



DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG

GESCHÄFTSBERICHT 2016

Geschäftsjahr 1. Januar – 31. Dezember 2016

DEMIRE im Überblick

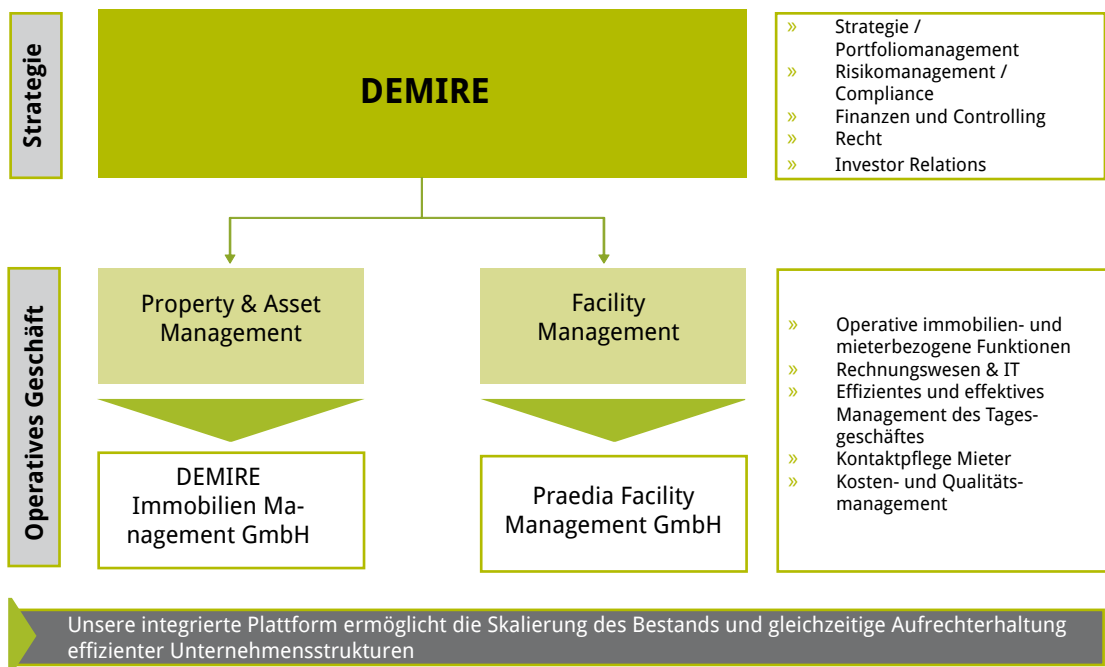
FIRST IN SECONDARY LOCATIONS

Die DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG hält Gewerbeimmobilien in mittelgroßen Städten und aufstrebenden Randlagen von Ballungsgebieten in ganz Deutschland. Die Gesellschaft hat ihre besondere Stärke an diesen Sekundärstandorten – first in secondary locations – und konzentriert sich auf ein Angebot, das insbesondere für mittelständische Mieter attraktiv ist. DEMIRE ist in den letzten Jahren sowohl über den Erwerb von Einzelobjekten als auch durch Übernahme von Gesellschaftsanteilen rasch gewachsen und verfügte am Ende des Geschäftsjahres 2016 über ein Portfolio mit einer Vermietungsfläche von rund 1,1 Millionen m² und einem Marktwert von über EUR 1 Milliarde.

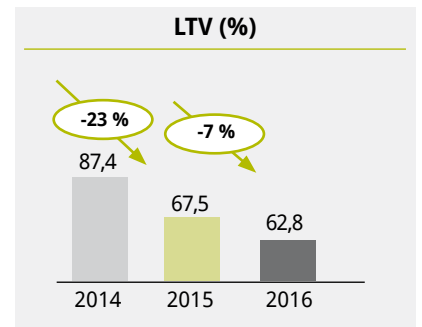
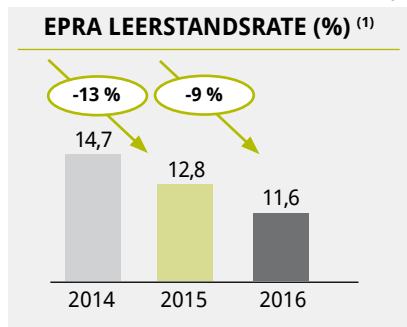
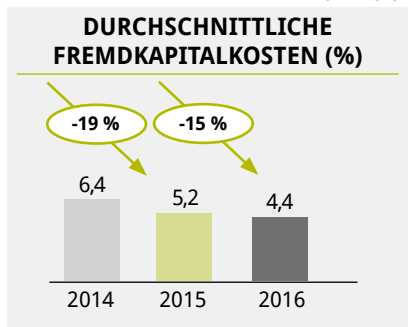
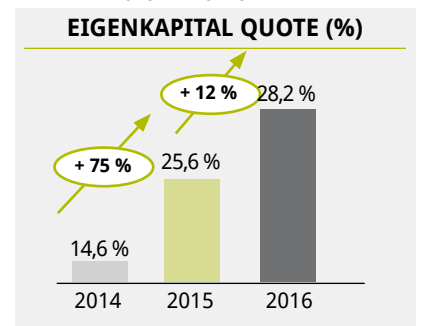
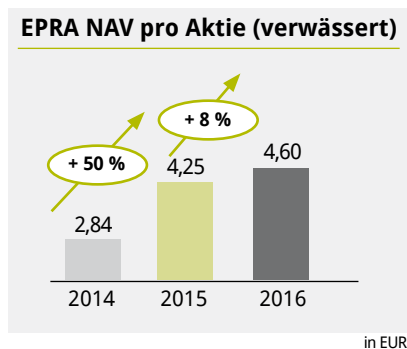
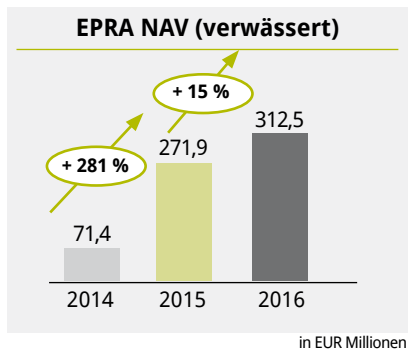
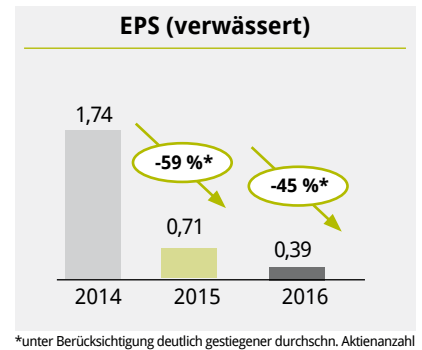
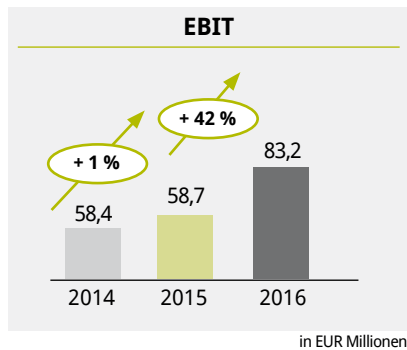
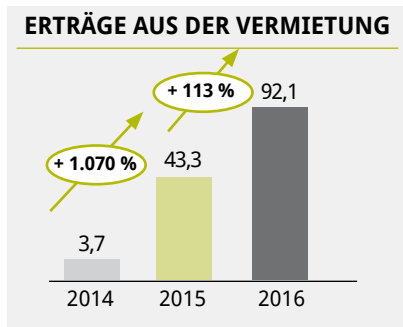
Mit der Ausrichtung des Portfolios auf Büros, Einzelhandel und Logistik ergibt sich eine Risikostruktur, die aus Sicht von DEMIRE für das Geschäftsfeld der Gewerbeimmobilien angemessen ist. Die Gesellschaft legt Wert auf langfristige Verträge mit solventen Mietern und rechnet daher mit stabilen und nachhaltigen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

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

Und – was mindestens ebenso wichtig ist – DEMIRE behält den direkten Kontakt zum Kunden. Die Aktien der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG sind im Regulierten Markt (Prime Standard-Segment) der Frankfurter Wertpapierbörse notiert.



DEMIRE im Überblick



KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Erträge aus der Vermietung	92.117	43.344
Ergebnis aus der Vermietung	55.570	23.680
EBIT	83.159	58.740
Finanzergebnis	-43.207	-25.728
EBT	39.962	33.012
Periodenergebnis	27.649	28.873
Periodenergebnis je Aktie (unverwässert / verwässert) in EUR	0,48 / 0,39	1,09 / 0,71
FFO vor Minderheiten / FFO vor Minderheiten unter Berücksichtigung von Immobilienverkäufen	8.095 / 13.019	n.a.
FFO nach Minderheiten / FFO nach Minderheiten unter Berücksichtigung von Immobilienverkäufen	2.679 / 7.502	n.a.

01.01.2016–
31.12.201601.01.2015–
31.12.2015

KONZERN-BILANZ

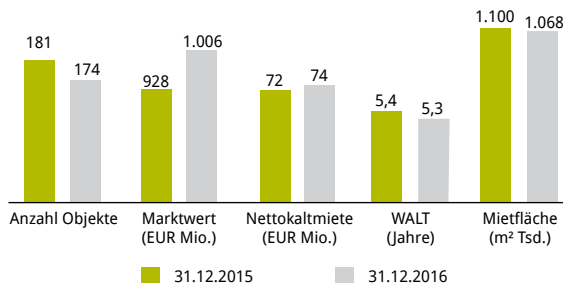
Bilanzsumme	1.094.006	1.032.945
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	981.274	915.089
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	24.291	13.005
Bestandsportfolio gesamt	1.005.565	928.094
Finanzverbindlichkeiten	662.643	655.239
Zahlungsmittel	31.289	28.467
Netto-Finanzverbindlichkeiten	631.354	626.772
in % des Bestandsportfolios (LTV)	62,8	67,5
Eigenkapital gemäß Konzernbilanz	308.637	264.902
Eigenkapitalquote in %	28,2	25,6
Den Anteilseignern des Mutterunternehmens zurechenbares Eigenkapital (NAV)	271.945	230.697
EPRA NAV (unverwässert / verwässert)	300.459 / 312.506	256.267 / 271.585
EPRA NAV je Aktie (unverwässert / verwässert) in EUR	5,54 / 4,60	5,20 / 4,25

31.12.2016

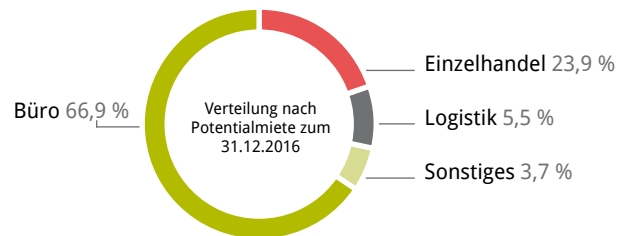
31.12.2015

DEMIRE im Überblick

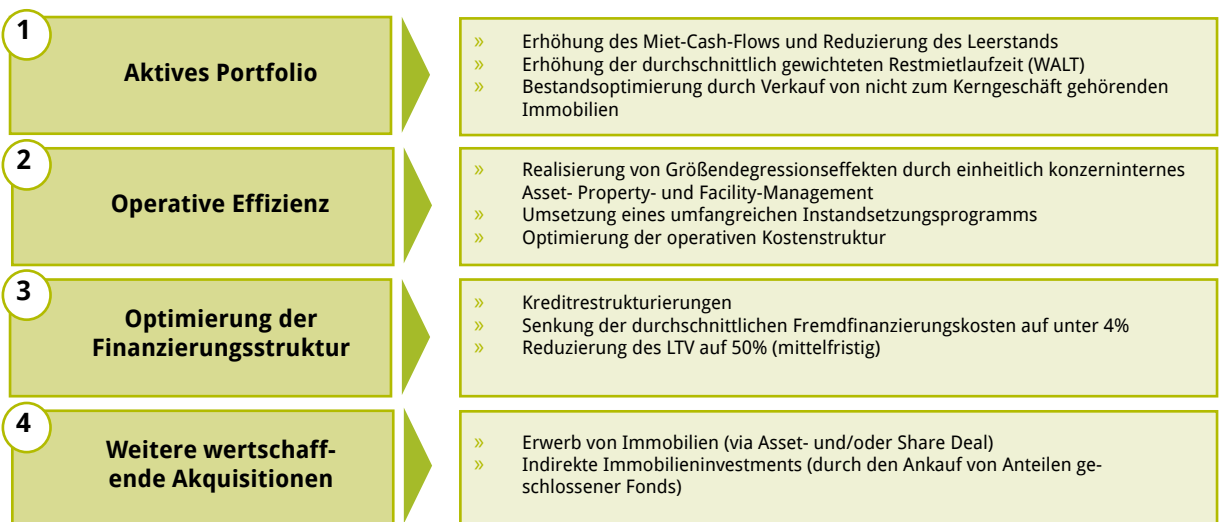
IMMOBILIENPORTFOLIO



KONZENTRATION AUF DREI ASSETKLASSEN

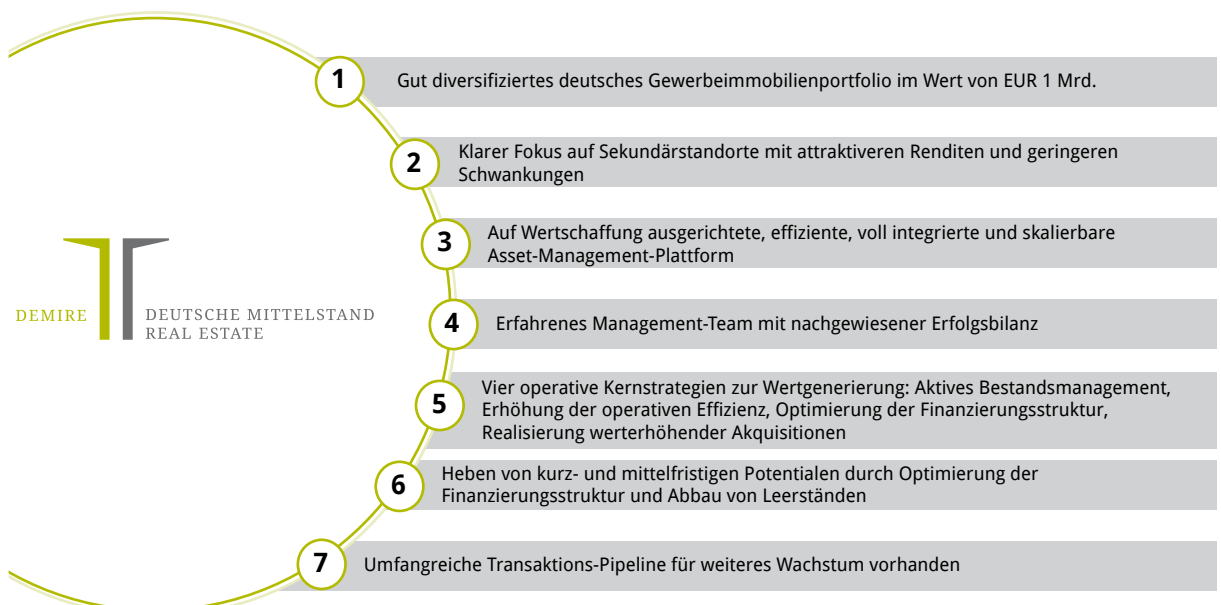


OPERATIVE KERNSTRATEGIEN



Diese operative Kernstrategien werden sowohl zu FFO- als auch NAV-Wachstum beitragen

INVESTMENT HIGHLIGHTS



DEMIRE im Überblick



DEMIRE

DEUTSCHE MITTELSTAND
REAL ESTATE

„Nach der erfolgreichen Integration der in 2015 und Anfang des Jahres 2016 erworbenen Immobilien und der Konsolidierung in 2016 streben wir zukünftig den weiteren Ausbau unseres Portfolios an.“

Hon.-Prof. Andreas Steyer,
CEO DEMIRE-Konzern

Inhaltsübersicht

2	DEMIRE IM ÜBERBLICK	96	KONZERNANHANG
2	First in Secondary Locations	96	A. Allgemeine Angaben
3	Demire im Überblick	100	B. Konsolidierungskreis und -grundsätze
6	Inhaltsübersicht	114	C. Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze
		114	D. Erläuterungen zur Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
7	VORWORT DES VORSTANDS	124	E. Erläuterungen zur Konzern-Bilanz
10	BERICHT DES AUFSICHTSRATS	149	F. Konzern-Segmentberichterstattung
16	CORPORATE GOVERNANCE-BERICHT / ERKLÄRUNG ZUR UNTERNEHMENS-FÜHRUNG	153	G. Sonstige Angaben
		170	Anlagen zum Konzernanhang
24	FIRST IN SECONDARY LOCATIONS	174	BILANZEID
24	Portfolio	175	BESTÄTIGUNGSVERMERK DES ABSCHLUSS-PRÜFERS
28	TOP 20 Objekte - Kurzportrait	177	IMPRESSUM UND KONTAKT
32	DEMIRE am Kapitalmarkt		
38	ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT (KONZERN UND AG)		
38	I. Grundlagen des Konzerns		
40	II. Wirtschaftsbericht		
60	III. Veränderung in den Organen		
61	IV. Vergütungsbericht		
66	V. Chancen-, Risiko- und Prognosebericht		
76	VI. Übernahmebezogene Angaben		
82	VII. Corporate Governance-Bericht / Erklärung zur Unternehmensführung		
83	VIII. Lagebericht für die DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG		
90	KONZERNABSCHLUSS		
90	Gewinn- und Verlustrechnung		
91	Gesamtergebnisrechnung		
92	Bilanz		
94	Kapitalflussrechnung		
95	Eigenkapitalveränderungsrechnung		

Vorwort des Vorstands

Sehr geehrte Damen und Herren

im Geschäftsjahr 2016 standen Integration und optimierte Bewirtschaftung der mit dem großen Wachstumsschritt im Jahr zuvor erworbenen Immobilienbestände im Fokus. Zudem wurde durch Refinanzierungen und Tilgungen erfolgreich an der Verbesserung der zukünftigen Finanzergebnisse gearbeitet. So haben wir die hochverzinsliche Mittelstands-Anleihe im Laufe des Geschäftsjahres vollständig zurückgeführt und damit eine unserer wesentlichen Kennzahlen, den LTV (Loan-to-Value), also die Nettofinanzschuldenquote im Verhältnis zum Immobilienvermögen von 67,5 % Ende 2015 auf 62,8 % zum 31. Dezember 2016 verringert. Auch konnten wir zum Stichtag am Jahresende den durchschnittlichen Zinssatz der Finanzschulden des DEMIRE-Konzerns von 5,2 % auf 4,4 % p.a. senken und unserer Zielsetzung für 2016 von 4,0 % bis 4,5 % p.a. entsprechen. Die Tilgung der Anleihe erfolgte einerseits aus dem laufenden Cashflow, aber auch zum Teil durch zugeflossene Mittel aus der 10%-Barkapitalerhöhung im August 2016. Der verbleibende Nettoerlös aus der Kapitalerhöhung hat die Finanzkraft der DEMIRE AG zusätzlich gestärkt und soll zur Finanzierung von zukünftigen Immobilienerwerben verwenden werden.

