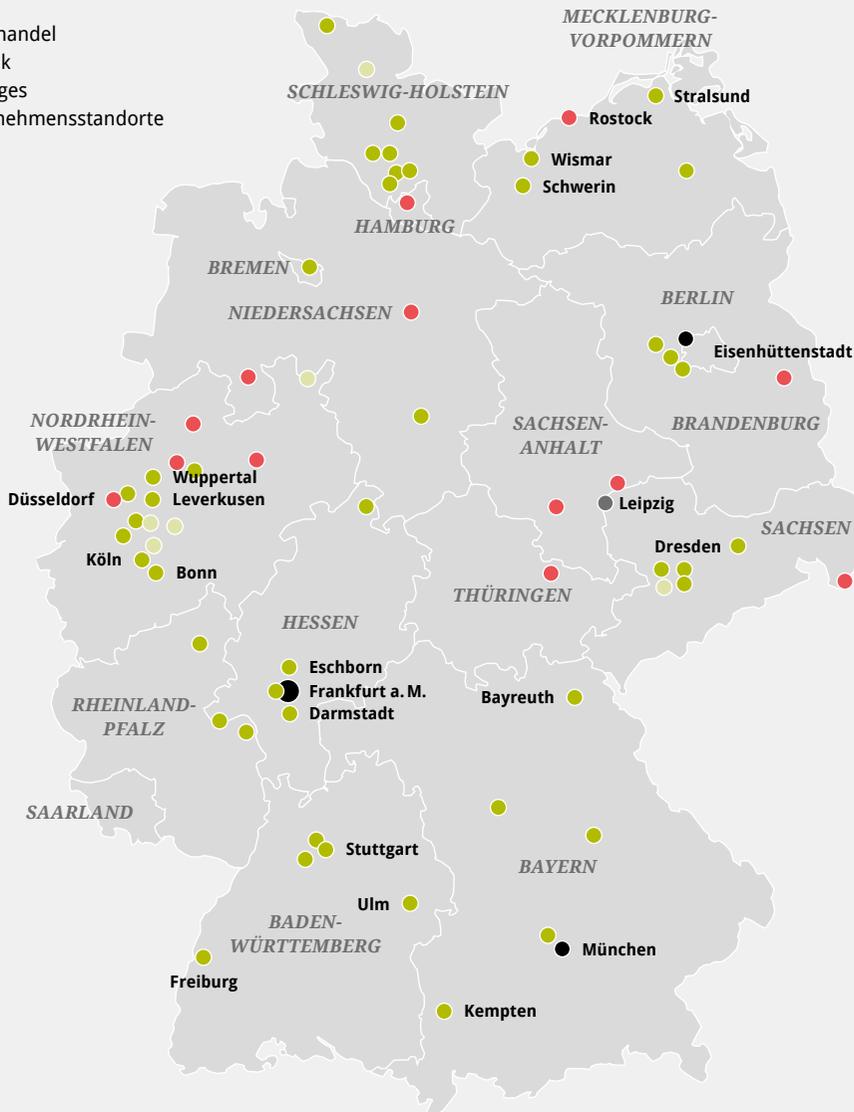
**Dipl.-Betriebsw. (FH)**  
**Ralf Kind**

Vorstand (CEO/CFO)

IMMOBILIENBESTAND UND UNTERNEHMENSSTANDORTE

Anteil an Gesamtmarktwert

- Büro
- Einzelhandel
- Logistik
- Sonstiges
- Unternehmensstandorte



NORDRHEIN-WESTFALEN



SACHSEN



BADEN-WÜRTTEMBERG



HESSEN



MECKLENBURG-VORPOMMERN



BAYERN



SCHLESWIG-HOLSTEIN



BRANDENBURG



BREMEN



SACHSEN-ANHALT



NIEDERSACHSEN



RHEINLAND-PFALZ



HAMBURG



BERLIN



THÜRINGEN



**TOP-10-MIETER (PER 30.09.2018)**

NR.	MIETER	NUTZUNGS-ART	VERTRAGS-MIETEN P.A. <sup>1</sup>	
			in EUR Millionen	in % von Gesamt
1	GMG (Telekom)	Büro	22,3	30,5
2	BImA Bundesanstalt für Immobilienaufgaben	Büro	2,0	2,7
3	Sparkasse Südholstein	Büro	1,8	2,4
4	RIMC	Hotel	1,5	2,0
5	HPI Germany	Büro	1,4	1,9
6	comdirect bank AG	Büro	1,2	1,7
7	Barmer BKK	Büro	1,2	1,7
8	AXA Konzern AG	Büro	1,2	1,7
9	Momox GmbH	Logistik	1,2	1,7
10	toom Baumarkt GmbH	Handel	1,0	1,3
<b>Summe</b>			<b>34,7</b>	<b>47,6</b>
Sonstige			38,2	52,4
<b>Gesamt</b>			<b>72,9</b>	<b>100,0</b>

<sup>1</sup> Nach annualisierter Vertragsmiete exkl. Nebenkosten**PORTFOLIO KENNZAHLEN**

	BÜRO	EINZEL-HANDEL	LOGIS-TIK	SONS-TIGE	GESAMT 30.09. 2018	GESAMT 31.12. 2017	VERÄN- DERUNG
Immobilien (Anzahl)	62	16	1	6	85	86	-1
Marktwert (in EUR Millionen)	747,9	257,0	64,5	35,8	1.105,2	1.034,1	71,1
Vertragsmiete p. a. (in EUR Millionen)	49,2	17,3	4,5	1,9	72,9	72,1	0,8
Miete pro m <sup>2</sup>	8,1	10,4	2,3	4,0	7,2	7,2	- / +0
Mietrendite (in %)	6,6	6,7	6,9	5,4	6,6	7,0	-40 bp
EPRA-Leerstandsquote (in %) <sup>1</sup>	7,2	6,8	17,0	0,2	7,7	9,4	-170 bp
WALT (in Jahren)	4,2	6,1	1,7	6,1	4,6	4,9	-0,3

<sup>1</sup> Exklusiv zur Veräußerung gehaltene Immobilien

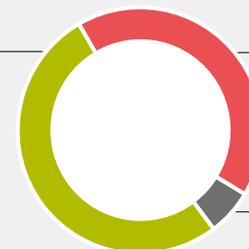
- Zum Berichtsstichtag 30. September 2018 umfasste das Bestandsportfolio des DEMIRE-Konzerns 85 Gewerbeimmobilien mit einer vermietbaren Gebäudefläche von insgesamt rund 956.700 m<sup>2</sup> und einem Wert von insgesamt EUR 1.105,2 Millionen (31. Dezember 2017: EUR 1.034,1 Millionen). Zum Bilanzstichtag werden vier Immobilien bzw. Teilimmobilien im Wert von rund EUR 12,9 Millionen zur Veräußerung gehalten.
- Die Vermietungsleistung in den ersten neun Monaten des Geschäftsjahres 2018 erreichte rund 49.200 m<sup>2</sup>, davon entfallen rund 24.400 m<sup>2</sup> auf Neuvermietungen.
- Die annualisierten Vertragsmieten sind aufgrund erfolgreicher Vermietungsleistungen und des damit verbundenen Abbaus von Leerständen von EUR 72,1 Millionen per 31. Dezember 2017 auf EUR 72,9 Millionen zum 30. September 2018 gestiegen, like-for-like sind die annualisierten Vertragsmieten seit dem Bilanzstichtag 31. Dezember 2017 um 2,5% gestiegen.
- Unter Berücksichtigung bereits veräußerter Immobilien hat sich die Leerstandsquote von 9,4% zum 31. Dezember 2017 um 170 Basispunkte auf 7,7% zum 30. September 2018 erneut verbessert.

**KONZENTRATION AUF DREI ASSETKLASSEN**

in % des Portfoliomarktwertes

52,0 Core plus

Value-added 41,9



Redevelopment 6,1

(Stand: 30.09.2018)

## VERMÖGENS-, FINANZ- UND ERTRAGSLAGE

### ERTRAGSLAGE

In den ersten neun Monaten des Geschäftsjahres 2018 erzielte der DEMIRE-Konzern Mieterträge von insgesamt EUR 55,1 Millionen (9M 2017: EUR 55,9 Millionen), die gegenüber dem Vorjahreszeitraum aufgrund des bilanzwirksamen Verkaufs von nicht strategischen Immobilien in den letzten 12 Monaten leicht um 1,3% gesunken sind. Der Rückgang durch die Verkäufe konnte größtenteils durch den erfolgreichen Abbau von Leerstandsflächen im Bestandsportfolio kompensiert werden.

Das Ergebnis aus der Vermietung von Immobilien betrug in den ersten neun Monaten EUR 42,6 Millionen (9M 2017: EUR 42,0 Millionen) und ist im Vorjahresvergleich um 1,5% gestiegen. Der Anstieg resultierte aus im Vergleich zur Vorjahresperiode geringerem Investitionsaufwand sowie niedrigeren nicht weiterbelastbaren Betriebskosten innerhalb der ersten neun Monate des Geschäftsjahres 2018.

Die sonstigen betrieblichen Erträge und anderen Ergebniseffekte beliefen sich auf EUR 70,7 Millionen (9M 2017: EUR 28,7 Millionen). Der Anstieg der sonstigen betrieblichen Erträge und anderen Ergebniseffekte ist maßgeblich auf ein höheres Ergebnis aus Fair-Value-Anpassungen in Höhe von EUR 70,1 Millionen (9M 2017: EUR 26,3 Millionen) der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zurückzuführen.