Einen weiteren Meilenstein bei der Verbesserung unserer Finanzierungsstrukturen haben wir im Februar 2017 mit der vorzeitigen Prolongation eines ursprünglich 2019 fälligen Schuldscheindarlehens zu nunmehr deutlich günstigeren Konditionen erreicht. Der Zinssatz konnte dabei rückwirkend zum 01. Januar 2017 von 5 % p.a. auf 4 % p.a., mit der Option einer weiteren Reduktion auf 3,5%, ohne Zahlung einer Vorfälligkeitsentschädigung gesenkt werden. Daraus resultiert eine weitere Verringerung der durchschnittlichen Fremdkapitalzinsen im DEMIRE-Konzern auf 4,1 % p.a. und eine Erhöhung des FFO ab 2017 um jährlich EUR 1,45 Millionen.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr 2016 erhöhten sich die Mieteinnahmen deutlich von EUR 33,3 Millionen auf EUR 76,4 Millionen. Dafür ausschlaggebend waren die 2015 und Anfang 2016 getätigten Immobilienakquisitionen. Das Periodenergebnis hingegen verringerte sich um rund 4 % von EUR 28,9 Millionen auf EUR 27,6 Millionen im Wesentlichen bedingt durch niedrigere Fair Value-Anpassungen, durch das Wachstum verursachte höhere Verwaltungskosten und höhere Aufwendungen aus latenten Steuern. Das Periodenergebnis der Anteilseigner der Muttergesellschaft verringerte sich von EUR 28,1 Millionen auf EUR 24,7 Millionen.

Im Geschäftsjahr 2016 lag das bereinigte Periodenergebnis (FFO) vor Minderheiten bei EUR 8,1 Millionen und unter Berücksichtigung von Immobilienverkäufen bei EUR 13,0 Millionen. Nach Minderheiten liegen die FFOs bei EUR 2,7 Millionen bzw. EUR 7,5 Millionen unter Berücksichtigung von Immobilienverkäufen. Die FFO-Prognose der FFO vor Minderheiten von EUR 19,1 Millionen und nach Minderheiten von EUR 13,9 Millionen für das Jahr 2016 konnte somit nicht erreicht werden. Wesentlicher Grund für das Abweichen von der Prognose ist, dass sich geplante Reduzierungen von Verwaltungskosten entgegen den Erwartungen des Vorstands noch nicht realisieren ließen. Ferner konnten geplante Verrechnungen von Steuern auf Ebene bestimmter Tochtergesellschaften mit Verlustvorträgen der DEMIRE nicht umgesetzt werden. Des Weiteren sind unerwartet hohe Kosten für Mieterausbauten angefallen, die aber zu einer Reduzierung von Leerstandsflächen und einer Steigerung der Mieterträge geführt haben.

Der unverwässerte Net Asset Value nach EPRA (EPRA NAV) erhöhte sich von EUR 256,3 Millionen zum 31. Dezember 2015 auf EUR 300,5 Millionen zum Jahresende 2016. Aufgrund der erhöhten Aktienan-

zahl durch die Barkapitalerhöhung im August 2016 lag er bei EUR 5,54 je Aktie nach EUR 5,20 je Aktie im Vorjahr.

DEMIRE ist mit den im abgelaufenen Geschäftsjahr 2016 erzielten Verbesserungen im Bestandsmanagement und der deutlich gestärkten Finanzbasis gut gerüstet, die mittel- und langfristigen strategischen und wirtschaftlichen Ziele zu erreichen. So wird das konzerneigene, leistungsfähige Property-, Asset- und Facility Management in den nächsten Jahren weitere Skaleneffekte erzielen und Portfoliooptimierungen umsetzen. Auch die in 2016 begonnenen Maßnahmen zum Insourcing von Funktionen der Zentralbereiche werden in Zukunft zu Kostenersparnissen führen.

Seit Juli 2016 ist die Aktie der DEMIRE im Prime Standard gelistet. Dieser Schritt hat unsere Sichtbarkeit am Kapitalmarkt bereits deutlich erhöht und das Interesse der Akteure gesteigert. Unser Ziel ist es, unsere Präsenz im Kapitalmarkt noch weiter erfolgreich auszubauen.

DEMIRE steht nach erfolgreicher Neupositionierung und wichtigen strukturellen Optimierungen nun vor einer neuen Phase der Unternehmensentwicklung. Vor diesem Hintergrund haben sich Änderungen in der Aktionärsstruktur und in den Organen ergeben. Günther Walcher, der lange Jahre mit eigenen Anteilen am Aktienkapital der DEMIRE beteiligt war, trat zu Beginn des Jahres 2017 als Aufsichtsrat der DEMIRE nach abgeschlossener Restrukturierung, Neupositionierung und erfolgreichem Ausbau der Geschäftsaktivitäten zurück. Auch legte Dr. Peter Maser sein Aufsichtsratsmandat bei der DEMIRE AG nieder. Seit dem Jahreswechsel 2016/2017 hält Wecken & Cie. 26,53 % am Grundkapital der Gesellschaft und ist somit größter Investor der DEMIRE. Im Februar 2017 wurde der Aufsichtsrat mit Herrn Frank Hölzle und Herrn Thomas Wetzel wieder komplettiert. Anfang März 2017 wurde der Vorstand nach dem Ausscheiden von Herrn Frank Schaich Ende Oktober 2016 mit Herrn Ralf Kind um einen Finanzexperten erweitert.

Mit der neuen Aufstellung von Aufsichtsrat und Vorstand hat die DEMIRE auch eine ausgezeichnete Managementbasis, um in die nächste Phase der Unternehmensentwicklung einzusteigen. So soll jetzt die Wachstumsstrategie, die das Unternehmen verfolgt, mit allen Kräften forciert werden. Profitables Wachstum mit strategischen Investitionen in Immobilien an „Secondary Locations“ in Deutschland soll Hand in Hand gehen mit einer weiteren Senkung der Verschuldungsquote und der durchschnittlichen Verzinsung sowie der Kostenquote des Konzerns. Der Vorstand geht weiterhin von stabilen Mieterträgen für das Geschäftsjahr 2017 aus und wird nach Aktualisierung der Planungsrechnung eine neue Prognose der FFO für das Geschäftsjahr 2017 bekannt geben. Für das Vertrauen und die Unterstützung unserer Geschäftspartner und Aktionäre möchten wir uns an dieser Stelle bedanken. Ebenso gilt unser Dank allen Mitarbeitern der DEMIRE, die mit ihrer hohen Leistungsbereitschaft das Unternehmen voranbringen. Wir schauen voller positiver Erwartung auf die Herausforderungen und Chancen im laufenden Jahr, und freuen uns, wenn Sie uns auf unserem weiteren Weg begleiten.

Frankfurt am Main, 27. April 2017



Hon.-Prof. Andreas Steyer
Vorstandssprecher (CEO)



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



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

VORSTANDS VITA

Andreas Steyer (CEO)



- » 25 Jahre Erfahrung im nationalen und internationalen Immobilienmanagement/ Immobilienmärkte
- » Zuvor Leiter Immobilien und Sprecher der Geschäftsführung von VB Real Estate Services GmbH der Österreichischen Volksbanken AG
- » Unter anderem arbeitete Herr Steyer als Partner von Arthur Andersen, Ernst & Young sowie als CFO der Deka Immobilien GmbH
- » Verantwortlich für Transaktionen im Gesamtwert von mehr als EUR 10 Mrd.

Markus Drews (COO)



- » Mehr als 20 Jahre Erfahrung im Immobilienmanagement
- » Zuvor Leiter Immobilien bei der Colonia Real Estate AG
- » Verantwortlich für Transaktionen von mehr als EUR 3 Mrd. und Assets under Management von EUR 3 Mrd.

Ralf Kind (CFO)



- » 19 Jahre Erfahrung im internationalen Immobilienmanagement
- » Zuvor Gründungsaktionär und CEO der Arbireo Capital AG und geschäftsführender Gesellschafter der Dr. Lübke & Kelber GmbH
- » Barclays Capital, Leiter des Barclays Real Estate Investment Banking Team für DACH Region
- » Zuvor auch leitender Berater bei der PwC Unternehmensberatung

Bericht des Aufsichtsrats

Sehr geehrte Damen und Herren,

Der Aufsichtsrat hat im Geschäftsjahr 2016 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 sowie den Geschäftsordnungen 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.



Der Aufsichtsrat der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG mit dem Vorsitzenden Herrn Prof. Dr. Hermann Anton Wagner (rechts), Herrn Dr. Thomas Wetzel (links) und dem stellvertretenden Vorsitzenden Herrn Diplom-Volkswirt Frank Hölzle (Mitte).

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. Ein Vorstandsmitglied bekleidet ein Aufsichtsratsmandat bei einer Finanzberatungsgesellschaft, mit dem in 2015 ein Rahmenvertrag geschlossen wurde. In 2016 wurden keine Aufträge an diese Gesellschaft erteilt, der Rahmenvertrag Anfang April 2017 gekündigt.

Zusammensetzung des Aufsichtsrats

Die Amtszeit der Aufsichtsratsmitglieder Herrn Prof. Dr. Hermann Anton Wagner, Herr Dr. Peter Maser und Herrn Günther Walcher endete mit Ablauf der ordentlichen Hauptversammlung am 30. Juni 2016, die über die Entlastung der Mitglieder des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2015 beschlossen hat. Alle drei Herren wurden erneut zu Mitgliedern des Aufsichtsrates bis zur Hauptversammlung, die über die Entlastung der Mitglieder des Aufsichtsrates für das am 31. Dezember 2020 endende Geschäftsjahr beschließt, bestellt. Herr Prof. Dr. Hermann Anton Wagner wurde wiederum zum Aufsichtsratsvorsitzenden bestimmt.

Mitglieder des Aufsichtsrats im Geschäftsjahr 2016

- Prof. Dr. Hermann Anton Wagner (seit 17. April 2013, Vorsitzender seit 23. Oktober 2013)
- Dr. Peter Maser (ab 12. Januar 2015, stellvertretender Vorsitzender vom 6. März 2015 bis zum 13. Februar 2017)
- Günther Walcher (seit 23. Oktober 2013, bis zum 23. Januar 2017)

Veränderung im Aufsichtsrat

Nachdem Herr Günther Walcher sein Amt als Mitglied des Aufsichtsrates zum Ablauf des 23. Januar 2017 und Herr Dr. Peter Maser zum Ablauf des 13. Februar 2017 niedergelegt hatten, konnte die DEMIRE die Herren Frank Hölzle und Dr. Thomas Wetzel als neue Aufsichtsratsmitglieder gewinnen. Mit Beschluss des Amtsgerichts Frankfurt am Main vom 14. Februar 2017 wurden sie zu Mitgliedern des Aufsichtsrats bestellt. Die Bestellung der beiden neuen Aufsichtsräte Frank Hölzle und Dr. Thomas Wetzel ist zunächst bis zur nächsten Hauptversammlung befristet, die am 29. Juni 2017 stattfinden wird. DEMIRE beabsichtigt den Aktionären vorzuschlagen, Herrn Hölzle und Herrn Dr. Wetzel als Aufsichtsratsmitglieder bis zum Juni 2021 zu bestätigen.

Ausschüsse des Aufsichtsrats

Der Aufsichtsrat setzte sich im Geschäftsjahr 2016 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 2016 zu sechs Sitzungen zusammengekommen, und zwar am 1. März 2016, am 29. April 2016, am 30. Juni 2016, am 24. August 2016, am 15. November 2016 sowie am 13. Dezember 2016. Darüber hinaus hat er in zahlreichen Telefonkonferenzen jeweils aktuelle Themen besprochen und beschlossen.

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 2016 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 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 29. April 2016 hat der Aufsichtsrat den Jahres- und den Konzernabschluss des Geschäftsjahres 2015 einschließlich des zusammengefassten Lageberichts für die Gesellschaft und den Konzern umfassend behandelt.

Der Abschlussprüfer hat an dieser Sitzung teilgenommen und über die wesentlichen Ergebnisse seiner Prüfung berichtet. Als Abschlussprüfer war von der Hauptversammlung am 30. August 2015 die Ernst & Young GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Stuttgart, gewählt und vom Aufsichtsrat beauftragt worden.

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 war.

Arbeit des Plenums nach Ende des Berichtsjahres

In seiner konstituierenden Sitzung am 17. Februar 2017 hat der Aufsichtsrat der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG Herrn Frank Hölzle zum stellvertretenden Aufsichtsratsvorsitzenden gewählt. In derselben Sitzung hat der Aufsichtsrat Herrn Ralf Kind zum CFO des Unternehmens bestellt.

In seiner Sitzung am 28. März 2017 sowie telefonisch am 4. April 2017 hat sich der Aufsichtsrat eingehend mit dem Geschäftsverlauf und Projekten für das laufende Geschäftsjahr befasst.

In der Telefonkonferenz vom 12. April 2017 wurde mit Herrn Hon.-Prof. Andreas Steyer im gegenseitigen besten Einvernehmen dessen Vorstandsvertrag aufgehoben. In einem weiteren Telefonat am 13. April 2017 wurde gemeinsam mit dem Vorstand über die vorzeitige Veröffentlichung der Funds from Operations (FFO) für das Geschäftsjahr 2016 entschieden.

In der Telefonkonferenz am 25. April 2017 hat der Aufsichtsrat den Jahres- und den Konzernabschluss des Geschäftsjahres 2016 einschließlich des in geschlossener Darstellung zusammengefassten Lageberichts für die Gesellschaft und den Konzern umfassend behandelt. Der Abschlussprüfer hat an dieser Telefonkonferenz teilgenommen und über die wesentlichen Ergebnisse seiner bisherigen Prüfung berichtet. Als Abschlussprüfer war von der Hauptversammlung am 30. Juni 2016 die Ernst & Young GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Stuttgart, gewählt und vom Aufsichtsrat beauftragt worden.

Gemeinsam mit dem Vorstand hat der Aufsichtsrat am 26. April 2017 die Entsprechenserklärung der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG nach § 161 Aktiengesetz für das Geschäftsjahr 2017 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 7. Februar 2017, 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.

Der Aufsichtsrat hat den Jahres- und Konzernabschluss sowie den zusammengefassten Lagebericht mit Beschlussfassung am 27. April 2017 gebilligt, womit der Jahresabschluss der Gesellschaft festgestellt ist.

Vorstandsangelegenheiten

Mit Wirkung zum 1. Februar 2016 wurde Herr Frank Schaich für einen Zeitraum von drei Jahren zum weiteren Vorstandsmitglied der Gesellschaft bestellt. Er hat am 31. Oktober 2016 auf eigenen Wunsch und im besten Einvernehmen mit dem Aufsichtsrat sein Vorstandsmandat bei der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG niedergelegt und blieb bis zum 31. März 2017 Vorstand der Fair Value REIT-AG.

Am 17. Februar 2017 hat der Aufsichtsrat Herrn Ralf Kind zum CFO des Unternehmens bestellt. Ralf Kind übernimmt mit Wirkung vom 1. März 2017 seine Aufgaben bei der DEMIRE AG und ergänzt das Vorstandsteam von Hon.-Prof. Andreas Steyer (CEO) und Markus Drews (COO). Zudem wurde am 17. Februar auch der Vorstandsvertrag von Markus Drews, COO, um weitere drei Jahre bis Ende 2020 verlängert.

Am 12. April 2017 hat die DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG bekannt gegeben, dass Hon.-Prof. Andreas Steyer mit Wirkung zum 30. Juni 2017 aus dem Vorstand der Gesellschaft ausscheiden wird. Sein Vorstandsvertrag, der bis zum 31. März 2019 läuft, wird im gegenseitigen besten Einvernehmen mit dem Aufsichtsrat vorzeitig aufgehoben. Markus Drews wird am 1. Juli 2017 Sprecher des Vorstands (CEO).

Integration und Konsolidierung

Nach dem erfolgreichen Wachstum im letzten Jahr standen für die DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG im laufenden Geschäftsjahr die Integration der 2015 und Anfang 2016 erworbenen Immobilien und die Optimierung der Bewirtschaftung – auch durch Verkäufe von Non-Core-Immobilien - im Vordergrund. Ein weiterer Schwerpunkt war die Verbesserung des Finanzergebnisses in den Folgejahren durch Refinanzierungen und Tilgungen. So erfolgte z.B. die Tilgung der hochverzinslichen Mittelstands-Anleihe sowohl aus dem laufenden Cashflow als auch mit EUR 10 Millionen aus Mitteln der im August mit Zustimmung des Aufsichtsrats durchgeführten 10%-Barkapitalerhöhung. Der verbleibende Nettoerlös aus der Kapitalerhöhung wurde zur Stärkung der eigenen Finanzkraft verwendet. Diese Maßnahmen haben sich in erfreulicher Weise in einer wesentlichen Verbesserung der Unternehmenskennzahlen niedergeschlagen, wie z.B. in der Senkung des durchschnittlichen Zinssatzes der Finanzschulden des DEMIRE-Konzerns in 2016 von 5,2 % auf 4,4 % p.a. Eine weitere Verbesserung auf 4,1 % im ersten Quartal 2017 konnte durch die vorzeitigen Prolongation eines ursprünglich 2019 fälligen Schuldscheindarlehens zu nunmehr deutlich günstigeren Konditionen erreicht werden. Gleichzeitig ist der DEMIRE-Konzern in 2016 damit auch seiner langfristigen strategischen Zielsetzung nähergekommen, seine Aktionärinnen und Aktionäre mit einer attraktiven Dividendenpolitik zukünftig am Unternehmenserfolg zu beteiligen.

Auch in der Außendarstellung wurde ein großer Schritt vollzogen: Seit Juli 2016 ist die Aktie der DEMIRE im Prime Standard gelistet. Dadurch hat sich die Sichtbarkeit der DEMIRE am Kapitalmarkt bereits deutlich erhöht und das Interesse der Akteure gesteigert.

DEMIRE steigt nach erfolgreicher Neupositionierung, wichtigen strukturellen Optimierungen und mit der neuen Aufstellung von Aufsichtsrat und Vorstand in eine neue Phase der Unternehmensentwicklung ein.

Dank des Aufsichtsrats

Der Aufsichtsrat bedankt sich bei den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern des Konzerns sowie bei den Vorstandsmitgliedern Hon.-Prof. Andreas Steyer, Herrn Markus Drews sowie Herrn Frank Schaich für die Zeit seines Vorstandsmandates für ihr außergewöhnliches Engagement und die konstruktive Zusammenarbeit im Geschäftsjahr 2016. Gleichzeitig wünschen wir Herrn Ralf Kind als neuem Vorstandsmitglied alles Gute für die neuen Aufgaben bei der DEMIRE.

Ab Mitte des Jahres 2017 wird sich Herr Hon.-Prof. Andreas Steyer neuen beruflichen Herausforderungen widmen. Wir bedauern sein Ausscheiden sehr und danken ihm, auch im Namen des gesamten DEMIRE-Teams, herzlich für seine erfolgreiche, wertsteigernde Arbeit, die er für DEMIRE geleistet hat. Wir wünschen Herrn Hon.-Prof. Andreas Steyer auch bei seinen zukünftigen Aufgaben außerhalb des Unternehmens alles Gute.

Dieser Bericht wurde vom Aufsichtsrat in seiner Telefonkonferenz vom 26. April 2017 eingehend erörtert und festgestellt.

Frankfurt am Main, im April 2017



Prof. Dr. Hermann Anton Wagner
Aufsichtsratsvorsitzender

CORPORATE GOVERNANCE-BERICHT GEMÄSS ZIFFER 3.10 DCGK UND ERKLÄRUNG ZUR UNTERNEHMENSFÜHRUNG 2016 GEMÄSS § 289 a HGB CORPORATE GOVERNANCE-BERICHT

Die Organe der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG bekennen sich zu einer verantwortungsvollen und wertschöpfenden Leitung und Überwachung der Gesellschaft und des Konzerns. Die Transparenz der Grundsätze der Führung des Konzerns und die Nachvollziehbarkeit seiner Entwicklung sollen gewährleistet werden, um bei Aktionären, Geschäftspartnern, Kunden, Kapitalmarktteilnehmern und Beschäftigten Vertrauen zu schaffen, zu erhalten und zu stärken. Vorstand und Aufsichtsrat arbeiten zum Wohle des Unternehmens eng zusammen, um durch gute Corporate Governance eine verantwortliche Leitung und Kontrolle des Unternehmens zu gewährleisten.

Organisation und Steuerung

Die DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG hat ihren Sitz in Deutschland, die Firmensitze der Tochtergesellschaften bzw. assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen befinden sich entsprechend des Bestands an Immobilien in Deutschland oder in den Ländern, in denen sie überwiegend tätig sind.

Entsprechend des Fortschritts bei der Umsetzung der im Jahr 2013 implementierten strategischen Neuausrichtung als Investor und Bestandhalter von deutschen Gewerbeimmobilien wurde die Organisation des Konzerns im Verlauf des Geschäftsjahrs 2016 weiter fortentwickelt. Das Management des Bestandsportfolios obliegt dem konzerninternen Property-, Asset- und Facility-Management. Schließlich übernehmen die Zentralbereiche/Sonstiges Risikomanagement, Finanzen und Controlling, Finanzierung, Recht, IT und Compliance die administrativen Aufgaben sowie kümmern sich um die Abwicklung des verbleibenden Altportfoliobestands überwiegend in Osteuropa und der Schwarzmeerregion.

Der Vorstand steuert die einzelnen Immobilienengagements Cashflow-orientiert im Rahmen definierter Einzelbudgets und den Konzern auf Basis einer Gesamtplanung, in die diese Einzelbudgets einfließen. Die Entwicklung der jeweiligen Einzelbudgets der Immobilien auf Basis der Budgetvorgaben ist Teil regelmäßiger Strategie- und Reportinggespräche des Vorstands mit den operativ Verantwortlichen.

Zusammensetzung und Arbeitsweise von Vorstand und Aufsichtsrat

Als börsennotierte deutsche Aktiengesellschaft wird die Unternehmensführung der Gesellschaft durch das Aktiengesetz, die weiteren gesetzlichen Bestimmungen des Handels- und Gesellschaftsrechts sowie durch die Vorgaben des Deutschen Corporate Governance Kodex in seiner jeweils aktuellen Fassung bestimmt. Den deutschen Aktiengesellschaften ist dabei ein duales Führungssystem gesetzlich vorgegeben. Es besteht daher eine strikte personelle Trennung zwischen dem Vorstand als Leitungsorgan der Gesellschaft und dem Aufsichtsrat als Überwachungsorgan, wobei Vorstand und Aufsichtsrat im Unternehmensinteresse eng zusammenarbeiten.

Die Zusammensetzung und Arbeitsweise von Vorstand und Aufsichtsrat wird im Kapitel Führungs- und Kontrollstruktur beschrieben.

Führungs- und Kontrollstruktur

Vorstand

Der Vorstand leitet das Unternehmen in eigener Verantwortung und vertritt es bei Geschäften mit Dritten. Er legt die Strategie in Abstimmung mit dem Aufsichtsrat fest und setzt diese mit dem Ziel einer nachhaltigen Wertschöpfung um. Die Mitglieder des Vorstands sind, unabhängig von ihrer ge-

meinsamen Verantwortung für den Konzern, für einzelne Zuständigkeitsbereiche verantwortlich. Sie arbeiten kollegial zusammen und unterrichten sich gegenseitig laufend über wichtige Vorgänge und Maßnahmen in ihren Zuständigkeitsbereichen. In den gesetzlich genannten Fällen hat der Vorstand die Zustimmung des Aufsichtsrats einzuholen. Zusätzlich sind in der Satzung der DEMIRE außergewöhnliche Geschäfte aufgeführt, die der Zustimmung des Aufsichtsrats bedürfen. Der Vorstand hat sich mit Genehmigung des Aufsichtsrates eine Geschäftsordnung gegeben.

Der Vorstand informiert und berichtet an den Aufsichtsrat regelmäßig, zeitnah und umfassend über sämtliche unternehmensrelevanten Planungs-, Geschäftsentwicklungs- und Risikofragen. Sonstige wichtige Anlässe hat der Vorstand dem Vorsitzenden des Aufsichtsrats zu berichten. Daneben wird der Vorsitzende des Aufsichtsrats regelmäßig und laufend über die Geschäftsentwicklung in Kenntnis gesetzt. Der Vorstand greift im Rahmen dieser Berichterstattung auf das in der ganzen DEMIRE Unternehmensgruppe geltende Risikomanagementsystem zurück.

Name	Unternehmen	Funktion
Hon.-Prof. Andreas Steyer	Fair Value REIT-AG, Gräfelfing	einfaches Mitglied im Aufsichtsrat ab 1. März 2016
	Deutsche Zinshaus GmbH, Frankfurt am Main	einfaches Mitglied im Beirat
	Königstein Capital GmbH, München	einfaches Mitglied im Beirat bis 31. Dezember 2016
Markus Drews	Fair Value REIT-AG, Gräfelfing	stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrats ab 1. März 2016
	BF.direkt AG, Stuttgart	einfaches Mitglied im Aufsichtsrat ab 21. April 2016

Herr Ralf Kind bekleidete im Zeitpunkt seiner Bestellung zum Vorstandsmitglied der Gesellschaft keine Ämter in gesetzlich zu bildenden Aufsichtsräten oder vergleichbaren Kontrollgremien oder in vergleichbaren in- oder ausländischer Kontrollgremien von Wirtschaftsunternehmen.

Die Vergütung der Vorstandsmitglieder wird im Kapitel **IV. VERGÜTUNGSBERICHT** des zusammengefassten Konzernlageberichts und Lageberichts der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG erläutert.

Aufsichtsrat

Der Aufsichtsrat bestellt die Mitglieder des Vorstands, setzt deren jeweilige Gesamtvergütung fest und überwacht deren Geschäftsführung. Er berät ferner den Vorstand bei der Leitung des Unternehmens. Der Aufsichtsrat stellt den Jahresabschluss fest und billigt den Konzernabschluss. Wesentliche Entscheidungen des Vorstands bedürfen der Zustimmung des Aufsichtsrats. Darüber hinaus hat sich der Aufsichtsrat eine Geschäftsordnung gegeben.

Der Aufsichtsrat besteht aktuell aus drei von der Hauptversammlung der DEMIRE zu wählenden Mitgliedern. Der Aufsichtsratsvorsitzende koordiniert die Arbeit im Aufsichtsrat. Der Aufsichtsrat hat keine Ausschüsse gebildet.

Name	Unternehmen	Funktion
Prof. Dr. Hermann Anton Wagner	Aareal Bank AG, Wiesbaden	einfaches Mitglied des Aufsichtsrats
	btu consultingpartner Holding AG, Oberursel (Taunus)	Stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrats
	PEH Wertpapier AG, Frankfurt am Main	Stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrats
	SQUADRA Immobilien GmbH & Co. KGaA, Frankfurt am Main	Stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrats
Frank Hölzle (seit 14. Februar 2017)	Westgrund AG, Berlin	Vorsitzender des Aufsichtsrats
	clickworker GmbH, Essen	Vorsitzender des Beirats
	Mindlab Solutions GmbH, Stuttgart	Vorsitzender des Beirats
	mobileObjects AG, Büren	Vorsitzender des Aufsichtsrats
	rankingCoach GmbH, Köln	Vorsitzender des Beirats
	SIC Invent AG, Basel/Schweiz	Mitglied des Verwaltungsrats
	Rebuy GmbH, Berlin	Mitglied des Beirats
Dr. Thomas Wetzel (seit 14. Februar 2017)	Brandenberger + Ruosch AG, Dietlikon/Schweiz	Präsident des Verwaltungsrats
	EBV Immobilien AG, Urdorf/Schweiz	Präsident des Verwaltungsrats
	Energie 360° AG, Zürich/Schweiz	Vizepräsident des Verwaltungsrats
	Immobilien ETHZF AG, Zürich/Schweiz	Mitglied des Verwaltungsrats
	VERIT Investment Management AG, Zürich/Schweiz	Präsident des Verwaltungsrats
Dr. Peter Maser (bis 13. Februar 2017)	Swiss Foundation for Anesthesia Research, Zürich/Schweiz	Mitglied des Stiftungsrats
	BF.direkt AG, Stuttgart	Vorsitzender des Aufsichtsrats
	Volksbank Stuttgart eG, Stuttgart	stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrats
	Verlagsgruppe Ebner Ulm GmbH & KG, Ulm	einfaches Mitglied des Verwaltungsrats
Günther Walcher (bis 23. Januar 2017)	European American Investment Bank AG, Wien/Österreich	stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrats
	SQUADRA Immobilien GmbH & Co. KGaA, Frankfurt am Main	einfaches Mitglied des Aufsichtsrats

Weitere Einzelheiten zur konkreten Arbeit des Aufsichtsrats können dem Bericht des Aufsichtsrats entnommen werden, der Bestandteil des Geschäftsberichts ist. Die Vergütung der Aufsichtsratsmitglieder wird im Kapitel **IV. VERGÜTUNGSBERICHT** des zusammengefassten Konzernlageberichts und Lageberichts der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG erläutert.

Aktien der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG im Besitz von Organmitgliedern und Großaktionären

Die DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate GmbH hat zum 31. Dezember 2016 54.246.944 Aktien ausgegeben.

Aktien bzw. Aktienoptionen im Besitz von Organmitgliedern zum Ende des Geschäftsjahres 2016: Hon.-Prof. Andreas Steyer hält 43.000 Aktien der Gesellschaft, was einem Anteil von 0,08 % der ausgegebenen Aktien der Gesellschaft entspricht. Zudem hält er 28.571 Wandelschuldverschreibungen. Die beiden Vorstände Andreas Steyer und Markus Drews halten zudem jeweils 400.000 Aktienoptionen aus dem von der Hauptversammlung am 6. März 2015 beschlossenen Aktienoptionsprogramm.

Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrats sind nach Artikel 19 Verordnung (EU) Nr.596/2014 des Europäischen Parlaments und des Rates über Marktmissbrauch (Marktmissbrauchsverordnung) gesetzlich verpflichtet, Eigengeschäfte mit Anteilen oder Schuldtiteln der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG oder damit verbundenen Derivaten oder anderen damit verbundenen Finanzinstrumenten offenzulegen, soweit der Gesamtbetrag der von dem Mitglied und ihm nahe stehenden Personen innerhalb eines Kalenderjahrs getätigten Geschäfte die Summe von EUR 5.000 erreicht oder übersteigt. Die der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG im abgelaufenen Geschäftsjahr gemeldeten Geschäfte wurden ordnungsgemäß veröffentlicht und sind auf der Website des Unternehmens verfügbar unter www.demire.ag/investor-relations/aktie/directors-dealings.

Aktien im Besitz von Großaktionären zum Ende des Geschäftsjahres 2016: Die Wecken & Cie. hielt 14.393.157 Aktien der Gesellschaft, was einem Anteil von 26,53 % der ausgegebenen Aktien der Gesellschaft entspricht. Die Obotritia Capital KGaA hielt 6.452.630 Aktien der Gesellschaft, was mit einem Anteil von 11,89 % der ausgegebenen Aktien der Gesellschaft übereinstimmt.

Die verbleibenden 61,58 % befanden sich in Händen von institutionellen und privaten Anlegern. Keiner dieser Aktionäre hielt einen Anteil größer/gleich 5 %. Diese Angaben beruhen auf Stimmrechtsmeldungen von Aktionären nach dem Wertpapierhandelsgesetz (WpHG) bzw. Informationen seitens Organmitgliedern der Gesellschaft.

Aktionäre und Hauptversammlung

Die Aktionäre der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG nehmen ihre Verwaltungs- und Kontrollrechte auf der jährlichen Hauptversammlung wahr. Die jährliche ordentliche Hauptversammlung nimmt alle ihr durch Gesetz zugewiesenen Aufgaben wahr. Sie findet innerhalb der ersten acht Monate eines jeden Geschäftsjahres statt. Geschäftsjahresende der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG ist seit Umstellung in 2014 der 31. Dezember. Der Aufsichtsratsvorsitzende leitet die Hauptversammlung. Jeder Aktionär ist berechtigt, an der Hauptversammlung teilzunehmen, das Wort zu den jeweiligen Tagesordnungspunkten zu ergreifen und über Angelegenheiten der Gesellschaft Auskunft zu verlangen, soweit dies zur sachgemäßen Beurteilung eines Gegenstandes der Hauptversammlung notwendig ist.

Alle ausgegebenen Aktien der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG sind auf den Inhaber lautende Stückaktien mit identischen Rechten und Pflichten. Jede Aktie verfügt auf der Hauptversammlung über eine Stimme, Höchstgrenzen für Stimmrechte eines Aktionärs sowie Sonderstimmrechte bestehen nicht. Ein Beschluss bedarf in der Regel der einfachen Mehrheit der Stimmen. Sofern das Gesetz eine Mehrheit des vertretenen Kapitals vorschreibt, sieht die Satzung eine einfache Mehrheit des vertretenen Kapitals vor (unter anderem bei Satzungsänderungen und Kapitalerhöhungen) mit Ausnahme von bestimmten, gesetzlich geregelten Fällen (unter anderem bei Kapitalherabsetzungen, Bezugsrechtsausschluss), die eine Mehrheit von drei Vierteln des vertretenen Kapitals oder eine größere Mehrheit erfordern.

Rechnungslegung und Abschlussprüfung

Der Konzernabschluss wird nach den International Financial Reporting Standards (IFRS), wie sie in der EU anzuwenden sind, erstellt. Der Vorstand hat den Jahresabschluss (Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung und Anhang) und den Lagebericht der Gesellschaft innerhalb der ersten vier Monate eines Geschäftsjahres zu erstellen und unverzüglich dem Abschlussprüfer, nach dessen Prüfung,

inklusive des Prüfungsberichts des Abschlussprüfers sowie seines Vorschlags zur Verwendung des Bilanzgewinns, dem Aufsichtsrat vorzulegen. Der Aufsichtsrat prüft den Jahresabschluss, den Lagebericht und den Vorschlag des Vorstands zur Verwendung des Bilanzgewinns und leitet seinen diesbezüglichen Bericht innerhalb eines Monats, nachdem ihm die Vorlagen des Vorstands und der Bericht des Abschlussprüfers über die Prüfung des Jahresabschlusses zugegangen sind, dem Vorstand zu.

Mit dem Abschlussprüfer bestehen die folgenden Vereinbarungen:

- Der Vorsitzende des Aufsichtsrats wird unverzüglich informiert, wenn während der Prüfung mögliche Ausschluss- oder Befangenheitsgründe auftreten und diese nicht unverzüglich beseitigt werden können.
- Der Abschlussprüfer berichtet über alle für die Aufgaben des Aufsichtsrats wesentlichen Feststellungen und Vorkommnisse, die sich bei der Abschlussprüfung ergeben.
- Stellt der Abschlussprüfer bei der Abschlussprüfung Tatsachen fest, aus denen sich Unrichtigkeiten der von Vorstand und Aufsichtsrat abgegebenen Entsprechenserklärung zum Deutschen Corporate Governance Kodex ergeben, wird er dies in seinem Prüfungsbericht vermerken bzw. den Aufsichtsratsvorsitzenden darüber informieren.