Die allgemeinen Verwaltungsaufwendungen sind aufgrund höherer Rechts- und Beratungskosten in den ersten neun Monaten des Geschäftsjahres 2018 im Zusammenhang mit dem Übernahmeangebot im April 2018 und der Änderung der Aktionärsstruktur um 12,2% auf EUR 12,3 Millionen gestiegen (9M 2017: EUR 11,0 Millionen). Das Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) lag daher insbesondere aufgrund wesentlich höherer Fair-Value-Anpassungen bei EUR 95,6 Millionen (9M 2017: EUR 53,7 Millionen).

Das Finanzergebnis belief sich in den ersten neun Monaten auf EUR –29,3 Millionen (9M 2017: EUR –42,1 Millionen). In den ersten neun Monaten des Geschäftsjahres 2018 zeigt sich im Vergleich zur Vorjahresperiode ein deutlicher Rückgang der Finanzaufwendungen, der aus der erfolgreichen Refinanzierung bestehender teurer Finanzverbindlichkeiten im Geschäftsjahr 2017 resultierte. Dem gegenüber stehen im Vergleich zur Vorjahresperiode rückläufige Finanzerträge, die im Wesentlichen auf die gezogene Kündigungsoption der im November 2017 zurückgezählten Unternehmensanleihe 2014/2019 zurückzuführen waren. Die gegenüber der Vorjahresperiode gestiegenen Minderheitsanteile in Höhe von rund EUR 9,6 Millionen (9M 2017: EUR 5,5 Millionen) sind insbesondere auf anteilig gestiegene Bewertungsgewinne im Fair Value REIT-Teilkonzern zurückzuführen. Die durchschnittliche nominale Fremdkapitalverzinsung betrug zum 30. September 2018 gegenüber dem Jahresende 2017 unverändert 3,0% p.a.

Das Ergebnis vor Steuern (EBT) hat sich aufgrund der deutlich höheren Fair-Value-Anpassungen mit EUR 66,3 Millionen fast versechsfacht (9M 2017: EUR 11,6 Millionen). Unter Berücksichtigung eines im Vergleich zum Vorjahreszeitraum höheren Steueraufwands, der im Wesentlichen auf gestiegenen latenten Steuern aus positiven Bewertungseffekten der Immobilien beruht, betrug das Periodenergebnis der ersten neun Monate des Geschäftsjahres 2018 EUR 48,1 Millionen nach EUR 8,6 Millionen im Vorjahreszeitraum.

<b>KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG</b> (ausgewählte Angaben in TEUR)	<b>01.01.2018 – 30.09.2018</b>	<b>01.01.2017 – 30.09.2017</b>	<b>VERÄNDERUNG</b>	<b>IN %</b>
Mieterträge	55.144	55.888	-744	-1,3
Erträge aus Nebenkostenumlagen	11.971	12.563	-592	-4,7
Betriebliche Aufwendungen zur Erzielung von Mieterträgen	-24.499	-26.450	1.951	-7,4
<b>Ergebnis aus der Vermietung von Immobilien</b>	<b>42.616</b>	<b>42.001</b>	<b>615</b>	<b>1,5</b>
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	-27	-623	596	-95,7
Ergebnis aus at equity bewerteten Unternehmen	162	97	65	67,5
Ergebnis aus der Fair-Value-Anpassung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	70.099	26.262	43.837	>100
Sonstige betriebliche Erträge und andere Ergebniseffekte	626	2.424	-1.798	-74,2
Allgemeine Verwaltungsaufwendungen	-12.291	-10.950	-1.341	12,2
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-5.600	-5.476	-124	2,3
<b>Ergebnis vor Zinsen und Steuern</b>	<b>95.586</b>	<b>53.736</b>	<b>41.851</b>	<b>77,9</b>
Finanzergebnis	-29.334	-42.097	12.762	-30,3
<b>Ergebnis vor Steuern</b>	<b>66.252</b>	<b>11.639</b>	<b>54.613</b>	<b>&gt;100</b>
Laufende Ertragsteuern	-445	-1.032	587	-56,9
Latente Steuern	-17.727	-2.048	-15.679	>100
<b>Periodenergebnis</b>	<b>48.080</b>	<b>8.559</b>	<b>39.521</b>	<b>&gt;100</b>
davon entfallen auf Anteilseigner des Mutterunternehmens	42.281	4.948	37.333	>100
Unverwässertes Ergebnis je Aktie (EUR)	0,66	0,09	0,57	>100
Gewichtete Anzahl der ausgegebenen Aktien (in Tsd.)	64.185	54.258		
Verwässertes Ergebnis je Aktie (EUR)	0,65	0,08	0,57	>100
Gewichtete verwässerte Anzahl der ausgegebenen Aktien (in Tsd.)	64.969	67.881		

## VERMÖGENSLAGE

Zum 30. September 2018 ist die Bilanzsumme im Vergleich zum Jahresende 2017 um rund EUR 84,9 Millionen auf rund EUR 1,23 Milliarden gestiegen. Dies resultierte im Wesentlichen aus den Fair-Value-Anpassungen der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien sowie gestiegenen Zahlungsmitteln aus der abgeschlossenen 10%-igen Kapitalerhöhung im April 2018.

Der Wert der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien betrug zum 30. September 2018 rund EUR 1.092,4 Millionen und ist im Wesentlichen durch unterjährige Portfolioneubewertungen gegenüber dem Wert zum 31. Dezember 2017 um EUR 70,5 Millionen gestiegen, was einem Anstieg von 6,9% entspricht. Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte in Höhe von insgesamt EUR 12,9 Millionen beinhalteten zum 30. September 2018 neben einer Immobilie in Apolda und einem Teilgrundstück in Darmstadt zwei weitere kleinere Objekte.

Das Konzerneigenkapital betrug zum 30. September 2018 rund EUR 404,9 Millionen und ist gegenüber dem 31. Dezember 2017 (EUR 319,1 Millionen) aufgrund des positiven Periodenergebnisses und eines gestiegenen gezeichneten Kapitals aus der 10%-igen Kapitalerhöhung und Wandlungen von Wandelschuldverschreibungen insgesamt um rund EUR 85,8 Millionen gestiegen. Die Eigenkapitalquote lag somit bei 32,9% (31. Dezember 2017: 27,8%). Dabei ist zu berücksichtigen, dass die im Konzern-Fremdkapital ausgewiesenen nicht beherrschenden Minderheitenanteile in Höhe von rund EUR 78,1 Millionen im Wesentlichen allein aufgrund der Rechtsform der Fondsbeteiligungen der Fair Value REIT als Personengesellschaft gemäß IFRS unter den langfristigen Schulden und nicht im Eigenkapital ausgewiesen werden. Das entsprechend angepasste Konzern-Eigenkapital summierte sich auf rund EUR 483,0 Millionen bzw. auf 39,2% der Konzernbilanzsumme (31. Dezember 2017: 391,0 Millionen EUR bzw. 34,1%).

Die gesamten Finanzschulden betragen zum 30. September 2018 EUR 670,4 Millionen und lagen damit um EUR 24,5 Millionen unter dem Niveau vom 31. Dezember 2017 (EUR 694,9 Millionen). Der Rückgang der Finanzschulden resultierte neben Tilgungen im Wesentlichen aus der Wandlung von Wandelschuldverschreibungen 2013/2018 durch die beiden Großaktionäre im Juni 2018 sowie aus der erstmaligen Anwendung des IFRS 9 im Jahr 2018.

<b>BILANZ – AKTIVA</b> (ausgewählte Angaben in TEUR)	<b>30.09.2018</b>	<b>31.12.2017</b>	<b>VERÄNDERUNG</b>	<b>IN %</b>
Vermögenswerte				
Summe langfristige Vermögenswerte	1.103.160	1.032.897	70.262	6,8
Summe kurzfristige Vermögenswerte	116.009	101.957	14.052	13,8
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	12.867	12.262	605	4,9
<b>SUMME VERMÖGENSWERTE</b>	<b>1.232.035</b>	<b>1.147.116</b>	<b>84.919</b>	<b>7,4</b>
<b>BILANZ – PASSIVA</b> (ausgewählte Angaben in TEUR)	<b>30.09.2018</b>	<b>31.12.2017</b>	<b>VERÄNDERUNG</b>	<b>IN %</b>
Eigenkapital und Schulden				
Eigenkapital				
Den Anteilseignern des Mutterunternehmens zurechenbares Eigenkapital	368.300	285.417	82.883	29,0
Anteile der nicht beherrschenden Anteilseigner	36.611	33.684	2.927	8,7
<b>Summe Eigenkapital</b>	<b>404.911</b>	<b>319.101</b>	<b>85.810</b>	<b>26,9</b>
Schulden				
Summe langfristige Schulden	746.962	780.630	-33.668	-4,3
Summe kurzfristige Schulden	80.162	47.385	32.776	69,2
Summe Schulden	827.124	828.015	-891	-0,1
<b>SUMME EIGENKAPITAL UND SCHULDEN</b>	<b>1.232.035</b>	<b>1.147.116</b>	<b>84.919</b>	<b>7,4</b>

**FINANZLAGE**

<b>KONZERN-KAPITALFLUSSRECHNUNG</b> (ausgewählte Angaben in TEUR)	<b>01.01.2018</b> <b>- 30.09.2018</b>	<b>01.01.2017</b> <b>- 30.09.2017</b>	<b>VERÄNDERUNG</b>	<b>IN %</b>
Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit	22.620	20.146	2.474	12,3
Cashflow aus Investitionstätigkeit	- 1.182	12.697	- 13.879	>100
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	- 6.775	66.070	- 72.845	>100
<b>Nettoveränderung der Zahlungsmittel</b>	<b>14.663</b>	<b>98.912</b>	<b>- 84.249</b>	<b>- 85,2</b>
<b>Zahlungsmittel am Ende der Periode</b>	<b>88.537</b>	<b>130.201</b>	<b>- 41.664</b>	<b>- 32,0</b>

Der Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit betrug in den ersten neun Monaten 2018 EUR 22,6 Millionen (9M 2017: EUR 20,1 Millionen) und lag leicht über dem Niveau der Vorjahresperiode. In den ersten neun Monaten des Geschäftsjahres erfolgten geringere Ausschüttungen an Minderheitsgesellschafter gegenüber der Vergleichsperiode.

Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit beträgt für den Berichtszeitraum EUR -1,2 Millionen. In der Vergleichsperiode lag der Cashflow aus der Investitionstätigkeit insbesondere aufgrund von Einzahlungen aus der Veräußerung von Immobilien bei EUR 12,7 Millionen.

Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit hat sich um rund EUR -72,8 Millionen auf EUR -6,8 Millionen verändert, was insbesondere auf eine höhere Tilgung von Finanzschulden zurückzuführen ist, der im Verhältnis zur Vergleichsperiode in Summe auch geringere Einzahlungen gegenüberstehen, insbesondere aus der Neuaufnahme von Finanzschulden.

Die Zahlungsmittel betragen zum Ende der ersten neun Monate des Geschäftsjahres 2018 EUR 88,5 Millionen (30. September 2017: EUR 130,2 Millionen).

## FINANZIELLE LEISTUNGSINDIKATOREN

### FFO-ENTWICKLUNG

Das operative Ergebnis des DEMIRE-Konzerns wird durch die um Bewertungsergebnisse, sonstige Verkaufs- und Einmaleffekte sowie periodenfremde Erträge und Aufwendungen bereinigte Ergebniskennzahl Funds from operations (FFO) gemessen. Die Funds from operations (FFO I, nach Steuern, vor Minderheiten) haben sich gegenüber der Vorjahresperiode nahezu verdoppelt. Aufgrund eines verbesserten Ergebnisses aus der Vermietung von Immobilien, eines niedrigeren Zinsaufwandes und einer verbesserten Steuerlast gegenüber der Vorjahresperiode erreichten die FFO I EUR 18,3 Millionen in den ersten neun Monaten (9M 2017: EUR 9,2 Millionen), nach Minderheiten und Steuern betragen die FFO I EUR 15,4 Millionen (9M 2017: EUR 4,6 Millionen).

Unter Berücksichtigung des Ergebnisses aus dem Verkauf von Immobilien lagen die Funds from operations (FFO II) nach Steuern und vor Minderheiten bei EUR 18,3 Millionen (9M 2017: EUR 8,7 Millionen), nach Steuern und nach Minderheiten bei EUR 15,4 Millionen (9M 2017: EUR 4,1 Millionen).

<b>FFO-BERECHNUNG</b> (ausgewählte Angaben in TEUR)	<b>01.01.2018 – 30.09.2018</b>	<b>01.01.2017 – 30.09.2017</b>	<b>VERÄNDERUNG</b>	<b>IN %</b>
Ergebnis vor Steuern	66.252	11.639	54.613	>100
Ergebnisanteile von Minderheitsgesellschaftern	9.598	5.503	4.095	74,4
<b>Ergebnis vor Steuern (EBT)</b>	<b>75.850</b>	<b>17.142</b>	<b>58.708</b>	<b>&gt;100</b>
+/- Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	27	623	-596	-95,7
+/- Ergebnis aus at equity bewerteten Unternehmen	-162	-97	-65	67,1
+/- Ergebnis aus der Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-70.099	-26.262	-43.837	>100
+/- Ergebnis aus der Bewertung derivativer Finanzinstrumente	0	2.117	-2.117	-100,0
+/- Sonstige Bereinigungen*	13.158	16.689	-3.531	-21,2
<b>FFO I vor Steuern</b>	<b>18.774</b>	<b>10.212</b>	<b>8.562</b>	<b>83,8</b>
+/- (laufende) Ertragsteuern	-440	-1.005	565	-56,2
<b>FFO I nach Steuern</b>	<b>18.333</b>	<b>9.207</b>	<b>9.126</b>	<b>99,1</b>
davon Anteilseigner des Mutterunternehmens	15.376	4.568	10.808	>100
davon nicht beherrschende Anteilseigner	2.957	4.638	-1.681	-36,2
+/- Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien (nach Steuern)	-27	-542	515	-95,0
<b>FFO II nach Steuern</b>	<b>18.306</b>	<b>8.665</b>	<b>9.641</b>	<b>&gt;100</b>
davon Anteilseigner des Mutterunternehmens	15.345	4.078	11.267	>100
davon nicht beherrschende Anteilseigner	2.961	4.587	-1.626	-35,4
<b>FFO I nach Steuern je Aktie</b>				
Unverwässertes Ergebnis je Aktie (EUR)	0,29	0,17	0,12	68,3
Gewichtete Anzahl der ausgegebenen Aktien (in Tsd.)	64.185	54.258		
Verwässertes Ergebnis je Aktie (EUR)	0,28	0,14	0,14	>100
Gewichtete verwässerte Anzahl der ausgegebenen Aktien (in Tsd.)	64.969	67.881		
<b>FFO II nach Steuern je Aktie</b>				
Unverwässertes Ergebnis je Aktie (EUR)	0,29	0,16	0,13	78,6
Gewichtete Anzahl der ausgegebenen Aktien (in Tsd.)	64.185	54.258		
Verwässertes Ergebnis je Aktie (EUR)	0,28	0,13	0,15	>100
Gewichtete verwässerte Anzahl der ausgegebenen Aktien (in Tsd.)	<b>64.969</b>	<b>67.881</b>		

\* Sonstige Bereinigungen beinhalten:

- Einmalige Refinanzierungskosten (EUR 7,9 Millionen, Vj. EUR 12,1 Millionen, inkl. einmaligen Wertminderungen von Forderungen im Zusammenhang mit Verkäufen sowie sonstigen Effekten aus Refinanzierungen)
- Einmalige Rechts- und Beratungskosten, sonstige Effekte aus Transaktionen (EUR 4,4 Millionen, Vj. EUR 1,8 Millionen)
- Einmalige Verwaltungskosten (EUR 0,9 Millionen, Vj. EUR 1,5 Millionen)
- Periodenfremde Aufwendungen / Erträge (EUR -0,02 Millionen, Vj. EUR 1,3 Millionen)

**NETTOVERMÖGENSWERT (NET ASSET VALUE [NAV])**

Der unverwässerte Net Asset Value nach EPRA (EPRA NAV) stieg signifikant von EUR 323,6 Millionen zum 31. Dezember 2017 auf EUR 424,2 Millionen zum 30. September 2018. Der EPRA-NAV (unverwässert) belief sich zum Bilanzstichtag auf EUR 5,80 je Aktie und ist aufgrund einer höheren Aktienzahl gegenüber Jahresende 2017 gesunken (31. Dezember 2017: EUR 5,96 je Aktie). Der EPRA-NAV (verwässert) betrug zum Bilanzstichtag EUR 5,75 je Aktie (31. Dezember 2017: EUR 4,94 je Aktie).

<b>EPRA-NET ASSET VALUE (NAV)</b> in TEUR	<b>30.09.2018</b>	<b>31.12.2017</b>	<b>VER- ÄNDERUNG</b>	<b>IN %</b>
Eigenkapital	368.300	285.417	82.883	29,0
Latente Steuern	60.612	42.893	17.719	41,3
Firmenwert aus latenten Steuern	-4.738	-4.738	0	0,0
<b>EPRA-NAV (unverwässert)</b>	<b>424.174</b>	<b>323.572</b>	<b>100.603</b>	<b>31,1</b>
Anzahl der ausgegebenen Aktien (in Tsd.) (unverwässert)	73.086	54.271	18.815	34,7
EPRA-NAV je Aktie (EUR) (unverwässert)	5,80	5,96	-0,16	-2,7
Effekt aus der Ausübung von Wandel- schuldverschreibungen und weiteren Eigenkapitalinstrumenten	234	12.048	-11.814	-98,1
<b>EPRA-NAV (verwässert)</b>	<b>424.408</b>	<b>335.620</b>	<b>88.789</b>	<b>26,4</b>
Anzahl der ausgegebenen Aktien (in Tsd.) (verwässert)	73.870	67.885	5.985	8,8
<b>EPRA-NAV je Aktie (EUR) (verwässert)</b>	<b>5,75</b>	<b>4,94</b>	<b>0,81</b>	<b>16,4</b>

**NETTO-VERSCHULDUNGSGRAD**

Der Verschuldungsgrad des DEMIRE-Konzerns (Loan-to-Value) ist definiert als Verhältnis der Nettofinanzschulden zum Buchwert der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien und der zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerte. Der Netto-Verschuldungsgrad (Net-Loan-to-Value) ist gegenüber dem Jahresende 2017 (60,1%) zum 30. September 2018 deutlich um 750 Basispunkte auf 52,6% gesunken. Positiv wirkten zum Bilanzstichtag vor allem die Wandlungen der Wandelschuldverschreibungen in Höhe von rund EUR 10,4 Millionen, davon EUR 10,3 Millionen im Juni 2018 durch die Großaktionäre der DEMIRE, das positive Ergebnis aus der Bewertung des Immobilienportfolios in den ersten neun Monaten 2018 und der hohe Zahlungsmittelbestand, unter anderem aus dem Zahlungseingang der 10%igen Kapitalerhöhung im April 2018.