Transparenz

Für die DEMIRE genießen zeitnahe, einheitliche und umfassende Informationen einen hohen Stellenwert. Im Rahmen unserer Investor-Relations-Arbeit informieren wir daher umfassend über die Entwicklung im Unternehmen. Die Berichterstattung über die Lage und die Entwicklung, insbesondere über die Geschäftsergebnisse des Konzerns, erfolgt im Geschäftsbericht, in den Zwischenmitteilungen zu den Drei- und Neunmonatszeiträumen sowie im Halbjahresfinanzbericht. Darüber hinaus informiert der Konzern die Öffentlichkeit über Pressemitteilungen bzw. Ad-hoc-Meldungen nach § 15 Wertpapierhandelsgesetz (WpHG) bzw. Art. 17 Marktmissbrauchsverordnung (MAR). Zusätzlich führt der Vorstand eine intensive Finanzkommunikation mit relevanten Kapitalmarktteilnehmern im In- und Ausland. Alle Finanzpublikationen, Mitteilungen und Präsentationen, die für die Finanzkommunikation erstellt werden, sind unter www.demire.ag/investor-relations einsehbar. Der dort ebenfalls eingestellte Finanzkalender informiert frühzeitig über die für die Finanzkommunikation wesentlichen Veröffentlichungstermine und den Termin der Hauptversammlung. Unsere Satzung und sämtliche Entsprechenserklärungen sowie weitere Unterlagen zur Corporate Governance stehen auf unserer Website unter www.demire.ag/unternehmen/corporate-governance zur Verfügung. Die DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG führt gemäß der Vorschrift des Art. 18 der MAR Insiderlisten. Die betreffenden Personen werden über die gesetzlichen Pflichten und Sanktionen informiert.

ERKLÄRUNG ZUR UNTERNEHMENSFÜHRUNG GEMÄSS § 289 A HGB

Gemäß Ziffer 3.10 des Deutschen Corporate Governance Kodex sowie gemäß § 289a HGB gibt die DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG eine Erklärung zur Unternehmensführung ab. Die in dieser Erklärung enthaltene Entsprechenserklärung zum Deutschen Corporate Governance Kodex gemäß § 161 AktG ist den Aktionären auch auf der Internetseite der Gesellschaft (www.demire.ag) im Bereich Unternehmen zugänglich gemacht.

Entsprechenserklärung zum Deutschen Corporate Governance Kodex gemäß § 161 AktG

Wortlaut der letzten Entsprechenserklärung zum Deutschen Corporate Governance Kodex gemäß § 161 AktG

Vorstand und Aufsichtsrat der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG („Gesellschaft“) überwachen die Einhaltung des Deutschen Corporate Governance Kodex. Sie erklären hiermit, dass den vom Bundesministerium der Justiz im amtlichen Teil des elektronischen Bundesanzeigers bekannt gemachten Empfehlungen der „Regierungskommission Deutscher Corporate Governance Kodex“ in der Fassung des Kodex vom 7. Februar 2017 mit folgenden Ausnahmen entsprochen wurde und wird:

- Ziffer 3.8: Ein Selbstbehalt bei der D&O-Versicherung ist für den Vorstand vereinbart, für den Aufsichtsrat nicht vorgesehen. Nach Ansicht der Gesellschaft würde die Vereinbarung eines solchen Selbstbehaltes bei den Aufsichtsratsmitgliedern die Attraktivität einer Aufsichtsrats Tätigkeit bei der Gesellschaft deutlich schmälern und sich somit nachteilig auf die Chancen auswirken, geeignete Kandidaten für eine Tätigkeit als Aufsichtsrat bei der Gesellschaft zu gewinnen.
- Ziffer 4.1.3: Der Vorstand hat ein angemessenes Compliance Management System eingerichtet, das stetig weiterentwickelt wird. Hinweise von Beschäftigten und Dritten können vertraulich an den Compliance Officer gegeben werden. Die Kontaktdaten des Compliance Officers sind auf der Internetseite veröffentlicht.
- Ziffer 4.2.3: Die bestehenden variablen Vergütungsbestandteile der Vorstandsmitglieder wurden vor Veröffentlichung und Inkrafttreten des Kodex in der Fassung vom 7. Februar 2017 vereinbart. Die Gesellschaft beabsichtigt, zukünftige variable Vergütungsbestandteile der Vorstandsmitglieder in Übereinstimmung mit dem aktuellen Kodex zu vereinbaren.
- Ziffer 5.3.2: Der Aufsichtsrat bildet keine Ausschüsse, da er nur aus drei Mitgliedern besteht. Vor diesem Hintergrund nimmt der Aufsichtsrat alle Aufgaben des Prüfungsausschusses wahr.
- Ziffer 5.4.1:
 - Der Aufsichtsrat wird für seine Zusammensetzung konkrete Ziele benennen und ein Kompetenzprofil für das Gesamtgremium erarbeiten sowie über die nach seiner Einschätzung angemessene Zahl unabhängiger Mitglieder der Anteilseigner sowie über die Namen dieser Mitglieder informieren.
 - Zur Hauptversammlung am 29. Juni 2017 wird dem Vorschlag zur Wahl der am 14. Februar 2017 durch das Amtsgericht Frankfurt am Main zunächst gerichtlich bestellten Aufsichtsräte ein Lebenslauf, der über die relevanten Kenntnisse, Fähigkeiten und Erfahrungen Auskunft geben wird, beigelegt. Dieser wird durch eine Übersicht über die wesentlichen Tätigkeiten neben dem Aufsichtsratsmandat bei der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG ergänzt und für alle Aufsichtsratsmitglieder jährlich aktualisiert auf der Internetseite des Unternehmens veröffentlicht werden.

- Für die Aufsichtsratsmitglieder ist weder eine Altersgrenze noch eine Regelgrenze für die Zugehörigkeitsdauer zum Aufsichtsrat festgelegt. Nach Ansicht der Gesellschaft ist das Alter kein geeignetes Kriterium, das zur Wahl eines Aufsichtsratsmitglieds herangezogen werden könnte.
- Ziffer 7.1.2: 1. Die Gesellschaft orientiert sich bis auf weiteres an den gesetzlichen Publikationsfristen.

Diese Erklärung wird den Aktionären durch die unmittelbare Wiedergabe auf der Webseite www.demire.ag zugänglich gemacht. Die Entsprechenserklärung der in den Konzernabschluss einbezogenen Fair Value REIT-AG vom 1. Februar 2017 zur Fassung des Kodex vom 5. Mai 2015 ist auf deren Webseite <http://www.fvreit.de/investor-relations/corporate-governance> veröffentlicht.

Angaben zu Unternehmenspraktiken

Gute Unternehmensführung (Corporate Governance) nimmt einen hohen Stellenwert bei DEMIRE ein und umfasst auch die Anwendung von Unternehmenspraktiken, die über die gesetzlichen Anforderungen hinausgehen und eine praktische Umsetzung des Deutschen Corporate Governance Kodex darstellen.

Zu einer guten Corporate Governance gehört auch der verantwortungsvolle Umgang mit Risiken, so dass der Bestand des Unternehmens nicht gefährdet wird. Daher hat der Vorstand ein angemessenes Risikomanagement eingerichtet, das sich entsprechend der Entwicklung des DEMIRE-Konzerns permanent weiterentwickelt, und sorgt für die Einhaltung von Recht und Gesetz.

Verantwortungsbewusste und nachhaltige Unternehmensführung ist Teil der Unternehmenskultur und des Geschäftsalltags von DEMIRE. Es ist uns wichtig, unserer ethischen und rechtlichen Verantwortung als Unternehmen gerecht zu werden. Nur so werden wir als integerer und verlässlicher Partner in der Immobilienwirtschaft, von Mietern, Geschäftspartnern, Behörden und der Öffentlichkeit wahrgenommen. Daher bauen wir in unserem Unternehmen ein Compliance Programm auf und haben Anfang 2017 den **DEMIRE Verhaltenskodex** verabschiedet.

Compliance Programm

Ziel des Compliance Programms ist es, Mitarbeiter bei der Einhaltung relevanter Rechtsvorschriften und Verhaltensstandards zu unterstützen. Zur Implementierung entsprechender Maßnahmen und zur Überwachung der Einhaltung von Gesetzen und Verhaltensgrundsätzen hat DEMIRE eine entsprechende Compliance Organisation geschaffen: Als Leitungsaufgabe ist die Stabsstelle Compliance dem Vorstandssprecher unterstellt. Anfang 2016 wurde ein Compliance Officer ernannt, der sich um die Information sowie Einführung, Weiterentwicklung und Überwachung des Compliance Programms im DEMIRE-Konzern kümmert. Er unterstützt den Vorstand in der Entwicklung und Umsetzung von Richtlinien und Vorgehensweisen, die die Einhaltung der anwendbaren gesetzlichen Regelungen sowie der Anforderungen des DEMIRE Compliance Programms sicherstellen sollen.

Der Vorstand und der Aufsichtsrat von DEMIRE werden regelmäßig über den aktuellen Stand und die Wirksamkeit der Compliance-Maßnahmen informiert.

Zentrales Element des Compliance Programms ist der **DEMIRE Verhaltenskodex**, der die wesentli-

chen Grundsätze und Regeln für unser Verhalten in unserem Unternehmen sowie im Verhältnis zu externen Partnern und der Öffentlichkeit enthält.

In regelmäßigen Schulungen werden die Kenntnisse unserer Mitarbeiter über die Grundsätze des Verhaltenskodex vertieft. Zur Beantwortung von Fragen zum richtigen Verhalten stehen die Vorgesetzten und der Compliance Officer jederzeit zur Verfügung.

Die Umsetzung des Compliance Programms und die Einhaltung der Verhaltensgrundsätze des Kodex werden regelmäßig überprüft.

Zielgrößen für den Frauenanteil im Aufsichtsrat, dem Vorstand und den beiden Führungsebenen unter dem Vorstand

Die Zielgröße für den Frauenanteil bis zum 30. Juni 2017 wurde im September 2015 für den Aufsichtsrat, den Vorstand und die erste Führungsebene unter dem Vorstand auf Null festgelegt, was dem Stand zu diesem Zeitpunkt entsprach und zu keiner Verschlechterung führte. Seit dem 1. Januar 2016 wird die Position des Compliance Officer mit direkter Berichtslinie an der Vorstand von einer Frau wahrgenommen, was einem Frauenanteil auf der ersten Führungsebene von 14,3 % zum 31. Dezember 2016 entspricht. Aufgrund der flachen Hierarchien im Unternehmen konnte auf die Festlegung einer Zielgröße auf der zweiten Führungsebene unter dem Vorstand verzichtet werden.

Offenlegung von Interessenkonflikten

Jedes Vorstands- und Aufsichtsratsmitglied legt Interessenskonflikte, die entstehen können, unter Beachtung des Deutschen Corporate Governance Kodex offen.

Ein Vorstandsmitglied bekleidet ein Aufsichtsratsmandat bei einer Finanzberatungsgesellschaft, mit dem in 2015 ein Rahmenvertrag geschlossen wurde. In 2016 wurden keine Aufträge an diese Gesellschaft erteilt, der Rahmenvertrag Anfang April 2017 gekündigt.

D&O-Versicherung

Für die Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrats sowie wie für Führungskräfte ist eine Directors & Officers Versicherung (D&O-Versicherung) abgeschlossen worden. In diesem Rahmen sind Schadensersatzansprüche der Gesellschaft, der Aktionäre oder Dritte gegen diese Personengruppe versichert, die aufgrund von Sorgfaltspflichtverletzungen geltend gemacht werden. Die Kosten der Versicherung trägt die DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG. Für die Mitglieder des Vorstands ist im Versicherungsfall eine begrenzte Selbstbeteiligung vorgesehen.

Frankfurt am Main, am 26. April 2017

DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG



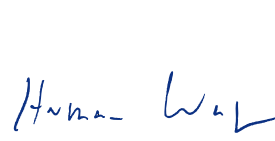
**Hon.-Prof.
Andreas Steyer**
Vorstandssprecher (CEO)



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



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



**Prof. Dr.
Hermann Anton Wagner**
Aufsichtsratsvorsitzender

BESTANDSIMMOBILIENPORTFOLIO IM ÜBERBLICK									
Stand: Ende 2016	Objekte	Marktwert	Mietfläche gesamt					Netto-kalt-miete	Leer-stands-quote
	Anzahl	in EUR Millionen	in m ²	davon Büro in m ²	davon Einzelhandel in m ²	davon Logistik in m ²	davon Sonstige in m ²		
Baden-Württemberg	5	117,4	85.668	85.066	0	0	601	8.097	10,5
Bayern	23	94,4	104.694	93.885	0	0	10.808	7.414	7,9
Berlin	1	5,2	7.136	0	7.136	0	0	466	12,1
Brandenburg	11	29,9	40.182	32.028	1.275	0	6.880	3.206	2,8
Bremen	10	38,9	34.774	34.774	0	0	0	2.759	15,2
Hamburg	1	7,8	3.973	0	3.973	0	0	529	0,0
Hessen	13	126,0	79.047	48.720	21.449	0	8.877	8.175	15,5
Mecklenburg-Vorpommern	11	109,4	62.543	38.629	20.886	0	3.028	7.768	6,4
Niedersachsen	15	16,1	27.354	5.895	14.818	0	6.642	1.533	0,7
Nordrhein-Westfalen	25	190,4	141.329	94.325	15.147	0	31.857	13.849	5,8
Rheinland-Pfalz	5	10,4	15.279	12.345	0	0	2.934	799	14,6
Sachsen	30	137,0	332.815	55.213	22.426	217.968	37.208	9.962	29,7
Sachsen-Anhalt	5	58,3	55.878	0	54.584	0	1.293	4.201	19,6
Schleswig-Holstein	14	61,9	66.086	60.277	0	0	5.809	5.073	1,2
Thüringen	5	2,5	12.136	0	5.504	0	6.634	308	33,9
Deutschland	174	1.005,6	1.068.896	561.158	167.199	217.968	122.571	74.141	11,6
TOP 20 Objekte	20	651,1	637.204	314.224	105.012	217.968	0	45.294	13,3

STANDORTE (PER 31.12.2016)									
Nutzungsart	Wert (EURm)	Anteil in %	Mietfläche (in tsd. qm)	Wert / qm (EUR)	Mieten p.a. ⁽¹⁾ (Mio. EUR)	Mieten (EUR/qm)	Mietrendite in %	EPRA ⁽²⁾ Leerst. (%)	WALT ⁽³⁾
Büro	673,2	66,9	561,1	1,2	49,3	7,95	7,3	7,9	5,3
Einzelhandel	240,9	23,9	167,2	1,4	17,0	10,10	7,0	16,3	6,1
Logistik	53,8	5,5	218,0	0,3	3,7	2,14	6,8	33,8	2,0
Sonstige	37,7	3,7	122,6	0,3	4,2	4,16	11,2	31,3	4,2
Summe	1.005,6	100,0	1.068,9	0,9	74,1	6,98	7,4	11,6	5,3

⁽¹⁾ Annualisierte Vertragsmieten exkl. Nebenkosten ⁽²⁾ Basierend auf Potentialmieten p.a. ⁽³⁾ Gewichtete, durchschn. Restmietlaufzeit

TOP 10 IMMOBILIEN (PER 31.12.2016) ⁽¹⁾											
Nr	Adresse	Stadt	Nutzungsart	Wert (EUR m)	% of total ²	Mietfläche (tsd. qm)	Wert / qm (EUR)	Mieten p.a. EURm ³	Mieten (EUR/qm) ³	EPRA Leerstand ⁴ in %	WALT
1	Bonner Talweg 100	Bonn	Büro	77,7	7,7	38,4	2,0	5,4	11,70	0,0	8,2
2	Kröpeliner Str. 26-28	Rostock	Einzelhandel	64,9	6,4	19,3	3,4	4,4	19,30	2,1	4,9
3	Zeitblomstr.	Ulm	Büro	68,9	6,2	47,5	1,3	4,3	7,69	1,9	7,6
4	Spohrstr. 2,4	Kassel	Einzelhandel	58,0	5,8	21,4	2,9	3,5	14,65	7,7	8,6
5	Am alten Flughafen 1	Leipzig	Logistik	53,8	5,5	218,0	0,3	3,7	2,14	33,8	2,0
6	Berliner Allee 1	Freiburg	Büro	37,1	3,7	22,7	1,6	2,6	9,54	0,0	4,2
7	Bajuwarenstraße 4	Regensburg	Büro	30,9	3,1	79,2	1,0	2,5	6,96	0,0	4,2
8	Wiesenstr. 70	Düsseldorf	Büro	29,9	3,0	24,3	1,2	1,9	10,14	27,8	5,4
9	Frankfurter Str. 29 - 35	Eschborn	Büro	29,4	2,9	18,8	1,6	2,0	8,86	0,0	8,1
10	Gutenbergplatz 1	Leipzig	Büro	25,2	2,5	23,2	1,1	1,5	6,35	15,3	4,4
Summe				416,8	41,4	512,8	0,9	31,8			
Sonstiges				588,8	58,6	556,1	1,0	42,3			
Gesamt				1.005,6	100,0	1.068,9	0,9	74,1	6,98	11,6	5,3

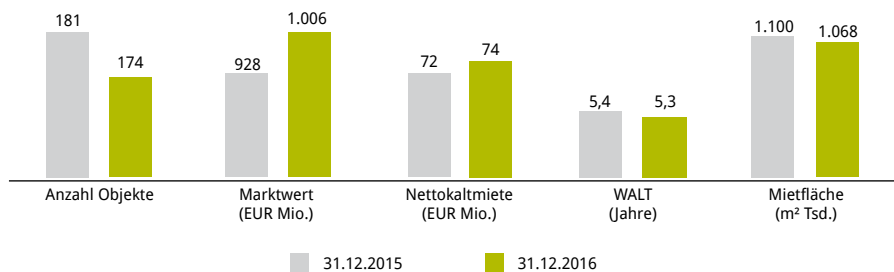
TOP 10 MIETER (PER 31.12.2016)				
Nr.	Mieter	Nutzungsart	Mieten p.a. (EUR m) ⁽³⁾	In % ⁽²⁾
1	GMG (Telekom)	Büro	22,3	30,1
2	Deutsche Post	Büro	2,0	2,7
3	BIMA	Büro	1,9	2,6
4	Sparkasse	Büro	1,8	2,4
5	HPI Germany	Büro	1,4	1,9
6	RIMC	Büro	1,3	1,8
7	BKK	Büro	1,2	1,6
8	BfA Schwerin	Büro	1,2	1,6
9	Momox	Logistik	1,2	1,6
10	Comdirect Bank AG	Büro	1,1	1,5
Summe			35,4	47,8
Sonstige			38,7	52,2
Gesamt			74,1	100,0