<b>LOAN-TO-VALUE (NET-LTV)</b> in EUR Millionen	<b>30.09.2018</b>	<b>31.12.2017</b>
Finanzschulden	670,4	694,9
Zahlungsmittel	88,5	73,9
<b>Nettoverschuldung</b>	<b>581,9</b>	<b>621,0</b>
<b>Fair Value der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien und der zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerte</b>	<b>1.105,2</b>	<b>1.034,1</b>
<b>Net-LTV in %</b>	<b>52,6%</b>	<b>60,1%</b>

## RISIKO- UND CHANCENBERICHT

Hinsichtlich der Risiken der künftigen Geschäftsentwicklung wird auf die in der Risikoberichterstattung im Konzernabschluss zum 31. Dezember 2017 erfolgten Angaben verwiesen. In den ersten neun Monaten des Geschäftsjahres 2018 ergaben sich keine wesentlichen Änderungen in der Risikostruktur des Konzerns.

## PROGNOSE

Aufgrund des positiven Geschäftsverlaufs und der erfolgreichen Umsetzung der Strategie DEMIRE 2.0 in den ersten neun Monaten des Geschäftsjahres 2018 hat der Vorstand am 07. November 2018 die bis dato veröffentlichte Prognose für das Geschäftsjahr 2018 erhöht.

Gegenüber der bisherigen Planung wird insgesamt mit einem stärkeren Anstieg des Ergebnisses aus der Vermietung von Immobilien gerechnet. Grund hierfür werden zum einen höhere Mieterträge, geringere nicht weiterbelastbare betriebliche Aufwendungen zur Erzielung von Mieterträgen sowie geringere Investitionsmaßnahmen für das Geschäftsjahr 2018 sein.

Die bisherige Prognose für die Mieterträge für das gesamte Geschäftsjahr 2018 wird von bisher EUR 71 bis 73 Millionen auf rund EUR 74 Millionen erhöht. Die bisherige Prognose für die Funds from operations (FFO I, nach Steuern, vor Minderheiten) im Geschäftsjahr 2018 wird von bisher EUR 16 bis 18 Millionen auf EUR 23 bis 24 Millionen angehoben.

Frankfurt am Main, 15. November 2018



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

# KONZERN-ZWISCHENABSCHLUSS ZUM 30. SEPTEMBER 2018

---

**016 KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG**

---

**017 KONZERNGESAMTERGEBNISRECHNUNG**

---

**018 KONZERNBILANZ**

---

**020 KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG**

---

**021 KONZERNEIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG**

---

**022 KONZERNANHANG**

022 A. Allgemeine Angaben

023 B. Konsolidierungskreis und -grundsätze

023 C. Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

024 D. Erläuterungen zur Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

026 E. Erläuterungen zur Konzern-Bilanz

029 F. Verkürzte Konzern-Segmentberichterstattung

030 G. Sonstige Angaben

032 Anlage: Bewertungsparameter gemäß IFRS 13 zum 30. September 2018

**033 IMPRESSUM, KONTAKT UND DISCLAIMER**

**KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG**

für den Berichtszeitraum vom 1. Januar 2018 bis 30. September 2018

in TEUR	01.01.2018 - 30.09.2018	01.01.2017 - 30.09.2017	01.07.2018 - 30.09.2018	01.07.2017 - 30.09.2017
Mieterträge	55.144	55.888	18.587	18.657
Erträge aus Nebenkostenumlagen	11.971	12.563	3.168	2.912
Betriebliche Aufwendungen zur Erzielung von Mieterträgen	-24.499	-26.450	-7.210	-6.903
<b>Ergebnis aus der Vermietung von Immobilien</b>	<b>42.616</b>	<b>42.001</b>	<b>14.545</b>	<b>14.666</b>
Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien	427	16.767	423	701
Aufwendungen aus der Veräußerung von Immobilien	-453	-17.390	-439	-807
<b>Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien</b>	<b>-27</b>	<b>-623</b>	<b>-16</b>	<b>-106</b>
Ergebnis aus at equity bewerteten Unternehmen	162	97	65	32
Ergebnis aus der Fair-Value-Anpassung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	70.099	26.262	0	19.427
Wertminderungen von Forderungen	-2.365	-849	-258	-358
Sonstige betriebliche Erträge	2.991	3.273	892	496
<b>Sonstige betriebliche Erträge und andere Ergebniseffekte</b>	<b>70.725</b>	<b>28.686</b>	<b>634</b>	<b>19.564</b>
Allgemeine Verwaltungsaufwendungen	-12.291	-10.950	-2.791	-3.912
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-5.600	-5.476	-1.238	-644
<b>Ergebnis vor Zinsen und Steuern</b>	<b>95.586</b>	<b>53.736</b>	<b>11.199</b>	<b>29.601</b>
Finanzerträge	327	730	173	-5.414
Finanzaufwendungen	-20.063	-37.323	-6.670	-21.503
Ergebnisanteile von Minderheitsgesellschaftern	-9.598	-5.503	-810	-1.868
<b>Finanzergebnis</b>	<b>-29.334</b>	<b>-42.097</b>	<b>-7.306</b>	<b>-28.785</b>
<b>Ergebnis vor Steuern</b>	<b>66.252</b>	<b>11.639</b>	<b>3.893</b>	<b>815</b>
Laufende Ertragsteuern	-445	-1.032	-153	662
Latente Steuern	-17.727	-2.048	-332	1.469
<b>Periodenergebnis</b>	<b>48.080</b>	<b>8.559</b>	<b>3.407</b>	<b>2.945</b>
Davon entfallen auf:				
<b>Nicht beherrschende Anteilseigner</b>	<b>5.799</b>	<b>3.611</b>	<b>633</b>	<b>1.776</b>
<b>Anteilseigner des Mutterunternehmens</b>	<b>42.281</b>	<b>4.948</b>	<b>2.774</b>	<b>1.169</b>
Unverwässertes Ergebnis je Aktie	0,66	0,09	0,04	0,02
Verwässertes Ergebnis je Aktie	0,65	0,08	0,04	0,01

**KONZERNGESAMTERGEBNISRECHNUNG**

für den Berichtszeitraum vom 1. Januar 2018 bis 30. September 2018

in TEUR	01.01.2018 - 30.09.2018	01.01.2017 - 30.09.2017	01.07.2018 - 30.09.2018	01.07.2017 - 30.09.2017
<b>Periodenergebnis</b>	<b>48.080</b>	<b>8.559</b>	<b>3.407</b>	<b>2.945</b>
Posten, die in Gewinn/Verlust umgegliedert werden:				
Währungsumrechnungsdifferenzen	0	-77	0	-76
<b>Sonstiges Ergebnis</b>	<b>0</b>	<b>-77</b>	<b>0</b>	<b>-76</b>
<b>Gesamtergebnis</b>	<b>48.080</b>	<b>8.482</b>	<b>3.407</b>	<b>2.869</b>
davon entfallen auf:				
<b>Nicht beherrschende Anteilseigner</b>	<b>5.799</b>	<b>3.611</b>	<b>633</b>	<b>1.776</b>
<b>Anteilseigner des Mutterunternehmens</b>	<b>42.281</b>	<b>4.871</b>	<b>2.775</b>	<b>1.093</b>

**KONZERNBILANZ**

zum 30. September 2018

<b>AKTIVA</b> in TEUR	<b>30.09.2018</b>	<b>31.12.2017</b>
<b>VERMÖGENSWERTE</b>		
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>		
Immaterielle Vermögenswerte	6.896	6.985
Sachanlagen	1.886	1.875
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	1.092.373	1.021.847
Anteile an at equity bewerteten Unternehmen	204	200
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	1.802	1.990
<b>Summe langfristige Vermögenswerte</b>	<b>1.103.160</b>	<b>1.032.897</b>
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>		
Vorratsimmobilien	0	1.734
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen	18.305	18.577
Finanzforderungen und sonstige finanzielle Vermögenswerte	5.718	5.184
Steuererstattungsansprüche	3.448	2.588
Zahlungsmittel	88.537	73.874
<b>Summe kurzfristige Vermögenswerte</b>	<b>116.009</b>	<b>101.957</b>
<b>Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte</b>	<b>12.867</b>	<b>12.262</b>
<b>SUMME VERMÖGENSWERTE</b>	<b>1.232.035</b>	<b>1.147.116</b>

<b>PASSIVA</b> in TEUR	<b>30.09.2018</b>	<b>31.12.2017</b>
<b>EIGENKAPITAL UND SCHULDEN</b>		
<b>EIGENKAPITAL</b>		
Gezeichnetes Kapital	73.086	54.271
Rücklagen	295.214	231.146
<b>Den Anteilseignern des Mutterunternehmens zurechenbares Eigenkapital</b>	<b>368.300</b>	<b>285.417</b>
Anteile der nicht beherrschenden Anteilseigner	36.611	33.684
<b>SUMME EIGENKAPITAL</b>	<b>404.911</b>	<b>319.101</b>
<b>SCHULDEN</b>		
<b>Langfristige Schulden</b>		
Latente Steuerschulden	60.612	42.893
Anteile von Minderheitsgesellschaftern	78.134	71.931
Finanzschulden	608.216	665.767
Sonstige Verbindlichkeiten	0	39
<b>Summe langfristige Schulden</b>	<b>746.962</b>	<b>780.630</b>
<b>Kurzfristige Schulden</b>		
Rückstellungen	2.400	1.016
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	13.060	14.663
Steuerschulden	2.563	2.559
Finanzschulden	62.139	29.147
<b>Summe kurzfristige Schulden</b>	<b>80.162</b>	<b>47.385</b>
<b>SUMME SCHULDEN</b>	<b>827.124</b>	<b>828.015</b>
<b>SUMME SCHULDEN UND EIGENKAPITAL</b>	<b>1.232.035</b>	<b>1.147.116</b>

**KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG**

für den Berichtszeitraum vom 1. Januar 2018 bis 30. September 2018

in TEUR	<b>01.01.2018 – 30.09.2018</b>	<b>01.01.2017 – 30.09.2017</b>
<b>Konzernergebnis vor Steuern</b>	<b>66.252</b>	<b>11.639</b>
Finanzaufwendungen*	20.063	37.323
Ergebnisanteile von Minderheitsgesellschaftern*	9.598	5.503
Finanzerträge	– 327	– 730
Veränderung der Vorratsimmobilien	1.734	0
Veränderung der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstigen Forderungen	272	– 1.164
Veränderung der Finanzforderungen und sonstige finanzielle Vermögenswerten	– 346	– 239
Veränderung der Rückstellungen	1.384	– 981
Veränderung der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstigen Verbindlichkeiten	– 4.587	– 2.041
Ergebnis aus der Fair-Value-Anpassung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	– 70.099	– 26.262
Gewinne aus der Veräußerung von Immobilien und Immobiliengesellschaften	27	623
Zinseinzahlungen	129	301
Ertragsteuerzahlungen	– 92	– 263
Veränderung der Rücklagen	– 174	446
Abschreibungen und Wertminderungen	2.504	849
Ausschüttungen an Minderheitsgesellschafter / Dividenden	– 2.961	– 4.569
Sonstige zahlungsunwirksame Posten*	– 757	– 289
<b>Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit</b>	<b>22.620</b>	<b>20.146</b>
Auszahlungen für Investitionen	– 1.605	– 3.632
Einzahlungen aus der Veräußerung von Immobilien	423	16.328
<b>Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>	<b>– 1.182</b>	<b>12.697</b>
Einzahlungen aus Kapitalerhöhungen	23.600	0
Auszahlungen für Kosten der Eigenkapitalbeschaffung	– 628	0
Erwerb weiterer Anteile an einem Tochterunternehmen	– 3.115	0
Einzahlungen aus der Aufnahme von Finanzschulden	34.117	273.353
Gezahlte Zinsen auf Finanzschulden	– 18.908	– 29.519
Auszahlungen für die Tilgung von Finanzschulden	– 41.841	– 177.765
<b>Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>– 6.775</b>	<b>66.070</b>
<b>Nettoveränderung der Zahlungsmittel</b>	<b>14.663</b>	<b>98.912</b>
Zahlungsmittel am Anfang der Periode	73.874	31.289
<b>Zahlungsmittel am Ende der Periode</b> (davon verfügbarsbeschränkt: TEUR 731; 30.09.2017: TEUR 634)	<b>88.537</b>	<b>130.201</b>

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

**KONZERNEIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG**

für den Berichtszeitraum vom 1. Januar 2018 bis 30. September 2018

in TEUR	GESELLSCHAFTSKAPITAL		RÜCKLAGEN				DEN ANTEILS-EIGNERN DES MUTTER-UNTERNEHMENS ZURECHENBARES EIGENKAPITAL	ANTEILE DER NICHT BEHERRSCHENDEN ANTEILS-EIGNER	SUMME EIGENKAPITAL
	GEZEICHNETES KAPITAL	KAPITALRÜCKLAGE	GEWINNRÜCKLAGEN INKL. KONZERN-ERGEBNIS	ABZUGSPOSTEN FÜR EIGENE ANTEILE	WÄHRUNGSMRECHNUNG				
<b>01.01.2018</b>	<b>54.271</b>	<b>0</b>	<b>231.433</b>	<b>- 310</b>	<b>22</b>	<b>285.417</b>	<b>33.684</b>	<b>319.101</b>	
<b>Erstanwendung IFRS 9</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>6.597</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>6.597</b>	<b>421</b>	<b>7.018</b>	
Periodenergebnis	0	0	42.281	0	0	42.281	5.799	48.080	
Sonstiges Ergebnis	0	0	0	0	0	0	0	0	
<b>Gesamtergebnis</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>42.281</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>42.281</b>	<b>5.799</b>	<b>48.080</b>	
Kapitalerhöhung	5.426	17.546	0	0	0	22.972	0	22.972	
Aktienoptionsplan	0	174	0	0	0	174	0	174	
Wandelanleihe	13.389	-3.096	0	0	0	10.292	0	10.292	
Dividendenzahlungen/Ausschüttungen	0	0	0	0	0	0	-1.234	-1.234	
Sonstige Veränderungen	0	-20	609	0	-22	566	-2.059	-1.493	
<b>30.09.2018</b>	<b>73.086</b>	<b>14.604</b>	<b>280.919</b>	<b>- 310</b>	<b>0</b>	<b>368.299</b>	<b>36.611</b>	<b>404.911</b>	
<b>01.01.2017</b>	<b>54.247</b>	<b>132.618</b>	<b>85.242</b>	<b>- 310</b>	<b>147</b>	<b>271.945</b>	<b>36.692</b>	<b>308.637</b>	
Periodenergebnis	0	0	4.948	0	0	4.948	3.611	8.559	
Sonstiges Ergebnis	0	0	0	0	-77	-77	0	-77	
<b>Gesamtergebnis</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>4.948</b>	<b>0</b>	<b>-77</b>	<b>4.871</b>	<b>3.611</b>	<b>8.482</b>	
Kapitalerhöhung	15	0	0	0	0	15	0	15	
Aktienoptionsplan	0	445	0	0	0	445	0	445	
Dividendenzahlungen/Ausschüttungen	0	0	0	0	0	0	-1.251	-1.251	
Sonstige Veränderungen	0	-1	-768	0	0	-769	1.056	287	
<b>30.09.2017</b>	<b>54.262</b>	<b>133.062</b>	<b>89.422</b>	<b>- 310</b>	<b>70</b>	<b>276.505</b>	<b>40.108</b>	<b>316.614</b>	

# Konzernanhang für den Berichtszeitraum vom 1. Januar bis 30. September 2018

## A. ALLGEMEINE ANGABEN

### 1. GRUNDLAGEN DER AUFSTELLUNG

Die DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG (im Folgenden auch kurz „DEMIRE AG“ genannt) ist am Sitz der Gesellschaft in Frankfurt am Main, Deutschland, unter der Nummer HRB 89041 in das Handelsregister eingetragen, die Geschäftsanschrift ist Robert-Bosch-Straße 11 in Langen. Gegenstand dieses verkürzten Konzern-Zwischenabschlusses zum 30. September 2018 sind die DEMIRE AG und ihre Tochterunternehmen (im Folgenden kurz „DEMIRE“).

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

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

Der verkürzte Konzern-Zwischenabschluss für den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 30. September 2018 wurde in Übereinstimmung mit den Vorgaben des IAS 34 „Zwischenberichterstattung“ (im Folgenden kurz „IAS 34“) aufgestellt.

Der verkürzte Konzern-Zwischenabschluss der DEMIRE AG wurde unter Anwendung von §315e HGB nach den vom International Accounting Standards Board (IASB) formulierten International Financial Reporting Standards (IFRS), wie sie in der Europäischen Union (EU) anzuwenden sind, aufgestellt. Alle für das Geschäftsjahr 2018 verpflichtend anzuwendenden International Financial Reporting Standards (IFRS), International Accounting Standards (IAS) und Auslegungen des IFRS Interpretations Committee (IFRS IC) – vormals International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC) bzw. Standing Interpretations Committee (SIC) – wurden berücksichtigt. Überdies wurden alle über die Regelungen des IASB hinausgehenden deutschen gesetzlichen Angabe- und Erläuterungspflichten erfüllt.

Der verkürzte Konzern-Zwischenabschluss soll gemäß IAS 34 eine Aktualisierung des letzten Abschlusses eines Geschäftsjahres darstellen und enthält daher nicht alle für einen Konzernabschluss erforderlichen Informationen und Angaben, sondern konzentriert sich auf neue Tätigkeiten, Ereignisse und Umstände und wiederholt nicht bereits berichtete Informationen. Der verkürzte Konzern-Zwischenabschluss der DEMIRE AG zum 30. September 2018 ist somit stets in Verbindung mit dem zum 31. Dezember 2017 aufgestellten Konzernabschluss zu betrachten.

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

Der vorliegende verkürzte Konzern-Zwischenabschluss der DEMIRE AG wurde mit Beschluss des Vorstands vom 15. November 2018 zur Veröffentlichung freigegeben.

## B. KONSOLIDIERUNGSKREIS UND -GRUNDSÄTZE

In der Zwischenberichtsperiode wurde die IC Fonds & Co. Gewerbeportfolio Deutschland 13. KG, München, entkonsolidiert. Durch die Entkonsolidierung haben sich keine wesentlichen Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage ergeben.

## C. BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSGRUNDSÄTZE

Im Vergleich zum Konzernabschluss zum 31. Dezember 2017 gab es Änderungen in der Bilanzierung aufgrund der (vorzeitigen) erstmaligen Anwendung von IFRS 9, 15 und 16. Ansonsten sind die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden unverändert. Die sich aus der erstmaligen Anwendung ergebenden Auswirkungen sind nachfolgend dargestellt.

Hinsichtlich IFRS 15 und 16 ist zu beachten, dass jeweils der „Modified Retrospective Approach“ der Umstellung gewählt wurde. Aus der erstmaligen Anwendung des IFRS 15 und des IFRS 16 ergeben sich keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernabschluss.