⁽¹⁾ Nach Verkehrswerten ⁽²⁾ Rundungsdifferenzen ⁽³⁾ Annualisierte Vertragsmiete exkl. Nebenkosten

BREITE BASIS AN BONITÄTSSTARKEN MIETERN MIT LANGFRISTIGEN MIETVERTRÄGEN



IMMOBILIENPORTFOLIO



TOP 20 OBJEKTE - KURZPORTRAIT

BÜROGEBÄUDE

Bundesland: Nordrhein-Westfalen
 Ort: Bonn
 Nutzung: Büro
 Marktwert: ca. EUR 77,7 Millionen
 Mietfläche: ca. 38.400 m²
 Nettokaltmiete: ca. TEUR 5.401
 Leerstandsquote: 0,0 %



ROSTOCKER HOF (EINZELHANDELSOBJEKT)

Bundesland: Mecklenburg-Vorpommern
 Ort: Rostock
 Nutzung: Einzelhandel
 Marktwert: ca. EUR 64,9 Millionen
 Mietfläche: ca. 19.300 m²
 Nettokaltmiete: ca. TEUR 4.381
 Leerstandsquote: ca. 2,1 %



BÜROGEBÄUDE

Bundesland: Baden-Württemberg
 Ort: Ulm
 Nutzung: Büro
 Marktwert: ca. EUR 64,0 Millionen
 Mietfläche: ca. 47.500 m²
 Nettokaltmiete: ca. TEUR 4.255
 Leerstandsquote: ca. 1,9 %



KURFÜRSTENGALERIE (EINZELHANDELSOBJEKT)

Bundesland: Hessen
 Ort: Kassel
 Nutzung: Einzelhandel, Büro
 Marktwert: ca. EUR 58,0 Millionen
 Mietfläche: ca. 21.500 m²
 Nettokaltmiete: ca. TEUR 3.521
 Leerstandsquote: ca. 7,7 %



LOGISTIKPARK LEIPZIG

Bundesland: Sachsen
 Ort: Leipzig
 Nutzung: Logistik, Büro
 Marktwert: ca. EUR 53,8 Millionen
 Mietfläche: ca. 218.000 m²
 Nettokaltmiete: ca. TEUR 3.741
 Leerstandsquote: ca. 33,9 %





BÜROGEBÄUDE

Bundesland: Baden-Württemberg
 Ort: Freiburg
 Nutzung: Büro
 Marktwert: ca. EUR 37,1 Millionen
 Mietfläche: ca. 22.700 m²
 Nettokaltmiete: ca. TEUR 2.621
 Leerstandsquote: 0,0 %



BÜROGEBÄUDE

Bundesland: Bayern
 Ort: Regensburg
 Nutzung: Büro
 Marktwert: ca. EUR 30,9 Millionen
 Mietfläche: ca. 29.200 m²
 Nettokaltmiete: ca. TEUR 2.467
 Leerstandsquote: 0,0 %



BÜROGEBÄUDE

Bundesland: Nordrhein-Westfalen
 Ort: Düsseldorf
 Nutzung: Büro
 Marktwert: ca. EUR 29,9 Millionen
 Mietfläche: ca. 24.300 m²
 Nettokaltmiete: ca. TEUR 1.917
 Leerstandsquote: ca. 27,8 %



BÜROGEBÄUDE

Bundesland: Hessen
 Ort: Eschborn
 Nutzung: Büro
 Marktwert: ca. EUR 29,4 Millionen
 Mietfläche: ca. 18.800 m²
 Nettokaltmiete: ca. TEUR 2.000
 Leerstandsquote: 0,0 %



GUTENBERGGALERIE (EINZELHANDELSOBJEKT)

Bundesland: Sachsen
 Ort: Leipzig
 Nutzung: Einzelhandel, Büro
 Marktwert: ca. EUR 25,2 Millionen
 Mietfläche: ca. 23.200 m²
 Nettokaltmiete: ca. TEUR 1.549
 Leerstandsquote: ca. 15,3 %

LERCHENBERG CENTER (EINZELHANDELSOBJEKT)

Bundesland: Sachsen-Anhalt
 Ort: Wittenberg
 Nutzung: Einzelhandel
 Marktwert: ca. EUR 21,6 Millionen
 Mietfläche: ca. 14.700 m²
 Nettokaltmiete: ca. TEUR 1.664
 Leerstandsquote: ca. 5,8 %

**CITY CENTER (EINZELHANDELSOBJEKT)**

Bundesland: Brandenburg
 Ort: Eisenhüttenstadt
 Nutzung: Einzelhandel
 Marktwert: ca. EUR 25,1 Millionen
 Mietfläche: ca. 30.500 m²
 Nettokaltmiete: ca. TEUR 1.536
 Leerstandsquote: ca. 60,7 %

**BÜROGEBÄUDE**

Bundesland: Hessen
 Ort: Darmstadt
 Nutzung: Büro
 Marktwert: ca. EUR 20,8 Millionen
 Mietfläche: ca. 14.400 m²
 Nettokaltmiete: ca. TEUR 1.330
 Leerstandsquote: 0,0 %

**BÜROGEBÄUDE**

Bundesland: Schleswig-Holstein
 Ort: Flensburg
 Nutzung: Büro
 Marktwert: ca. EUR 16,4 Millionen
 Mietfläche: ca. 23.800 m²
 Nettokaltmiete: ca. TEUR 1.642
 Leerstandsquote: 0,0 %

**BÜROGEBÄUDE**

Bundesland: Bayern
 Ort: Unterschleißheim
 Nutzung: Büro
 Marktwert: ca. EUR 17,1 Millionen
 Mietfläche: ca. 15.700 m²
 Nettokaltmiete: ca. TEUR 960
 Leerstandsquote: ca. 34,8 %





BÜROGEBÄUDE

Bundesland: Schleswig-Holstein
 Ort: Neumünster
 Nutzung: Büro
 Marktwert: ca. EUR 15,2 Millionen
 Mietfläche: ca. 11.800 m²
 Nettokaltmiete: ca. TEUR 1.046
 Leerstandsquote: 0,0 %



BÜROGEBÄUDE

Bundesland: Brandenburg
 Ort: Stahnsdorf (Berlin)
 Nutzung: Büro
 Marktwert: ca. EUR 14,9 Millionen
 Mietfläche: ca. 17.100 m²
 Nettokaltmiete: ca. TEUR 1.845
 Leerstandsquote: 0,0 %



BÜROGEBÄUDE

Bundesland: Bayern
 Ort: Kempten
 Nutzung: Büro
 Marktwert: ca. EUR 15,0 Millionen
 Mietfläche: ca. 16.800 m²
 Nettokaltmiete: ca. TEUR 1.010
 Leerstandsquote: ca. 1,8 %



HUMBOLDT CENTER (EINZELHANDELSOBJEKT)

Bundesland: Sachsen
 Ort: Zittau
 Nutzung: Einzelhandel
 Marktwert: ca. EUR 18,6 Millionen
 Mietfläche: ca. 19.000 m²
 Nettokaltmiete: ca. TEUR 1.264
 Leerstandsquote: 0,0 %

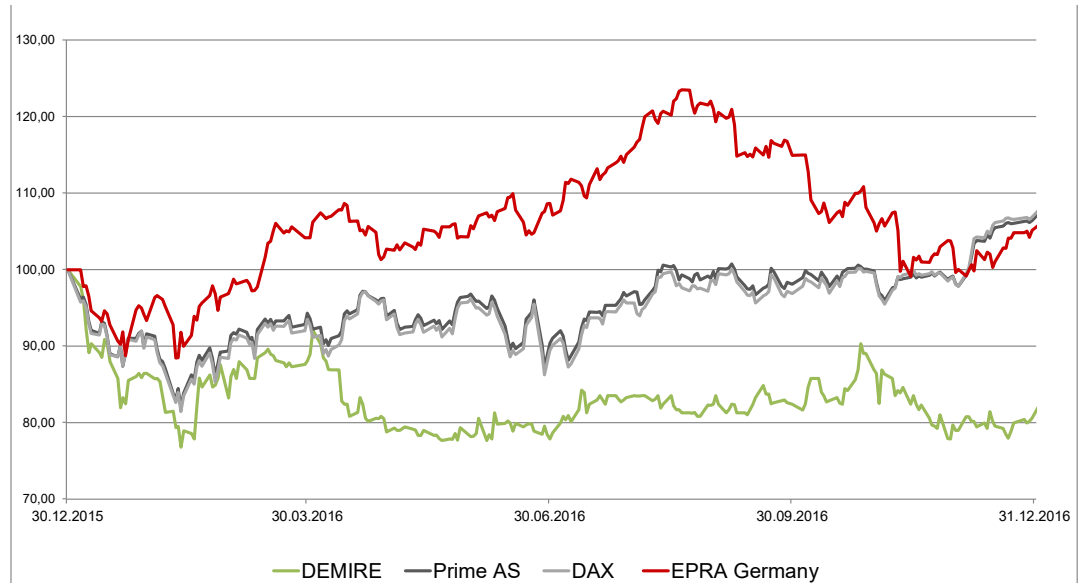


BÜROGEBÄUDE

Bundesland: Schleswig-Holstein
 Ort: Quickborn
 Nutzung: Büro
 Marktwert: ca. EUR 15,6 Millionen
 Mietfläche: ca. 10.600 m²
 Nettokaltmiete: ca. TEUR 1.143
 Leerstandsquote: 0,0 %

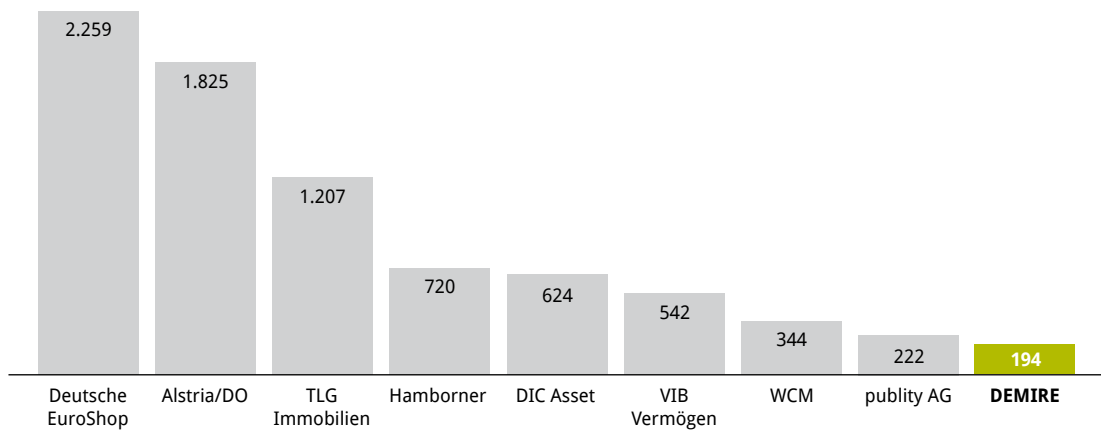
DEMIRE AM KAPITALMARKT

PERFORMANCE DER DEMIRE-AKTIE IM VERGLEICH ZU INDIZES 2016



Quelle: Deutsche Börse AG

MARKTKAPITALISIERUNG PEERGROUP (in EUR Millionen Ende 2016)



Quelle: Deutsche Börse AG, eigene Analysen

DEMIRE am Kapitalmarkt

Die am 11. August 2016 bekanntgegebene Barkapitalerhöhung der DEMIRE konnte vollständig im Rahmen eines Private Placements bei größtenteils institutionellen Investoren platziert werden. Mit der am 31. August 2016 erfolgten Eintragung der Barkapitalerhöhung ins Handelsregister hat sich das Grundkapital der DEMIRE um EUR 4.930.722,00 bzw. 4.930.722 Aktien erhöht.

Zur Ausweitung des Grundkapitals trug auch bei, dass 2016 im Umfang von 23.937 Aktien Wandlungsrechte aus der Wandelanleihe 2013/2018 wahrgenommen wurden. Zum Stichtag 31. Dezember 2015 standen noch 10.637.763 Wandelschuldverschreibungen aus dieser Anleihe zur Wandlung aus. Zudem können auch die 3.000.000 Anteile mit einem Wert von EUR 15 Millionen aus der Pflicht Wandelanleihe 2015/2018 während ihrer Laufzeit gewandelt werden.

Aktionärsstruktur: Aktien zur Hälfte im Streubesitz

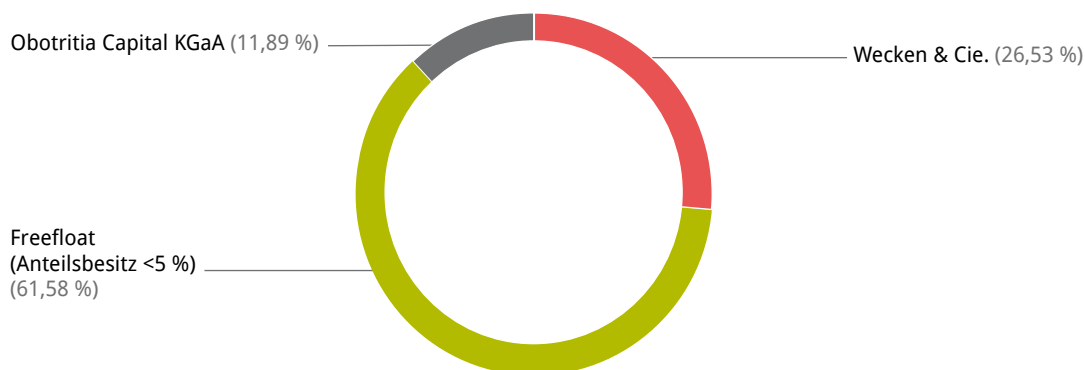
Die Aktionärsstruktur der DEMIRE hat sich im Geschäftsjahr 2016 wie schon in der vorhergehenden Berichtsperiode nochmals deutlich verändert. Durch Kauf von Aktienpaketen bisheriger Einzelaktionären hat die Wecken & Cie. ihren Anteil auf über 25 % ausgebaut.

Die größten Einzelaktionäre zum 31. Dezember 2016 mit einem Anteil von über 10 % sind:

- Wecken & Cie. mit 26,53 %
- Die Obotritia Capital KGaA nebst Beteiligungsgesellschaften mit 11,89 %

Ende 2016 befanden sich somit 61,58 % der DEMIRE-Aktien im Streubesitz (< 5 %).

DEMIRE AKTIONÄRSSTRUKTUR AM 03. JANUAR 2017



Nettovermögenswert (Net Asset Value (NAV))

Die „Best Practice Recommendations“ der European Public Real Estate Association (EPRA) sind anerkannte Empfehlungen zur Ergänzung der Berichtserstattung einer Immobiliengesellschaft nach IFRS um eine transparente Berechnung des Nettovermögenswertes darzustellen. Die Entwicklung des EPRA-NAV (unverwässert) stellt sich wie nachfolgend dar. Der EPRA-NAV (unverwässert) je Aktie belief sich bei einer Aktienanzahl von 54,25 Millionen zum Bilanzstichtag auf EUR 5,54 je Aktie, der EPRA-NAV (verwässert) je Aktie bei einer Aktienanzahl von 67,89 Millionen zum Bilanzstichtag auf EUR 4,60 je Aktie.

NETTOVERMÖGENSWERT (NET ASSET VALUE (NAV)) IN TEUR	31.12.2016	31.12.2015
Nettovermögenswert (NAV) für den Berichtszeitraum	271.945	230.697
Marktwert derivate Finanzinstrumente	-1.778	0
Latente Steuern	35.030	25.570
Firmenwert aus latenten Steuern	-4.738	0
Unverwässerter EPRA NAV	300.459	256.267
Aktienanzahl in Millionen	54,25	49,29
Unverwässerter EPRA NAV EUR je Aktie	5,54	5,20
Verwässerter EPRA NAV	312.506	271.585
Aktienanzahl in Millionen	67,89	63,95
Verwässerter EPRA NAV EUR je Aktie	4,60	4,25

Genehmigte und bedingte Kapitalia erneuert

Um auch in Zukunft weiter wachsen und sich bietende Akquisitionsmöglichkeiten flexibel wahrnehmen zu können, liegt es im Interesse aller Aktionäre, in ausreichendem Umfang genehmigtes und bedingtes Kapital in der Satzung vorzuhalten. Entsprechend wurden auf der Hauptversammlung der DEMIRE im Juni 2016 die Schaffung neuer Kapitalia vorgeschlagen und beschlossen. Am Jahresende 2016 stand der DEMIRE genehmigtes Kapital in Höhe von insgesamt EUR 24,6 Millionen und bedingtes Kapital in Höhe von EUR 19,7 Millionen zur Verfügung.

AKTIE	31.12.2016	31.12.2015
ISIN	DE000A0XF5F0	DE000A0XF5F0
Kürzel / Ticker	DMRE	DMRE
Börse	Frankfurter Wertpapierbörse (FWB); XETRA	Frankfurter Wertpapierbörse (FWB); XETRA
Marktsegment	Prime Standard	General Standard
Grundkapital	EUR 54.246.944,00	EUR 49.292.285,00
Anzahl Aktien	54.246.944	49.292.285
Ø tgl. Handelsvolumen 01.01.–31.12.	25.319	28.278
Marktkapitalisierung	EUR 193,66 Millionen	EUR 218,32 Millionen
Freefloat	61,58 %	49,90 %

Wandlungen

Im Geschäftsjahr 2016 wurden im Rahmen von Wandlungsrechten insgesamt 23.937 Aktien ausgegeben. Dies entspricht einem Anteil von 0,04 % am Grundkapital der Gesellschaft per Ende 2016. Zum Stichtag des 31. Dezember 2016 standen noch 10.637.763 Wandelschuldverschreibungen aus der Anleihe 2013/2018 zur Wandlung aus. Zudem können auch die 3.000.000 Anteile mit einem Wert von EUR 15 Millionen aus der Pflicht Wandelanleihe 2015/2018 während ihrer Laufzeit gewandelt werden.