Infolge der Erstanwendung des IFRS 9 wurden in der Berichtsperiode aus der Klassifizierungs- und Bewertungskategorie Kredite und Forderungen nach IAS 39 TEUR 99.625 in die Kategorie fortgeführte Anschaffungskosten umgegliedert. Weiterhin kam es zu einer einmaligen Anpassung der langfristigen Finanzschulden in Höhe von TEUR –7.018 sowie des Konzerneigenkapitals in Höhe von TEUR 7.018. Aus der erstmaligen Anwendung des „Expected Credit Loss“-Modells des IFRS 9 ergeben sich keine wesentlichen Effekte.

## D. ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

### 1. ERGEBNIS VOR ZINSEN UND STEUERN

in TEUR	01.01.2018 -30.09.2018	01.01.2017 -30.09.2017
Mieterträge	55.144	55.888
Erträge aus Nebenkostenumlagen	11.971	12.563
<b>Erträge aus der Vermietung</b>	<b>67.115</b>	<b>68.451</b>
Umlagefähige betriebliche Aufwendungen zur Erzielung von Mieterträgen	-15.980	-15.286
Nicht umlagefähige betriebliche Aufwendungen zur Erzielung von Mieterträgen	-8.519	-11.163
<b>Betriebliche Aufwendungen zur Erzielung von Mieterträgen</b>	<b>-24.499</b>	<b>-26.450</b>
<b>Ergebnis aus der Vermietung von Immobilien</b>	<b>42.616</b>	<b>42.001</b>

Die Erträge aus der Vermietung in der Zwischenberichtsperiode resultierten ausschließlich aus der Vermietung von Gewerbeimmobilien und sind frei von saisonalen Einflüssen. Die betrieblichen Aufwendungen zur Erzielung von Mieterträgen beinhalteten zum großen Teil durchgeführte Instandhaltungsmaßnahmen, welche künftig zu einer Verbesserung der Leerstandsquoten sowie der Mieteinnahmen führen werden. Der Rückgang resultierte im Wesentlichen aus Veräußerungen von Immobilien in den letzten 12 Monaten.

Das Ergebnis vor Zinsen und Steuern in Höhe von TEUR 95.586 (9M 2017: TEUR 53.736) war, neben dem Ergebnis aus der Vermietung von Immobilien, positiv beeinflusst durch das Ergebnis aus der Fair-Value-Anpassung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien in Höhe von TEUR 70.099 (9M 2017: TEUR 26.262). Weiterhin ergaben sich sonstige betriebliche Erträge in Höhe von TEUR 2.991 (9M 2017: TEUR 3.273).

Ergebnismindernd wirkten sich neben dem Finanzergebnis in Höhe von TEUR -29.334 (9M 2017: TEUR -42.096) die allgemeinen Verwaltungsaufwendungen in Höhe von TEUR 12.291 (9M 2017: TEUR 10.950) aus. Diese enthielten im Wesentlichen Rechts- und Beratungskosten in Höhe von TEUR 5.147 (9M 2017: TEUR 2.759), von denen ein Großteil im Zusammenhang mit dem Übernahmeangebot des neuen Großaktionärs Apollo im April 2018 stehen, Personalaufwendungen in Höhe von TEUR 2.968 (9M 2017: TEUR 3.767) sowie Abschluss- und Prüfungskosten in Höhe von TEUR 1.259 (9M 2017: TEUR 908).

Weiterhin enthielt das Ergebnis vor Zinsen und Steuern sonstige betriebliche Aufwendungen in Höhe von TEUR 5.600 (9M 2017: TEUR 5.476), welche im Wesentlichen aus Abschreibungen von Vorratsimmobilien und sonstigen Vermögensgegenständen des Osteuropa-Portfolios (CEE/CIS) in Höhe von TEUR 2.391 (9M 2017: TEUR 0) sowie nicht abziehbaren Vorsteuern in Höhe von TEUR 1.232 (9M 2017: TEUR 930) resultierten. Der Anstieg des Aufwands von passiven latenten Steuern auf TEUR 17.727 (9M 2017: TEUR 2.048) resultierte im Wesentlichen aus Bewertungsgewinnen der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien sowie aus dem Verfall von steuerlichen Verlustvorträgen als Folge des weiteren Anteilsverkehrs bestehender Anteilseigner.

## 2. FINANZERGEBNIS

in TEUR	01.01.2018 – 30.09.2018	01.01.2017 – 30.09.2017
Finanzerträge	327	730
Finanzaufwendungen	– 20.063	– 37.323
Ergebnisanteile von Minderheitsgesellschaftern	– 9.598	– 5.503
<b>Finanzergebnis</b>	<b>– 29.334</b>	<b>– 42.096</b>

Der Rückgang der Finanzaufwendungen resultierte im Wesentlichen aus den im Geschäftsjahr 2017 durchgeführten Refinanzierungen und der daraus resultierenden Reduzierung der durchschnittlichen Verzinsung des Fremdkapitals.

Die Ergebnisanteile von Minderheitsgesellschaftern in Höhe von TEUR 9.598 (9M 2017: TEUR 5.503) betreffen Gewinnanteile der Minderheitsgesellschafter der Tochtergesellschaften der Fair Value REIT-AG, welche gemäß IFRS als Fremdkapital ausgewiesen sind. Der Anstieg resultierte im Wesentlichen aus Bewertungsgewinnen der Immobilien dieser Tochtergesellschaften.

### 3. ERGEBNIS JE AKTIE

	01.01.2018 – 30.09.2018	01.01.2017 – 30.09.2017
<b>Periodenergebnis (in TEUR)</b>	<b>48.080</b>	<b>8.559</b>
Periodenergebnis abzüglich nicht beherrschender Anteile	42.281	4.948
Zinsaufwendungen aus Wandelschuldverschreibungen	10	959
Konzernergebnis ohne nicht beherrschende Anteile (verwässert)	42.291	5.907
<b>Anzahl der Aktien in Stück (in Tsd. Stück)</b>		
Ausgegebene Aktien zum Bilanzstichtag	73.086	54.262
Gewichtete Anzahl ausgegebener Aktien	64.185	54.258
Auswirkungen der Wandlungen von Wandelschuldverschreibungen sowie dem Bezug aus dem Aktienoptionsprogramm 2015	784	13.629
Gewichtete Anzahl der Aktien (verwässert)	64.969	67.882
<b>Ergebnis je Aktie (in EUR)</b>		
Unverwässertes Ergebnis je Aktie	0,66	0,09
Verwässertes Ergebnis je Aktie	0,65	0,08

Zum 30. September 2018 hat die Gesellschaft potenzielle Stammaktien aus Wandelschuldverschreibungen ausstehend, die den Inhaber der Wandelschuldverschreibung 2013/2018 zum Tausch gegen 224.181 Aktien (31. Dezember 2017: 10.613.963 Aktien) berechtigen. Des Weiteren sind die Inhaber aus dem Aktienoptionsprogramm 2015 zum Bezug von 560.000 Aktien berechtigt.

Der Anstieg der ausgegebenen Aktien zum 30. September 2018 resultierte im Wesentlichen aus Wandlungen der Wandelschuldverschreibung 2013/2018 (10.389.210 Aktien), Wandlungen der Pflichtwandelschuldverschreibung 2015/2018 (3.000.000 Aktien) sowie einer Barkapitalerhöhung (5.425.774 Aktien) im Berichtszeitraum.

### E. ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERNBILANZ

#### 1. ALS FINANZINVESTITION GEHALTENE IMMOBILIEN

Die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien sind zum beizulegenden Zeitwert bewertet und haben sich in der Zwischenberichtsperiode wie folgt entwickelt:

in TEUR	01.01.2018 – 30.09.2018	01.01.2017 – 31.12.2017
<b>Zeitwert zu Beginn des Berichtszeitraums</b>	<b>1.021.847</b>	<b>981.274</b>
Zugänge	1.470	6.247
Umgliederung in zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	- 1.043	- 10.440
Unrealisierte Gewinne aus der Bewertung zum beizulegenden Zeitwert	73.448	49.005
Unrealisierte Verluste aus der Bewertung zum beizulegenden Zeitwert	- 3.349	- 4.240
<b>Zeitwert zum Ende des Berichtszeitraums</b>	<b>1.092.373</b>	<b>1.021.847</b>

Die Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum beizulegenden Zeitwert ist dem Level 3 der Bewertungshierarchie gemäß IFRS 13 (Bewertung aufgrund nicht beobachtbarer Inputfaktoren) zuzuordnen, welche der Anlage auf Seite 032 entnommen werden kann. Die DEMIRE ermittelt die beizulegenden Zeitwerte im Rahmen der IAS-40-Bewertung. Im zweiten Quartal kam es zu einem Gutachterwechsel von der CBRE GmbH hin zu der Savills Immobilien Beratungs-GmbH, wobei die Anwendung des DCF-Verfahrens bei der Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts beibehalten wurde.

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

WERT- ÄNDE- RUNGEN	DISKONTIERUNGS- ZINSSATZ		KAPITALISIERUNGS- ZINSSATZ		MARKTMIETE	
	-0,5%	0,5%	-0,5%	0,5%	-10,0%	10,0%
in TEUR	42.100	-39.850	60.350	-51.140	-92.470	92.330
in %	3,93	-3,72	5,64	-4,78	-8,64	8,63

Ein wesentlicher Anstieg der Instandhaltungskosten, des Leerstands oder des Liegenschaftszinssatzes würde bei unveränderten Annahmen bezüglich der verbleibenden Inputparameter zu einem geringeren beizulegenden Zeitwert der Immobilien führen. Die Sensitivitätsanalyse basiert auf den Parametern der Wertgutachten zum 30. Juni 2018, da zum 30. September 2018 keine aktualisierte Bewertung vorgenommen wurde.