DEMIRE

DEUTSCHE MITTELSTAND
REAL ESTATE

„Unsere Kapitalbasis mit einer Eigenkapitalbasis von 28,2 % stellt eine gute Voraussetzung für weiteres Wachstum dar. Insgesamt soll sich der LTV mittelfristig auf 50 % belaufen.“

Ralf Kind,
CFO DEMIRE-Konzern

PFLICHT-WANDELANLEIHE 2015/2018

Name	DEMIRE Pflicht-Wandelanleihe 2015/2018
Emittent	DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG
Wertpapierart	Wandelschuldverschreibung
Volumen	EUR 15.000.000
Zinssatz (Kupon)	2,75 %
Zinszahlungen	vierteljährlich 22. März, 22. Juni, 22. September, 22. Dezember
Rückzahlung	22. Mai 2018
Rückzahlungskurs	100 %
Stückelung	EUR 100.000
Zahlstelle	Bankhaus Gebr. Martin Aktiengesellschaft, Göppingen
ISIN	DE000A13R863
Marktsegment	Frankfurter Wertpapierbörse

UNTERNEHMENSANLEIHE 2014/2019

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

WANDELSCHULDVERSCHREIBUNG 2013/2018

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



„Unser konzerninternes Asset-, Property- und Facility-Management bildet die komplette Wertschöpfungskette ab. Dadurch können wir die Ertragssituation des Gesamtkonzerns und die Wertsteigerung der einzelnen Objekte effektiv steuern und kontinuierlich verbessern.“

Markus Drews,
COO DEMIRE-Konzern

Zusammengefasster Konzernlagebericht und Lagebericht für die DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG, Frankfurt am Main, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2016 bis zum 31. Dezember 2016

Im Folgenden wird der zusammengefasste Lagebericht für die DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG, Frankfurt am Main, („die Gesellschaft“) und den Konzern („DEMIRE“ oder „DEMIRE-Konzern“) für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2016 bis zum 31. Dezember 2016 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. Mit Eintragung in das Handelsregister am 23. Dezember 2016 wurde die Geschäftsanschrift in die Robert-Bosch-Straße 11, 63225 Langen, verlegt. Die Aktien der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG (ISIN DE000A0XFSF0) sind im Prime Standard der Frankfurter Wertpapierbörse sowie im Freiverkehr der Börsen Stuttgart, Berlin und Düsseldorf notiert.

DEMIRE konzentriert sich ausschließlich auf den deutschen Gewerbeimmobilienmarkt und ist dort als Investor und Bestandshalter an Sekundärstandorten tätig. Entsprechend betreibt DEMIRE die Akquisition, die Verwaltung und die Vermietung von Gewerbeimmobilien. Wertsteigerungen sollen durch ein aktives Portfoliomanagement und das unternehmensinterne Asset-, Property- und Facility-Management erreicht werden. Dazu kann auch der gezielte Verkauf von Objekten gehören, sollten sie nicht mehr zum Geschäftsmodell passen oder ihr Wertsteigerungspotential durch das aktive Portfoliomanagement ausgeschöpft ist.

Seit der Übernahme der Fair Value REIT-AG Ende 2015 gliedern sich die Geschäftsaktivitäten der DEMIRE – und damit auch die Segmentberichterstattung - in drei Bereiche: Bestandsportfolio, Fair Value REIT und Zentralbereiche/Sonstiges.

Das strategisch bedeutsame Segment „Bestandsportfolio“ enthält die Vermögenswerte und Tätigkeiten derjenigen Tochter- und Enkelgesellschaften der DEMIRE, die auch schon vor Übernahme der Fair Value REIT-AG zum Konzern gehörten. Wesentlicher Vermögenswert sind die Gewerbeimmobilien in Deutschland. Diesem Bereich zugeordnet ist das in 2015 auf- und seitdem 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 „Zentralbereiche/Sonstiges“ sind die administrativen und übergreifenden Aufgaben im Konzern wie Risikomanagement, Finanzen und Controlling, Finanzierung, Recht, IT und Compliance zusammengefasst. Hier werden auch die Effekte des in 2015 noch separat gezeigten Segments Investments abgebildet, da das in Auflösung befindliche Altportfolio nur noch von geringer Bedeutung für den DEMIRE-Konzern ist.

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 Auffassung seitdem 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 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 bzw. Wertsteigerungen durch aktives Immobilienmanagement zulassen. Der Vorzug gilt A-Lagen in mittelgroßen Städten sowie aufstrebenden Randlagen von Ballungszentren in ganz Deutschland. Dem Aspekt der regionalen Differenzierung soll damit Rechnung getragen werden. Mit dem Ziel der Risikodiversifizierung innerhalb des Immobilienbestands strebt DEMIRE ein Gesamtportfolio an, das sich auf Büro-, Einzelhandels- und Logistikimmobilien aufteilt. 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. Ein bereits vorhandener positiver Cashflow ist allerdings auch bei diesen Assets 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.

Ziele

DEMIRE hat sich zum Ziel gesetzt, das Bestandsportfolio im Sinne der dargestellten strategischen Orientierung mittelfristig 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 ca. 50 % erreichen. Des Weiteren ist die Optimierung der Kostenquote ein wichtiges Ziel. Mit Erreichen dieser operativen Ziele wird die Gesellschaft grundsätzlich auch in der Lage sein, die Aktionäre über Dividenden am Unternehmenserfolg zu beteiligen. Zum 31. Dezember 2016 lag der Buchwert des Bestandsportfolios bei EUR 1.005,6 Millionen und der LTV bei 62,8 %.

3. Steuerungssystem

Um die selbst gesetzten Ziele im Rahmen der skizzierten strategischen Ausrichtung zu erreichen, nutzt DEMIRE den operativen Cashflow (Funds from Operations (FFO)) als wesentliche Steuerungsgröße im Unternehmen. Zur Steigerung des FFO hat das konzerninterne Asset-, Property- und Facility-Managements die Aufgabe, den Cashflow der Bestandsimmobilien im Zeitablauf zu verbessern. Dafür werden auf operativer Ebene insbesondere die Entwicklung des Vermietungsstands, die Ist-Netto-Kaltniete pro m², die laufenden Instandhaltungs- und Betriebskosten, umlagefähige Nebenkosten, Mietausfälle sowie Vermarktungskosten durch regelmäßige Soll-Ist-Vergleiche überwacht und gesteuert. Eine integrierte Cashflow-Planung verknüpft sowohl die Geschäftsbereiche als auch die einzelnen Objekte untereinander. Neben den erwähnten finanziellen Leistungsindikatoren werden insbesondere auch die Liquidität und der Vermietungsstand laufend beobachtet. Zusätzlich 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 neben der Eigenkapitalquote dabei die Veränderung des Net Asset Value („NAV“) gemäß den Vorgaben der European Public Real Estate Association (EPRA). Eine zweite wichtige 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 beeinflussen. Ein aktives und laufendes Management des Fremdfinanzierungsportfolios, verbunden mit einer kontinuierlichen Marktbeobachtung und -bewertung, 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 2016 um 1,9 % gewachsen. Wesentlich für das Wachstum war laut dem Institut für Weltwirtschaft (IfW) die Binnenkonjunktur mit Bau und privatem Konsum. Neben der guten Entwicklung auf dem Arbeitsmarkt und dem weiterhin relativ niedrigen Ölpreis trug die Geldpolitik der Europäischen Zentralbank mit niedrigen Zinsen und damit günstigen Finanzierungsbedingungen zur guten Wirtschaftsentwicklung in 2016 bei.

1.2. Branchenbezogene Rahmenbedingungen

Aufgrund der niedrigen Zinsen ist die Anlage in Geldvermögen wenig attraktiv. Anleger investierten deshalb verstärkt in Immobilien als wertstabile Anlage. Diese Nachfrage hat zu steigenden Immobilienpreisen geführt. Begünstigt wurde dieser Preistrend bei Gewerbeimmobilien durch das in den letzten Jahren nur verhalten gewachsene Angebot.

1.2.1. Der Transaktionsmarkt für Gewerbeimmobilien

Deutsche Gewerbeimmobilien blieben auch 2016 für Investoren eine nachgefragte Anlage. Das Transaktionsvolumen erreichte nach einer Analyse des Immobilien-Beratungsunternehmens Jones

Lang LaSalle (JLL) im vergangenen Jahr EUR 52,9 Milliarden. Das Volumen war aufgrund eines starken vierten Quartals besser als erwartet, lag aber trotzdem unter dem Vorjahreswert von EUR 55,1 Milliarden. Im Vergleich der letzten 10 Jahren markiert dieser Wert Platz 3.

Bei der Verteilung der Assetklassen gab es im Vergleich zum Vorjahr eine leichte Erhöhung des Anteils von Büroimmobilien auf 45 %. Demgegenüber sank der Anteil des Transaktionsvolumens von Einzelhandelsimmobilien von 31 % auf 24 %. Die Assetklasse Logistikimmobilien blieb mit einem Anteil von 9 % in etwa gleich (Vorjahr: 7 %).

1.2.2. Der Markt für Büroimmobilien

Auch 2016 trugen die guten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen und hier insbesondere die sich fortsetzende gute Entwicklung des deutschen Arbeitsmarktes zur anhaltend dynamischen Nachfrage nach Büroimmobilien bei. Das Umsatzvolumen erhöhte sich nach Angaben von JLL im Vergleich zum Vorjahr um 9 % auf 3,9 Millionen m². Der durchschnittliche Leerstand in den von JLL definierten Big-Seven-Standorten Berlin, Düsseldorf, Frankfurt am Main, Hamburg, Köln, München und Stuttgart verringerte sich im Vergleich zum Vorjahr trotz steigender Fertigstellung von Neubauten von 6,4 % auf nur noch 5,5 %. Damit hat sich in 2016 die Nachfrage nach Büroflächen in den deutschen A-Standorten weiter erhöht. Die Knappheit verfügbarer Büroflächen in den Großstädten führt laut JLL auch zu einer verstärkten Nachfrage in den Sekundärlagen und dort ebenfalls zu steigenden Mieten. Die DIP-Deutsche Immobilien-Partner (DIP) untersucht neben den Big-Seven-Standorten auch weitere Bürostandorte, sodass hier auch Sekundärstandorte Berücksichtigung finden. In den 15 untersuchten Standorten ging der Leerstand von 6,6 % auf 5,8 % zurück. Während der Flächenumsatz in den großen Standorten anstieg, war er in den mittelgroßen Standorten leicht rückläufig. Insgesamt stieg die durchschnittliche gewichtete Spitzenmiete in den von DIP analysierten deutschen Büromärkten in den letzten zwölf Monaten um 6,6 % von EUR 25,30/m² auf aktuell EUR 27,00/m² an. Auch Catella Research hat für B-Standorte in 2016 einen starken Anstieg der Mieten und deutet dies dahingehend, dass eine Ausstrahlung der gesunden wirtschaftlichen Situation „bis tief in die Regionen“ ausgemacht. Die von Corpus Sireo und empirica herausgegebene Studie Germany 21 mit dem regionalen Büromarkindex verzeichnet für die zweite Jahreshälfte 2016 einen höheren Anstieg der Büromieten in den Sekundärstandorten als in den A-Standorten. Während in den B-Städten die durchschnittlichen Angebotsmieten um 1,8 % stiegen, betrug die Steigerung in den A-Standorten nur 0,2 %. Der Immobilienverband IVD sieht nach einer eigenen Analyse einen stabilen Anstieg der Büromieten in Standorten jeglicher Größenordnung.

1.2.3. Der Markt für Einzelhandelsimmobilien

Die Rahmenbedingungen für die Assetklasse Einzelhandelsimmobilien blieben auch 2016 gut. So stiegen die Einzelhandelsumsätze in Deutschland nach einer Schätzung des Statistischen Bundesamtes im vergangenen Jahr um 2,4 % bis 2,6 %. Allerdings machte die Assetklasse Einzelhandelsimmobilien im insgesamt rückläufigen Immobilien-Transaktionsmarkt in 2016 einen deutlich rückläufigeren Anteil aus. Die Transaktionen mit Einzelhandelsimmobilien betragen nach JLL nur noch rund EUR 12 Milliarden nach EUR 18 Milliarden in 2015. Zu berücksichtigen ist hierbei, dass es 2015 zu einer Verdoppelung gegenüber dem Vorjahr gekommen war.

Nach Berechnungen von JLL wurden im Jahr 2016 in Deutschland insgesamt rund 487.000 m² Einzelhandelsflächen und damit 7 % weniger als 2015 vermietet. Ein Grund hierfür ist nach dem Retail-Marktbericht von BNP Paribas Real Estate die weitere Zunahme des Onlinehandels in Kombination

mit der zunehmenden Digitalisierung von Lebensbereichen. Die B-Lagen des Einzelhandels gehören nach einer umfangreichen Auswertung des Immobilienverbandes IVD zu den Gewinnern dieser Trends. Anders als im Vorjahr (-0,5 %) zogen an diesen Standorten die Ladenmieten um 1,7% an. Die Verfasser sehen als wesentlichen Grund das Ausweichen von A- auf B-Lagen.

1.2.4. Der Markt für Logistikimmobilien

Das IfW und die Bundesvereinigung Logistik sehen die Logistikwirtschaft weiter in einer guten Verfassung. Der Markt für Logistik- und Industrieflächen ist in Deutschland im Vergleich zum Markt für Büroimmobilien und Einzelhandelsimmobilien klein. Der Anteil am Transaktionsvolumen für Gewerbeimmobilien im Jahr 2016 betrug laut JLL ungefähr 9 %. Während dies im Vergleich zum Vorjahr eine Steigerung um 2 % bedeutete, blieb das Volumen aufgrund des insgesamt rückläufigen Transaktionsvolumens in etwa auf dem Niveau 2015.

1.2.5. Auswirkungen der Entwicklung der Gewerbeimmobilienmärkte auf DEMIRE

Insgesamt begünstigten die gesamt- und immobilienwirtschaftlichen Rahmenbedingungen das Geschäftsmodell der DEMIRE Gruppe auch im Jahr 2016. Durch die strategische Fokussierung auf Sekundärstandorte in Deutschland profitierte die DEMIRE Gruppe von der zunehmenden Nachfrage und den steigenden Mieten in diesen Lagen.

2. Geschäftsverlauf

Im Geschäftsjahr 2015 hatte 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 galt für die Konzernbilanzsumme und die zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2015 kontrahierten Jahresmieten des deutschen Immobilienportfolios. Im Berichtsjahr standen die Integration der 2015 und Anfang 2016 erworbenen Immobilienbestände und die Verbesserung des zukünftigen Finanzergebnisses durch Refinanzierungen und Tilgungen im Vordergrund. Auch wurde das Altportfolio in Osteuropa aus der Zeit vor der Neuausrichtung des Geschäftsmodells auf Bestandshaltung von deutschen Gewerbeimmobilien weiter reduziert.

So wurde die hochverzinsliche HFS-Anleihe im Laufe des Geschäftsjahres getilgt und damit die Nettofinanzschuldenquote (LTV) seit Mitte des Jahres weiter verringert. Die Tilgung erfolgte sowohl aus dem laufenden Cashflow als auch mit EUR 10 Millionen aus Mitteln der im August durchgeführten 10%-Barkapitalerhöhung. Der verbleibende Nettoerlös aus der Kapitalerhöhung wurde zur Finanzierung von Immobilienerwerben und zur Stärkung der eigenen Finanzkraft verwendet.

Chronologischer Geschäftsverlauf

Januar 2016

Am 13. Januar 2016 schloss der Vorstand der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG den bereits im Juli 2015 unterzeichneten Erwerb von 94,9 % an der Kurfürster Immobilien GmbH, Leipzig, ab. Die zentral in der Innenstadt der drittgrößten hessischen Großstadt Kassel 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 beliefen sich zum Abschluss auf rund EUR 3,9 Millionen p.a. Zu den Mietern gehören neben den Einzelhandelsmietern ein Hotel, eine Spielbank, Büros und Arztpraxen. Mit dieser

Transaktion baute die DEMIRE ihr Engagement in Einzelhandelsimmobilien, der dritten Assetklasse neben Büro- und Logistik, weiter aus.

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

Am 9. Februar 2016 verlangten die Gläubiger die Zahlung des vorzeitigen Rückzahlungsbetrages 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, der infolge des am 21. Dezember 2015 eingetretenen Kontrollwechsels bei der Fair Value REIT-AG gemäß Anleihebedingungen in Höhe von 103 % des Nennbetrages zuzüglich aufgelaufener Zinsen zum Wirksamkeitstag (19. Februar 2016) fällig wurde. 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, nahm 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., auf, 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.

Februar 2016

Der Aufsichtsrat der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG bestellte 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 (CFO) der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG. 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 verlängerte am 1. März 2016 die laufende Vorstandsbestellung von Herrn Schaich bis zum 31. Januar 2019 und beendete den bestehenden Dienstvertrag einvernehmlich zum Ablauf des 29. Februar 2016.

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

März 2016

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

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

April 2016

Anfang April 2016 schloss 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. ab. Die Linie kann variabel in Anspruch genommen und jährlich prolongiert werden. 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 wurden bei Inanspruchnahme durch Verpfändung von Gesellschaftsanteilen sowie Kontobeständen besichert.

Mit Kaufvertrag vom 14. April 2016 veräußerte die Fair Value REIT-AG die Immobilie in Bornhöved zum Buchwert von EUR 0,5 Millionen. Der Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten erfolgte gegen Kaufpreiszahlung am 1. September 2016.

Juni 2016

Angesichts des in 2015 stark erhöhten Grundkapitals wurden auf der ordentlichen Hauptversammlung am 30. Juni 2016 genehmigte und bedingte Kapitalia in angepasster Höhe neu geschaffen. In den Wahlen zum Aufsichtsrat bestätigten die Aktionäre alle Aufsichtsratsmitglieder. Die jährliche Aufsichtsratsvergütung wurde mit Wirkung ab dem Geschäftsjahr 2017 auf 30.000,00 EUR pro Mitglied festgesetzt. In der konstituierenden Aufsichtsratssitzung nach der Hauptversammlung wurde Herr Prof. Dr. Wagner wiederum zum Vorsitzenden des Aufsichtsrates und Herr Dr. Peter Maser zum stellvertretenden Vorsitzenden gewählt.

Juli 2016

Mit Kaufvertrag vom 11. Juli 2016 veräußerte die Fair Value REIT-AG ihre Immobilie in Neumünster, Röntgenstraße 118-120, zum Buchwert von EUR 0,2 Millionen. Der Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten erfolgte am 1. September 2016. Im Juli 2016 veräußerte die DEMIRE zudem zwei österreichische Tochtergesellschaften und die Beteiligung an einer polnischen Gesellschaft, hier mit Eigentumsübergang erst Ende November, weitestgehend ergebnisneutral. Zudem wurden zwei Gesellschaften in den Niederlanden verschmolzen und somit weitere Erfolge in der Bereinigung des sogenannten Altportfolios erzielt.

Seit dem 15. Juli 2016 werden die Aktien der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG im Prime Standard gehandelt, dem Segment des geregelten Marktes der Deutschen Börse in Frankfurt am Main mit dem höchsten Transparenzstandard.

August 2016

Die am 11. August 2016 beschlossene Barkapitalerhöhung der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG wurde vollständig im Rahmen eines Private Placements bei größtenteils institutionellen Investoren platziert. Mit der am 31. August 2016 erfolgten Eintragung der Barkapitalerhöhung ins Handelsregister erhöhte sich das Grundkapital der DEMIRE um EUR 4.930.722,00. Das Bezugsrecht der Aktionäre wurde ausgeschlossen. Die neuen Aktien sind ab dem 1. Januar 2016 gewinnberech-

tigt. Unter Einbeziehung der unterjährig erfolgten Ausgabe von Bezugsaktien aus der Ausübung von Wandlungsrechten belief sich das Grundkapital der DEMIRE damit Ende August auf insgesamt EUR 54.242.444,00.

Ende August wurde ein Teilverkauf der Immobilie in Ulm für EUR 0,5 Millionen mit einem Ergebniseffekt von EUR 0,4 Millionen vorgenommen, der Eigentumsübergang erfolgte im 4. Quartal 2016.

September 2016

Am 22. September 2016 schloss ein Tochterunternehmen der Fair Value REIT einen Verkaufsvertrag über die Immobilie in Lippetal-Herzfeld, Lippestr. 2, zum Buchwert von EUR 1,8 Millionen ab, der Übergang von Nutzen und Lasten erfolgte Anfang Oktober 2016. Ebenfalls von der Fair Value REIT zu einem Preis von insgesamt EUR 5,5 Millionen veräußert wurden am 15. September 2016 die Immobilien in Ahaus-Wüllen, die am 18. Oktober 2016 mit Übergang von Nutzen und Lasten an den Erwerber aus dem Bestand gingen.

Oktober 2016

Herr Frank Schaich legte am 31. Oktober 2016 auf eigenen Wunsch und im besten Einvernehmen mit dem Aufsichtsrat sein Vorstandsmandat bei der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG mit Wirkung zum Ablauf des 31. Oktober 2016 nieder. Er blieb zunächst weiterhin Vorstand der Fair Value REIT-AG, Gräfelfing bei München, beendete dieses Mandat aber mit Ablauf des 31. März 2017 und verließ zu diesem Zeitpunkt den DEMIRE-Konzern.

November 2016

Mitte November wurde ein Teilverkauf der Immobilie in Kempten für EUR 1,0 Millionen mit einem Ergebniseffekt von EUR 0,1 Millionen durchgeführt, der Eigentumsübergang erfolgte im 1. Quartal 2017.

Dezember 2016

Die DEMIRE veräußerte ein Portfolio von insgesamt 84 nicht strategiekonformen Immobilien und Teile einer Liegenschaft in Darmstadt zu einem Preis von insgesamt EUR 21,6 Millionen. Es handelte sich um Objekte in meist dezentralen Lagen mit Vermietung an die Deutsche Post DHL Group und einem jeweiligen Wert von unter TEUR 500. Die Immobilie in Darmstadt ist gegenwärtig an die Deutsche Telekom AG vermietet. Der erzielte Veräußerungserlös lag insgesamt um mehr als EUR 3 Millionen bzw. rund 16 % über den aktuellen Verkehrswerten. Anfang Dezember wurde ebenfalls die Immobilie in Hannover veräußert.

Mitte Dezember 2016 hat die DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG ihre Büroräume von Frankfurt am Main nach Langen im Großraum Frankfurt verlegt. Das neue Mietobjekt in der Robert-Bosch-Straße 11 gehört einem Tochterunternehmen des Teilkonzerns Fair Value REIT.

Im Dezember veräußerte die DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG ihre 24,78%ige Beteiligung an der SQUADRA Immobilien GmbH & Co, KGaA, die über eine Tochtergesellschaft die Blue Towers in Frankfurt am Main halten, aufgrund beabsichtigter Projektentwicklung in Wohntürme aus strategischen Gründen. Bei einem Veräußerungspreis von EUR 7,2 Millionen wurde ein Gewinn von EUR 4,5 Millionen erzielt.

Mit Kaufvertrag vom 21. Dezember 2016 veräußerte ein Tochterunternehmen der Fair Value REIT die Immobilien in Krefeld, Gutenbergstraße 152/St. Töniser Straße 12, zum Buchwert von EUR 3,6 Millionen. Der Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten erfolgte nach vollständiger Kaufpreiszahlung vom 6. Februar 2017 am 7. Februar 2017.

Ende Dezember erhöhte Herr Klaus R. Wecken seinen Anteil am Kapital der DEMIRE auf 26,53% und bekundete Anfang Januar 2017 seine Absicht, weitere Stimmrechte zu erlangen sowie Einfluss auf die Besetzung von Verwaltungs-, Leitungs- und Aufsichtsorganen der DEMIRE zu nehmen.

3. Lage

3.1. Ertragslage

Die DEMIRE hat im Geschäftsjahr 2015 ihren Bestand an Gewerbeimmobilien nahezu verdreifacht. In der Ertragslage 2016 spiegeln sich erstmalig vollständig deren Beiträge zum Ergebnis wieder. Der wesentliche Grund für das geringe Ergebnis 2015 lag in außergewöhnlich hohen allgemeinen Verwaltungskosten und sonstige betrieblichen Aufwendungen, die den Ergebniszuwachs aus der Vermietung aufgezehrt hatten. Die Aufwandsseite war im Vorjahr insbesondere durch Kosten für zusätzliche Berichtspflichten im Rahmen der Kapitalerhöhungen und der Übernahme der Anteile an der Fair Value REIT-AG sowie die Bereinigung des Altportfolios geprägt.

KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG (AUSGEWÄHLTE ANGABEN IN TEUR)	1.1.2016 - 31.12.2016	1.1.2015 - 31.12.2015	Veränderung	%
Mieterträge	76.371	33.320	43.051	129,2
Erträge aus Nebenkostenumlagen	15.746	10.024	5.722	57,1
Betriebliche Aufwendungen zur Erzielung von Mieterträgen*	-33.547	-19.664	-13.883	70,6
Ergebnis aus der Vermietung von Immobilien	58.570	23.680	34.890	147,3
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobiliengesellschaften	3.961	285	3.676	1289,8
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	963	458	505	110,3
Ergebnis aus at equity bewerteten Unternehmen	-359	-500	141	-28,2
Sonstige betriebliche Erträge und andere Ergebniseffekte*	41.906	51.414	-9.508	-18,5
Allgemeine Verwaltungskosten	-14.505	-11.332	-3.173	28,0
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-7.367	-5.265	-2.102	39,9
Ergebnis vor Zinsen und Steuern	83.169	58.740	24.429	41,6
Finanzergebnis	-43.207	-25.728	-17.479	67,9
Ergebnis vor Steuern	39.962	33.012	6.950	21,1
Ertragsteuern	-12.313	-4.139	-8.174	197,5
Periodenergebnis	27.649	28.873	-1.224	-4,2
davon entfallen auf Anteilseigner des Mutterunternehmens	24.670	28.117	-3.447	-12,3
Unverwässertes Ergebnis je Aktie (EUR)	0,48	1,09	-0,61	-56
Gewichtete Anzahl der ausgegebenen Aktien (in Tsd.)	51.364	25.889		
Verwässertes Ergebnis je Aktie (EUR)	0,39	0,71	-0,32	-45
Gewichtete verwässerte Anzahl der ausgegebenen Aktien (in Tsd.)	65.002	40.551		

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

Im Geschäftsjahr 2016 erzielte der DEMIRE-Konzern mit EUR 58,6 Millionen ein Ergebnis aus der Vermietung von Immobilien, das fast 2,5-mal so hoch war wie im Geschäftsjahr 2015 (EUR 23,7 Millionen). Ursächlich hierfür war der starke Ausbau des Gewerbeimmobilienportfolios sowie die Übernahme von 77,7 % der Anteile an der Fair Value REIT-AG im Geschäftsjahr 2015, die 2016 erstmals volle 12 Monate zum Ergebnis aus der Vermietung von Immobilien beigetragen haben, sowie die im Januar 2016 erworbene Kurfürstengalerie in Kassel. Gegenläufig, aber nur mit geringem Ergebniseffekt, wirkte sich der Abgang von acht Bestandsimmobilien in Laufe des Geschäftsjahres aus.

Die Erträge aus Nebenkostenumlagen in Höhe von EUR 15,7 Millionen (Geschäftsjahr 2015: EUR 10,0 Millionen) umfassen die Anzahlungen der Mieter für Betriebskosten. Mietnebenkosten wurden als Aufwendungen zur Erzielung von Mieterträgen erfasst und betragen im Berichtsjahr EUR 33,5 Millionen (Geschäftsjahr 2015: EUR 19,7 Millionen). Von den betrieblichen Aufwendungen ist ein Betrag in Höhe von EUR 19,6 Millionen (Geschäftsjahr 2015: EUR 12,6 Millionen) grundsätzlich umlagefähig und kann an Mieter weiterbelastet werden. Betriebliche Aufwendungen in Höhe von EUR 13,9 Millionen (Geschäftsjahr 2015: EUR 7,0 Millionen) sind nicht umlagefähig, davon betreffen Aufwendungen in Höhe von EUR 1,3 Millionen (Geschäftsjahr 2015: EUR 0,3 Millionen) die personalbezogenen Kosten der unternehmensinternen Property-Management-Gesellschaft.

Das Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien und Immobiliengesellschaften belief sich im abgelaufenen Geschäftsjahr auf EUR 4,9 Millionen nach EUR 0,7 Millionen im Vorjahr und enthält im Wesentlichen das Ergebnis aus der Veräußerung des 24,78%-Anteils an der SQUADRA Immobilien GmbH & Co. KGaA als Obergesellschaft der SQUADRA-Gruppe und der österreichischen Tochtergesellschaften.

Das Ergebnis aus at equity bewerteten Unternehmen belief sich im Geschäftsjahr 2016 auf EUR -0,4 Millionen (Geschäftsjahr 2015: EUR -0,5 Millionen). Die Position enthält das anteilige laufende Ergebnis der SQUADRA-Gruppe.

Die sonstigen betrieblichen Erträge und anderen Ergebniseffekte des DEMIRE-Konzerns summierten sich im Geschäftsjahr 2016 auf EUR 41,9 Millionen nach EUR 51,4 Millionen im Geschäftsjahr 2015. Sie betreffen 2016 im Wesentlichen die Fair Value-Anpassungen in Höhe von EUR 38,4 Millionen (Geschäftsjahr 2015: EUR 18,5 Millionen) aus der Kurfürstengalerie (EUR 9,7 Millionen), dem T6-Portfolio der Germavest S.a.r.l. (EUR 8,3 Millionen), dem Logistikpark in Leipzig (EUR 6,2 Millionen) und drei Immobilien in Köln und Leverkusen (EUR 4,0 Millionen). Im Vorjahresbetrag war neben den Fair Value-Anpassungen auch ein Gewinn aus Erwerb unter Marktwert in Höhe von EUR 33,2 Millionen aus der Akquisition der Anteile an der Germavest erfasst. Ferner wirkten sich Einzelwertberichtigungen auf Forderungen mit EUR -2,1 Millionen (Geschäftsjahr 2015: EUR -2,8 Millionen) ergebniswirksam aus und betrafen in 2015 im Wesentlichen die Einzelwertberichtigung auf Forderungen gegen die OXELTON (EUR -1,1 Millionen).

Die allgemeinen Verwaltungskosten des DEMIRE-Konzerns summierten sich im Geschäftsjahr 2016 auf EUR 14,5 Millionen (Geschäftsjahr 2015: EUR 11,3 Millionen). Der Anstieg resultierte einerseits aus den wachstumsbedingt gestiegenen Personalkosten, z.B. durch Mitarbeiteraufbau und die zeitweise Erweiterung auf drei Vorstände, (EUR 3,9 Millionen nach EUR 2,3 Millionen im Vorjahr) und höheren Investitionen in Werbung und Investor Relations. Gegenläufig wirkten sich im Wesentlichen geringere Aufwendungen für Beratungsdienstleistungen im Rahmen der Vorbereitung und Umsetzung der unter-

jährigen Akquisition (EUR 3,8 Millionen nach EUR 4,7 Millionen im Geschäftsjahr 2015), und geringere Abschluss- und Prüfungskosten (EUR 2,5 Millionen nach EUR 3,5 Millionen im Vorjahr) aus.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen summierten sich auf EUR 7,4 Millionen nach EUR 5,3 Millionen im Geschäftsjahr 2015. Der Anstieg resultierte im Wesentlichen aus Betriebskostenabrechnungen für Vorjahre in Höhe von EUR 1,9 Millionen und Vermittlungsprovisionen in Höhe von EUR 0,8 Millionen (Geschäftsjahr 2015: EUR 0,0 Millionen). Geringfügig geringer fielen die nicht abziehbare Umsatzsteuer (EUR 1,0 Millionen nach EUR 1,1 Millionen), Abgaben und Nebenkosten des Geldverkehrs (EUR 0,4 Millionen nach EUR 0,5 Millionen) sowie Aufwendungen für eine ordentliche in 2016 nach einer ordentlichen und zwei außerordentlichen Hauptversammlungen in 2015 sowie für Aktienbetreuung und damit verbundene Bankdienstleistungen (EUR 0,5 Millionen nach EUR 0,8 Millionen) aus.

Das Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) lag somit bei EUR 83,2 Millionen und damit um rund 42 % über dem EBIT des Geschäftsjahrs 2015 (EUR 58,7 Millionen).

Das Finanzergebnis schloss per Saldo mit einem Aufwand von EUR 43,2 Millionen ab (Geschäftsjahr 2015: Aufwand EUR 25,7 Millionen). Die Finanzierungsaufwendungen beinhalteten zunehmende und teilweise erstmals für den gesamten Zwölfmonatszeitraum angefallene Finanzierungsaufwendungen, insbesondere für die Finanzverbindlichkeiten der Fair Value REIT und für das im Rahmen der Akquisition der Germavest S.à.r.l.-Anteile aufgenommene Signal Capital Darlehen und mit EUR 5,2 Millionen den Ergebnis der Minderheitsgesellschafter der von der Fair Value REIT-AG gehaltenen Fonds.

Das Ergebnis vor Steuern lag vor diesem Hintergrund mit EUR 40,0 Millionen um 21 % über dem Vorjahreswert (EUR 33,0 Millionen). Die Ertragsteuern ermittelten sich mit EUR 12,3 Millionen nach EUR 4,1 Millionen im Geschäftsjahr 2015, bedingt durch latente Steuern u.a. auf Steuerdifferenzen und Fair Value-Anpassungen.

Folglich lag das Periodenergebnis (Ergebnis nach Steuern) mit EUR 27,6 Millionen um 4 % unter dem Periodenergebnis von EUR 28,9 Millionen im Geschäftsjahr 2015.

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 der Übernahme der Fair Value REIT-AG gliedern sich die Geschäftsaktivitäten der DEMIRE – und damit auch die Segmentberichterstattung - in drei Bereiche: Bestandsportfolio, Fair Value REIT und Zentralbereiche/Sonstiges.

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 2016 weiter ausgebaut konzernterne 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. Hier werden auch die Effekte des in 2015 noch separat gezeigten Segments Investments erfasst, da das in Auflösung befindliche Altportfolio nur noch von geringer Bedeutung für den DEMIRE-Konzern ist.

01.01.2016-31.12.2016	Bestandsportfolio	Fair Value REIT	Zentralbereiche/ Sonstiges	Summe Segmente
TEUR				
Segmenterlöse	107.016	50.207	8.295	165.518
Segmentaufwendungen	-37.522	-34.063	-10.764	-82.349
EBIT nach Segmenten	69.494	16.144	-2.469	83.169
Periodenergebnis	41.593	4.235	-18.179	27.649
31.12.2016				
Segmentvermögen	741.379	329.596	23.031	1.094.006
Bestandsimmobilien	715.023	290.542	0	1.005.565
Segmentsschulden	421.775	210.740	152.854	785.369

01.01.2015-31.12.2015	Investments	Bestandsportfolio	Fair Value REIT	Zentralbereiche / Sonstiges	Summe Segmente
TEUR					
Segmenterlöse	4.607	98.362	0	2.057	105.026
Segmentaufwendungen	-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	-17.832	28.873
31.12.2015					
Segmentvermögen	5.319	651.165	337.261	39.200	1.032.945
Bestandsimmobilien	0	628.550	299.544	0	928.094
Segmentsschulden	282	414.896	217.803	135.062	768.043

Bei der Analyse der Segmente zeigt sich die überragende Bedeutung des Segments Bestandsportfolio, das entsprechend der strategischen Neuausrichtung im Geschäftsjahr 2015 deutlich ausgebaut worden ist und auch in Zukunft weiter vergrößert werden soll. Daher wird das bis zum Geschäftsjahr 2015 separat ausgewiesene Segment Investments seit 2016 mit dem Segment Zentralbereiche/Sonstiges

zusammengefasst. Der vergleichbare Ausweis für das Geschäftsjahr 2015 erfolgte entsprechend. Da die Erstkonsolidierung der Fair Value REIT erstmalig zum 31. Dezember 2015 erfolgte, ergaben sich hieraus in 2015 noch keine Ergebniseffekte.