## 2. FINANZSCHULDEN

Die Finanzschulden setzten sich zum 30. September 2018 wie folgt zusammen:

FINANZSCHULDEN in TEUR	FIXE VERZINSUNG	VARIABLE VERZINSUNG	GESAMT
Unternehmensanleihe 2017/2022	360.840	0	360.840
Wandelschuldverschreibung 2013/2018	223	0	223
Sonstige Finanzschulden	269.430	39.862	309.292
<b>Gesamt</b>	<b>630.493</b>	<b>39.862</b>	<b>670.355</b>

Die Finanzschulden setzten sich zum 31. Dezember 2017 wie folgt zusammen:

FINANZSCHULDEN in TEUR	FIXE VERZINSUNG	VARIABLE VERZINSUNG	GESAMT
Unternehmensanleihe 2017/2022	392.532	0	392.532
Wandelschuldverschreibung 2013/2018	10.493	0	10.493
Pflichtwandelschuldverschreibung 2015/2018 (Fremdkapitalanteil)	167	0	167
Sonstige Finanzschulden	249.627	42.095	291.722
<b>Gesamt</b>	<b>652.819</b>	<b>42.095</b>	<b>694.914</b>

Die folgende Übersicht zeigt den Nominalwert der Finanzschulden zum 30. September 2018:

<b>FINANZSCHULDEN</b> in TEUR	<b>FIXE VERZINSUNG</b>	<b>VARIABLE VERZINSUNG</b>	<b>GESAMT</b>
Unternehmensanleihe 2017/2022	366.625	0	366.625
Wandelschuldverschreibung 2013/2018	224	0	224
Sonstige Finanzschulden	279.451	39.862	319.313
<b>Gesamt</b>	<b>646.300</b>	<b>39.862</b>	<b>686.162</b>

Der Nominalwert der Finanzschulden setzt sich zum 31. Dezember 2017 wie folgt zusammen:

<b>FINANZSCHULDEN</b> in TEUR	<b>FIXE VERZINSUNG</b>	<b>VARIABLE VERZINSUNG</b>	<b>GESAMT</b>
Unternehmensanleihe 2017/2022	400.000	0	400.000
Wandelschuldverschreibung 2013/2018	10.613	0	10.613
Pflichtwandelschuldverschreibung 2015/2018 (Fremdkapitalanteil)	15.000	0	15.000
Sonstige Finanzschulden	247.499	42.101	289.600
<b>Gesamt</b>	<b>673.112</b>	<b>42.101</b>	<b>715.213</b>

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

Der Nominalzins der Unternehmensanleihe 2017/2022 beträgt 2,875 % p. a., der der Wandelschuldverschreibung 2013/2018 6 % p. a. Die sonstigen Finanzschulden beinhalteten im Wesentlichen Finanzschulden gegenüber Kreditinstituten sowie ein Schuldscheindarlehen. Die durchschnittliche nominale Fremdkapitalverzinsung der sonstigen Finanzschulden betrug 3,15 % p. a. zum 30. September 2018 (31. Dezember 2017: 3,19 % p. a.). Die durchschnittliche nominale Fremdkapitalverzinsung aller Finanzschulden betrug 3,00 % p. a. zum 30. September 2018 (31. Dezember 2017: 3,04 % p. a.).

Der Rückgang der langfristigen Finanzschulden stand im Zusammenhang mit dem Rückerwerbsangebot an die Anleihegläubiger der Unternehmensanleihe 2017/2022 aufgrund des Kontrollwechsels, das in Höhe von TEUR 33.375 angenommen wurde. Dieser Betrag wurde im Rahmen einer Brückenfinanzierung mit einem kurzfristigen Darlehen refinanziert, was zu einer Reduktion der langfristigen Finanzschulden und einem Anstieg der kurzfristigen Finanzschulden führte. Des Weiteren ergaben sich hieraus Anpassungen im Sinne des IFRS 9, welche im Ergebnis zu einem einmaligen Finanzaufwand in Höhe von TEUR 578 führten sowie zu einer einmaligen Anpassung von langfristigen Finanzschulden in Höhe von TEUR –7.018 und des Konzerneigenkapitals in Höhe von TEUR 7.018. Darüber hinaus kam es in der Berichtsperiode zu einer Wandlung der Wandelschuldverschreibung 2013/2018 in Höhe von TEUR 10.389, was zu einer Erhöhung des gezeichneten Kapitals führte.

## F. VERKÜRZTE KONZERN-SEGMENTBERICHTERSTATTUNG

01.01.2018– 30.09.2018 in TEUR	BESTANDS- PORTFOLIO	FAIR VALUE REIT	ZENTRAL- BEREICHE/ SONSTIGES	KONZERN
<b>Umsatzerlöse gesamt</b>	<b>47.015</b>	<b>20.527</b>	<b>0</b>	<b>67.541</b>
<b>Segmenterlöse</b>	<b>100.027</b>	<b>40.250</b>	<b>517</b>	<b>140.794</b>
<b>Segmentaufwendungen</b>	<b>-20.868</b>	<b>-10.384</b>	<b>-13.957</b>	<b>-45.208</b>
<b>Periodenergebnis</b>	<b>54.175</b>	<b>14.285</b>	<b>-20.381</b>	<b>48.080</b>
<b>30.09.2018</b>				
<b>Segmentvermögen</b>	<b>824.558</b>	<b>336.730</b>	<b>70.746</b>	<b>1.232.035</b>
davon Anteile an at equity bewerteten Unternehmen	204	0	0	204
davon Finanzforderungen und sonstige finanzielle Vermögenswerte	205	15	5.498	5.718
davon Steueransprüche	586	0	2.863	3.448
davon zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	12.262	605	0	12.867
<b>Segmentschulden</b>	<b>598.040</b>	<b>202.599</b>	<b>26.486</b>	<b>827.124</b>
davon langfristige Finanzschulden	514.470	93.746	0	608.216
davon kurzfristige Finanzschulden	41.460	20.679	0	62.139
davon Steuerschulden	2.503	0	60	2.563

01.01.2017– 30.09.2017 in TEUR	BESTANDS- PORTFOLIO	FAIR VALUE REIT	ZENTRAL- BEREICHE/ SONSTIGES	KONZERN
<b>Umsatzerlöse gesamt</b>	<b>60.052</b>	<b>24.766</b>	<b>400</b>	<b>85.217</b>
<b>Segmenterlöse</b>	<b>81.145</b>	<b>32.463</b>	<b>1.241</b>	<b>114.849</b>
<b>Segmentaufwendungen</b>	<b>-37.275</b>	<b>-14.482</b>	<b>-9.357</b>	<b>-61.114</b>
<b>Periodenergebnis</b>	<b>29.632</b>	<b>9.187</b>	<b>-30.260</b>	<b>8.559</b>
<b>30.09.2017</b>				
<b>Segmentvermögen</b>	<b>750.435</b>	<b>331.562</b>	<b>123.112</b>	<b>1.205.109</b>
davon Anteile an at equity bewerteten Unternehmen	107	0	116	224
davon Finanzforderungen und sonstige finanzielle Vermögenswerte	1.021	0	6.374	7.395
davon Steueransprüche	246	3	1.880	2.129
davon zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	9.275	9.240	0	18.515
<b>Segmentschulden*</b>	<b>672.668</b>	<b>208.113</b>	<b>7.715</b>	<b>888.496</b>
davon langfristige Finanzschulden*	435.097	120.562	0	555.659
davon kurzfristige Finanzschulden*	196.399	9.491	0	205.890
davon Steuerschulden	4.192	0	182	4.374

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

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

Die DEMIRE besteht aus den beiden berichtspflichtigen Geschäftssegmenten „Bestandsportfolio“ und „Fair Value REIT“.

Mit einem Mieter im Segment „Bestandsportfolio“ wurden Umsatzerlöse von über 10% der Gesamtumsätze erzielt. Diese betragen in der Zwischenberichtsperiode insgesamt TEUR 16.698 (9M 2017: TEUR 22.320).

## G. SONSTIGE ANGABEN

### 1. ANGABEN ÜBER BEZIEHUNGEN ZU NAHESTEHENDEN UNTERNEHMEN UND PERSONEN

Im Vergleich zu den im Konzernabschluss 2017 gemachten Angaben bei den nahestehenden Unternehmen beziehungsweise Personen haben sich keine wesentlichen Änderungen ergeben. Im Berichtszeitraum haben mit Ausnahme der in Abschnitt G.5 genannten Vergütung an den Vorstand keine Geschäftsvorfälle mit Mitgliedern in Schlüsselpositionen des Unternehmens stattgefunden.

### 2. FINANZINSTRUMENTE

Bei den folgenden Finanzinstrumenten, bewertet zu Anschaffungskosten oder fortgeführten Anschaffungskosten, entsprachen die Buchwerte nicht annähernd ihrem beizulegenden Zeitwert:

	30.09.2018		31.12.2017	
	BEIZULEGENDER ZEITWERT	BUCHWERT	BEIZULEGENDER ZEITWERT	BUCHWERT
in TEUR				
Unternehmensanleihe 2017/2022	375.526	360.840	409.374	392.532
Wandelschuldverschreibung 2013/2018	943	223	60.148	10.660

### 3. RISIKOBERICHT

Hinsichtlich der Risiken der künftigen Geschäftsentwicklung wird auf die in der Risikoberichterstattung im Konzernabschluss zum 31. Dezember 2017 erfolgten Angaben verwiesen. Bis zum 3. Quartal 2018 ergaben sich keine wesentlichen Änderungen in der Risikostruktur des Konzerns. Die Frist für das Rückerwerbsangebot an die Anleihegläubiger der Unternehmensanleihe 2017/2022 aufgrund des Kontrollwechsels ist am 14. Juni 2018 ausgelaufen. Es wurde in Höhe von TEUR 33.375 angenommen.

### 4. SONSTIGE ERLÄUTERUNGEN

Aus Kaufverträgen für Immobilien aus den Vorjahren, deren Vollzug zum 30. September 2018 noch ausstand, resultieren keine finanziellen Verpflichtungen.

Vertragliche Verpflichtungen bestanden im Wesentlichen für Um- und Ausbaumaßnahmen an den Immobilienobjekten in Eschborn und Wismar. Diese sind in ihrem Umfang festgelegt. Die sich hieraus ergebenden Kosten bestehen zum 30. September 2018 in Höhe von TEUR 1.297. Weitere vertragliche Verpflichtungen, als Finanzinvestition gehaltene Immobilien zu erwerben, zu erstellen oder zu entwickeln, oder solche für Reparaturen, Instandhaltungen oder Verbesserungen, bestehen nicht.

Zum Zwischenberichtsstichtag 30. September 2018 existieren keine Verpflichtungen für künftige Erbbauzinszahlungen aus langfristigen Erbbaurechtsverträgen.

### 5. ORGANE

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

Einziges Mitglied des Vorstands zum 30. September 2018 ist Herr Ralf Kind, CEO/CFO.

Für die Zwischenberichtsperiode wurden für den Vorstand der DEMIRE AG erfolgsabhängige Vergütungen in Höhe von TEUR 135 (9M 2017: TEUR 667), erfolgsunabhängige Bezüge in Höhe von TEUR 297 (9M 2017: TEUR 1.042) sowie anteilsbasierte Vergütungen in Höhe von TEUR 175 (9M 2017: TEUR 357) erfasst. Die Aufwendungen der ersten neun Monate 2017 beinhalten zeitanteilige Vergütungen von bis zu drei Vorständen.

Dem Vorstandsmitglied wurden keine Kredite oder Vorschüsse gewährt; ebenso wurden keine Haftungsverhältnisse zugunsten des Vorstandsmitglieds eingegangen.

Die Hauptversammlung der DEMIRE AG hat am 27. Juni 2018 Herrn Prof. Dr. Alexander Goepfert als neues Aufsichtsratsmitglied gewählt. In der konstituierenden Sitzung hat er zudem den Aufsichtsratsvorsitz vom Herrn Prof. Dr. Hermann Wagner übernommen, der mit Ablauf der Hauptversammlung aus dem Aufsichtsrat der DEMIRE AG ausgeschieden ist.

## 6. EREIGNISSE NACH DEM ZWISCHENBERICHTSSTICHTAG

### 30. SEPTEMBER 2018

Der Vorstand der DEMIRE AG hat am 25. Oktober 2018 mit Zustimmung des Aufsichtsrats beschlossen, das Grundkapital der Gesellschaft gegen Bareinlage von EUR 73.085.728,00 um EUR 34.512.703,00 auf EUR 107.598.431,00 durch Ausgabe von 34.512.703 neuen, auf den Inhaber lautenden Stammaktien ohne Nennbetrag (Stückaktien) mit einem rechnerischen Nennwert von je EUR 1,00 und Gewinnberechtigung ab dem 1. Januar 2018 aus genehmigtem Kapital mit Bezugsrechten für die bestehenden Aktionäre der Gesellschaft zu erhöhen.

Die neuen Aktien wurden den bestehenden Aktionären der Gesellschaft zu einem Preis von EUR 4,35 je neuer Aktie und einem Bezugsverhältnis von 36:17 angeboten. Dementsprechend konnten bestehende Aktionäre 17 neue Aktien für 36 bestehende Aktien der Gesellschaft erwerben. Die AEPF III 15 S.à r.l. („AEPF“), die größte Einzelaktionärin der Gesellschaft, hat sich verpflichtet, ihre Bezugsrechte auszuüben und diejenige Anzahl neuer Aktien, die dem Bezugsverhältnis entsprechend auf ihre Beteiligung entfällt, direkt zu zeichnen. Darüber hinaus hat sich die AEPF verpflichtet, die neuen Aktien, für die die bestehenden Aktionäre der Gesellschaft keine Bezugsrechte ausüben, zu erwerben.

Am 13. November 2018 hat die Gesellschaft den Abschluss ihrer am 25. Oktober 2018 angekündigten Kapitalerhöhung aus genehmigtem Kapital gegen Bareinlagen bekanntgegeben. Der Bruttoemissionserlös beträgt ca. EUR 150,1 Millionen. Dabei wurden 54,83% der Bezugsrechte ausgeübt. Die restlichen neuen Aktien, die nicht von bestehenden Aktionären gezeichnet wurden, wurden an die AEPF III 15 S.à r.l. verkauft, wodurch sich ihr Anteil am Grundkapital der Gesellschaft auf rund 64,07% erhöht.

Die Durchführung der Kapitalerhöhung wurde am 12. November 2018 in das Handelsregister des Amtsgerichts Frankfurt am Main eingetragen. Die Einbeziehung der neuen Aktien in die bestehende Notierung der Aktien der Gesellschaft an der Frankfurter Wertpapierbörse und im Teilssegment des regulierten Marktes der Frankfurter Wertpapierbörse mit zusätzlichen Zulassungsfolgepflichten (Prime Standard) begann am 13. November 2018.

Die DEMIRE AG hat am 02. November 2018 einen Kaufvertrag über den Erwerb eines Portfolios von vier Büroimmobilien an den Standorten Essen, Köln, Aschheim (Einzugsgebiet München) und Bad Vilbel (Einzugsgebiet Frankfurt) mit einem Investitionsvolumen (inklusive Ankaufsnebenkosten) von rund EUR 167 Millionen abgeschlossen. Der Übergang in das DEMIRE-Portfolio wird für das erste Quartal 2019 erwartet.

Bis zur Veröffentlichung der Zwischenberichterstattung wurden 710 Wandlungsrechte aus der Wandelschuldverschreibung 2013/2018 ausgeübt und hieraus 710 neue Inhaber-Stückaktien geschaffen.

Frankfurt am Main, 15. November 2018

DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG



**Dipl.-Betriebsw. (FH) Ralf Kind**

Vorstand (CEO/CFO)

**ANLAGE: BEWERTUNGSPARAMETER GEMÄSS IFRS 13**

	30.06.2018	31.12.2017
Durchschnittliche Marktmiete (in EUR pro m <sup>2</sup> , pro Jahr) <sup>1</sup>	85,34	85,21
Spannbreite der Marktmiete (in EUR pro m <sup>2</sup> )	31,48 – 218,84	33,55 – 204,02
Vermietbare Gesamtfläche zum Bilanzstichtag (in m <sup>2</sup> )	944.481	913.802
Leer stehende Fläche zum Bilanzstichtag (in m <sup>2</sup> )	109.059	125.285
Wertmäßige Leerstandsquote nach EPRA (in %)	7,77	9,40
Durchschnittliche Leerstandsquote auf Basis der vermietbaren Flächen (in %)	11,50	14,30
Spannweite der Leerstandsquote auf Basis der vermietbaren Fläche (in %)	0,00 – 100	0,00 – 100
Weighted Average Lease Term – WALT (in Jahren)	4,70	4,73

<sup>1</sup> Die durchschnittliche Marktmiete wurde auf Basis der vermietbaren Fläche zum 30. Juni 2018 bzw. 31. Dezember 2017 ermittelt.

Die Bewertungsparameter gemäss IFRS 13 basieren auf den Parametern zum 30. Juni 2018, da zum 30. September 2018 keine aktualisierte Bewertung vorgenommen wurde.

Die Basis für die Mieterlösplanung sind die mit den Mietern vertraglich vereinbarten Mietzahlungen sowie ortsübliche Marktmieten für die zum Bewertungsstichtag nicht vermieteten Flächen. Die vertraglich vereinbarten Mieten pro m<sup>2</sup> und Monat weisen zum Bewertungsstichtag für die verschiedenen Nutzungsarten die folgenden Werte auf:

VERTRAGSMIETEN in EUR		30.06.2018	31.12.2017
Büro	Min.	3,32	3,32
	Max.	13,03	13,08
	Durchschnitt	8,10	7,95
Handel	Min.	3,20	3,20
	Max.	19,17	19,26
	Durchschnitt	10,39	10,32
Sonstiges	Min.	2,16	2,89
	Max.	10,97	5,91
	Durchschnitt	2,64	3,08
Gesamt	Min.	2,16	2,82
	Max.	19,17	19,26
	Durchschnitt	7,21	7,56

## Disclaimer

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

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

## Impressum

### UNTERNEHMENSKONTAKT

DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG  
Robert-Bosch-Straße 11  
D-63225 Langen  
T +49 (0) 6103-372 49-0  
F +49 (0) 6103-372 49-11  
ir@demire.ag  
www.demire.ag

### HERAUSGEBER

Der Vorstand der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG

### KONZEPTION UND LAYOUT

FIRST RABBIT GmbH

### STAND

November 2018



Scannen Sie mit einem Smartphone und einer entsprechenden App den QR-Code, um direkt auf die Unternehmensseite unserer Homepage zu gelangen.