Die Segmenterlöse des DEMIRE-Konzerns stiegen im Geschäftsjahr 2016 insgesamt um 58 % auf EUR 165,5 Millionen (Geschäftsjahr 2015: EUR 105,0 Millionen). Die Zunahme ergibt sich insbesondere aus dem Segment Bestandsportfolio, das mit EUR 107,0 Millionen nach EUR 98,4 Millionen im Geschäftsjahr 2015 abschloss, sowie aus der erstmaligen Vereinnahmung der Erlöse des Segments Fair Value REIT in Höhe von EUR 50,2 Millionen. Der Anstieg ist neben den Mieterträgen als Ergebnis der Portfolioerweiterung in 2015 und Anfang 2016 und der im Berichtszeitraum ergebniswirksam erfassten Fair-Value-Anpassungen in Höhe von EUR 38,4 Millionen (Geschäftsjahr 2015: EUR 18,5 Millionen sowie Gewinn aus dem Erwerb unter Marktpreis in Höhe von EUR 33,2 Millionen) zu sehen.

Entsprechend erhöhten sich die Segmentaufwendungen von EUR 46,3 Millionen im Geschäftsjahr 2015 auf EUR 82,3 Millionen im Geschäftsjahr 2016. Ausschlaggebend hierfür waren die erhöhten Aufwendungen im Segment Bestandsportfolio von EUR 37,5 Millionen im Jahr 2016 (Geschäftsjahr 2015: EUR 28,1 Millionen) als Folge der Portfolioerweiterung und die erstmalige ergebniswirksame Konsolidierung der Fair Value REIT mit Aufwendungen in Höhe von EUR 34,1 Millionen. Im Segment Zentralbereiche/Sonstiges wirkten sich im Geschäftsjahr 2016 im Wesentlichen Rechts- und Beratungskosten sowie Personalkosten durch den wachstumsbedingten Mitarbeiteraufbau und die Bestellung eines dritten Vorstands aus, die sich in 2016 auf EUR 10,8 Millionen nach EUR 18,2 Millionen im Vorjahr (inklusive Aufwendungen des Segments Investments) aufsummierten. Im Geschäftsjahr 2015 hatten sich 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 niedergeschlagen. Aus dem ehemaligen Segment Investments hatten in 2015 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 gewirkt. Positive Effekte in 2015 resultierten aus dem Schuldenerlass in Höhe von EUR 1,2 Millionen und der Aufwertung der OXELTON in Höhe von EUR 0,6 Millionen.

Das EBIT nach Segmenten lag 2016 mit EUR 83,2 Millionen mehr als 40 % über dem Vorjahr (Geschäftsjahr 2015: EUR 58,7 Millionen). Das Segment Bestandsportfolio trug hierzu EUR 69,5 Millionen (Geschäftsjahr 2015: EUR 70,2 Millionen) bei, wobei sich hier die Fair-Value-Anpassungen in Höhe von EUR 36,6 Millionen (Geschäftsjahr 2015: EUR 18,5 Millionen und Gewinne aus Erwerben unter Marktwert in Höhe von EUR 33,2 Millionen) auswirkten. Das Segment Fair Value REIT erwirtschaftete ein EBIT in Höhe von EUR 16,1 Millionen. Das Segment Zentralbereiche/Sonstiges schloss mit einem wesentlich verbesserten EBIT von EUR -2,5 Millionen ab nach einem aufgrund der beschriebenen, mit dem Unternehmenswachstum verbundenen Sonderaufwendungen stark negativem EBIT im Geschäftsjahr 2015 von EUR -11,5 Millionen (inklusive Aufwendungen des ehemaligen Segments Investments).

Das Periodenergebnis erreichte im Segment Bestandsportfolio EUR 41,6 Millionen nach EUR 52,5

Millionen im Berichtszeitraum des Vorjahres. Hier wirkten sich das anteilige Zinsergebnis von EUR -19,0 Millionen (Geschäftsjahr 2015: EUR -13,2 Millionen) und die Ertragsteuern in Höhe von EUR -8,9 Millionen (Geschäftsjahr 2015: EUR -4,6 Millionen) ergebnismindernd aus. Im Konzern macht das Segment Fair Value REIT einen Anteil am Periodenergebnis von EUR 4,2 Millionen (Geschäftsjahr 2015: EUR 0,0 Millionen) aus, wobei Nettoaufwendungen für Zinsen in Höhe von EUR -8,2 Millionen (Geschäftsjahr 2015: EUR 0,0 Millionen) und Ertragsteuern aus latenten Steuern in Höhe von EUR -3,7 Millionen (Geschäftsjahr 2015: EUR 0,0 Millionen) angefallen sind. Das Segment Zentralbereiche/Sonstiges generierte einen Fehlbetrag von EUR -18,2 Millionen nach EUR -23,6 Millionen im Vorjahr (inklusive des Segments Investments). Neben den organisationsbedingten Aufwendungen trugen das Zinsergebnis mit EUR -16,0 Millionen (Geschäftsjahr 2015: EUR -12,5 Millionen) (inklusive des Segments Investments) und Ertragsteuern mit EUR 0,3 Millionen (Geschäftsjahr 2015: EUR 0,4 Millionen) (inklusive des Segments Investments) hierzu wesentlich bei. Im Vorjahr waren 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.

In den Segmentschulden enthalten sind die Anteile der Minderheitsgesellschafter an den Tochtergesellschaften der Fair Value REIT, die nach IFRS nicht als Eigenkapital ausgewiesen werden.

Bereinigtes Konzernergebnis (FFO)

Das um Bewertungsergebnisse, sonstige Verkaufs- und Einmaleffekte sowie periodenfremde Erträge und Aufwendungen bereinigte operative Geschäftsergebnis (FFO) des DEMIRE-Konzerns lag im laufenden Geschäftsjahr vor Minderheiten bei EUR 8,1 Millionen, nach Minderheiten bei EUR 2,7 Millionen. Die wesentlichen Bereinigungen umfassten die Fair-Value-Anpassungen nach IAS 40, Effekte aus der Veräußerung von Immobiliengesellschaften und einzelner Immobilien, Nebenkostenabrechnungseffekte aus den Vorjahren, einmalige Verwaltungskosten im Rahmen von Insourcing von Konzernfunktionen und den latenten Steueraufwand. Die geplanten Verrechnungen von Steuern auf Ebene bestimmter Tochtergesellschaften mit Verlustvorträgen der DEMIRE konnten nicht umgesetzt werden. Unter Berücksichtigung des Ergebnisses aus dem Verkauf von nicht strategiekonformen Immobilien, die im Rahmen von Paketerwerben zur DEMIRE gekommen sind, sowie von Immobilien, deren Wertschöpfungspotentiale durch das unternehmensinterne Property- und Facility Management gehoben wurden, lag der FFO vor Minderheiten bei EUR 13,0 Millionen, nach Minderheiten bei EUR 7,5 Millionen.

BEREINIGTES KONZERNERGEBNIS (FFO)	Gemäß Konzern-GuV-Rechnung	1.1.2016 - 31.12.2016 Bereinigung von Sondereffekten		Bereinigte Konzern-GuV-Rechnung	Verkaufseffekte	Bereinigte Konzern-GuV-Rechnung (inkl. Verkäufe)
		Erwerbs-, Verkaufs-, Bewertungseffekte	Sonstige			
Mieterträge	76.371			76.371		76.371
Erträge aus Betriebs- und Nebenkosten	15.746			15.746		15.746
Betriebliche Aufwendungen zur Erzielung von Mieterträgen	-33.547		1.898	-31.649		-31.649
Ergebnis aus der Vermietung von Immobilien	58.570	0	1.898	60.468	0	60.468
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobiliengesellschaften	3.961	-3.961		0	3.961	3.961
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	963	-963		0	963	963
Ergebnis aus at equity bewerteten Unternehmen	-359		359	0		0
Sonstige betriebliche Erträge und andere Ergebniseffekte	41.906	-38.414	-1.582	1.910		1.910
Allgemeine Verwaltungskosten	-14.505		2.644	-11.861		-11.861
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-7.367		3.940	-3.427		-3.427
Ergebnis vor Zinsen und Steuern	83.169	-43.338	7.259	47.090	4.924	52.014
Nettofinanzierungsaufwendungen	-37.987	898	947	-36.142		-36.142
Nicht beherrschende Anteilseigner	-5.220		5.220	0		0
Finanzergebnis	-43.207	898	6.167	-36.142	0	-36.142
Ergebnis vor Steuern	39.962	-42.440	13.426	10.948	4.924	15.872
Ertragsteuern	-12.313	5.659	3.801	-2.853		-2.853
Periodenergebnis	27.649	-36.781	17.227	8.095	4.924	13.019
Minderheitenanteile am Ergebnis	-2.979	1.711	-4.148	-5.416	-101	-5.517
Periodenergebnis der Anteilseigner des Mutterunternehmens	24.670	-35.070	13.079	2.679	4.823	7.502
Unverwässertes Ergebnis je Aktie*	0,48	-0,68	0,25	0,05	0,10	0,15

* Gewichtete Anzahl der Aktien im Berichtszeitraum: 51,36 Millionen Stück

3.3. Vermögenslage und Kapitalstruktur

Bestandsimmobilien im Überblick

Nach dem starken Wachstum im Geschäftsjahr 2015 wurde im Januar 2016 die Kurfürstengalerie in Kassel erworben und der Immobilienbestand durch den Verkauf einzelner Immobilien strategierecht bereinigt. Zum Ende des Berichtszeitraumes gehörten 174 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 Randlagen größerer Städte und überwiegend in den Einzugsgebieten wirtschaftsstarker Metropolregionen.

Für die Bestandsimmobilien (als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien und zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte) wurden zum Bilanzstichtag durch Immobiliensachverständige Marktwerte von insgesamt EUR 1.005,6 Millionen (31. Dezember 2015: EUR 928,1 Millionen) ermittelt. Bei einer gewichteten Restlaufzeit der Mietverträge von 5,3 Jahren (31. Dezember 2015: 5,4 Jahre) summierten sich die kontrahierten Vertragsmieten dieser Immobilien zum Bilanzstichtag auf EUR 74,1 Millionen (31. Dezember 2015: EUR 72,2 Millionen). Das entspricht einem ertragsgewichteten Vermietungsstand von 88,4 % (31. Dezember 2015: 87,2 %) der Potenzialmiete bei Vollvermietung von EUR 83,9 Millionen (31. Dezember 2015: EUR 82,7 Millionen).

Gemessen an der Potenzialmiete bei Vollvermietung machten Büroimmobilien Ende 2016 mit rund 63,4 % (31. Dezember 2015: EUR 65,6 %) den größten Anteil des Gesamtportfolios aus. Rund 22,8 % der Potenzialmieten sind mit Einzelhandelsnutzung zu erzielen (31. Dezember 2015: EUR 19,8 %), rund 8,2 % gingen auf Logistikimmobilien zurück (31. Dezember 2015: EUR 8,7 %), 5,6 % sind durch sonstige Nutzungen (31. Dezember 2015: EUR 5,9 %) zu erzielen.

Ausgewählte Angaben aus der Konzern-Bilanz

KONZERN-BILANZ - AKTIVA (AUSGEWÄHLTE ANGABEN IN TEUR)	31.12.2016	31.12.2015	Veränderung	%
Vermögenswerte				
Summe langfristige Vermögenswerte	1.001.486	948.597	52.889	6
Summe kurzfristige Vermögenswerte	68.229	71.343	-3.114	-4
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	24.291	13.005	11.286	87
Summe Vermögenswerte	1.094.006	1.032.945	61.061	6

Die Bilanzsumme des DEMIRE-Konzerns erhöhte sich zum Stichtag 31. Dezember 2016 leicht um 6 % auf EUR 1.094,0 Millionen (31. Dezember 2015: EUR 1.032,9 Millionen). Dieser Anstieg resultiert im Wesentlichen aus dem Erwerb der Kurfürstengalerie in Kassel mit EUR 47,5 Millionen und aus Wertsteigerungen des Bestandes.

Zum 31. Dezember 2016 war ein Anstieg der langfristigen Vermögenswerte um EUR 52,9 Millionen auf EUR 1.001,5 Millionen (31. Dezember 2015: EUR 948,6 Millionen) zu verzeichnen. Größten Anteil an der Steigerung hatten die als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien mit EUR 66,2 Millionen, die mit EUR 38,4 Millionen aus Fair-Value Anpassungen resultieren.

Zum 31. Dezember 2016 reduzierten sich die kurzfristigen Vermögenswerte des DEMIRE-Konzerns um EUR 3,1 Millionen auf EUR 68,2 Millionen (31. Dezember 2015: EUR 71,3 Millionen).

Den größten Anteil in der Positionen machen die Forderungen aus Lieferungen und sonstige Forderungen aus, die zum 31. Dezember 2016 um EUR 9,2 Millionen auf EUR 23,6 Millionen angestiegen sind (31. Dezember 2015: EUR 14,4 Millionen). Von dem Gesamtbetrag von EUR 23,6 Millionen entfielen auf Forderungen auf Kaufpreiszahlung für veräußerte Immobilien in Höhe von EUR 10,6 Millionen. Hierin enthalten sind Kaufpreisforderungen aus der Veräußerung der ukrainischen Gesellschaften in Höhe von EUR 2,0 Millionen, aus der Veräußerung einer Immobilie durch die Fair Value REIT in Höhe von EUR 1,4 Millionen sowie der Beteiligung an der SQUADRA in Höhe von EUR 7,2 Millionen. Gleichzeitig

reduzierten sich die Finanzforderungen und sonstigen finanziellen Vermögensgegenstände um EUR 15,7 Millionen. Dieser Rückgang resultiert mit EUR 14,4 Millionen aus der Rückübertragung von Unternehmensanleihen 2014/2019 gegen die Verkäuferin der Anteile an der Germavest Real Estate S.à.r.l., mit denen im Rahmen des Erwerbsvollzuges am 30. Oktober 2015 eine vorübergehende Teilbelegung des Kaufpreises vollzogen wurde. Vor dem 31. Dezember 2015 waren die Unternehmensanleihen bereits gegen Kaufpreiszahlung in bar mit Mitteln aus dem Signal Capital Darlehen ausgelöst worden.

Den zweitgrößten Anteil an den kurzfristigen Vermögenswerten hatten die Zahlungsmittel, die sich um EUR 2,8 Millionen auf EUR 31,3 Millionen erhöhten (31. Dezember 2015: EUR 28,5 Millionen). Sie bestehen aus Kassenbeständen und Guthaben bei Kreditinstituten.

Bei den zum 31. Dezember 2016 zum Verkauf gehaltenen Vermögenswerten handelt es sich in Höhe von EUR 24,3 Millionen (31. Dezember 2015: EUR 13,0 Millionen) um alle Objekte der Condor Objektgesellschaft Yellow GmbH, die Immobilien in Hohenstein-Ernstthal und Bad Doberan, um Teilgrundstücke in Ulm und Darmstadt sowie die Einzelimmobilien in Krefeld, Hannover und Bad Hersfeld.

KONZERN-BILANZ - PASSIVA (AUSGEWÄHLTE ANGABEN IN TEUR)	31.12.2016	31.12.2015	Veränderung	%
Eigenkapital und Schulden				
Eigenkapital				
Den Anteilseignern des Mutterunternehmens zurechenbares Eigenkapital	271.945	230.697	41.248	18
Anteile der nicht beherrschenden Anteilseigner	36.692	34.205	2.486	7
Summe Eigenkapital	308.637	264.902	43.734	17
Schulden				
Summe langfristige Schulden	719.340	696.746	22.594	3
Summe kurzfristige Schulden	66.029	71.297	-5.267	-7
Summe Schulden	785.369	768.043	17.327	2
Summe Eigenkapital und Schulden	1.094.006	1.032.945	61.061	6

Das Konzern-Eigenkapital stieg um rund EUR 43,7 Millionen auf EUR 308,6 Millionen zum 31. Dezember 2016 (31. Dezember 2015: EUR 264,9 Millionen).

Aus der Barkapitalerhöhung im August 2016 resultierten EUR 17,0 Millionen, aus der Wandlung von 23.937 Wandelschuldverschreibungen EUR 0,1 Millionen. Mit Eigenkapitalbeschaffungsmaßnahmen verbundene Kosten wurden in Höhe von EUR 1,1 Millionen ergebnisneutral von den Rücklagen abgesetzt. Mit EUR 27,6 Millionen resultiert der Anstieg des Konzerneigenkapitals schließlich aus dem Periodenergebnis.

Die Eigenkapitalquote belief sich zum 31. Dezember 2016 auf 28,2 % nach 25,6 % zum 31. Dezember 2015. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Anteile der nicht beherrschenden Anteilseigner in den Tochterunternehmen der Fair Value REIT-AG in Höhe von EUR 62,8 Millionen gemäß IFRS unter den langfristigen Verbindlichkeiten ausgewiesen wurden.

Unter entsprechender bilanzieller Behandlung und Einbeziehung der Minderheitsanteile des Konzerns Fair Value REIT würde sich das Konzern-Eigenkapital zum 31. Dezember 2016 auf EUR 371,4 Millionen (31. Dezember 2015: EUR 326,1 Millionen) bzw. 33,9 % (31. Dezember 2015: 31,6 %) der Konzern-Bilanzsumme erhöhen.

Zum 31. Dezember 2016 stiegen die langfristigen Schulden des DEMIRE-Konzerns auf EUR 719,3 Millionen (31. Dezember 2015: EUR 696,7 Millionen). Der größte Teil entfiel auf langfristige Finanzschulden mit EUR 620,6 Millionen (31. Dezember 2015: EUR 608,8 Millionen). Des Weiteren weist die Fair Value REIT nicht beherrschende Anteile Dritter in den Tochterunternehmen in Höhe von EUR 62,8 Millionen als langfristige Verbindlichkeiten aus.

Zum 31. Dezember 2016 sanken die kurzfristigen Schulden im DEMIRE-Konzern von EUR 71,3 Millionen zum 31. Dezember 2015 auf EUR 66,0 Millionen. Großen Anteil hatten hieran die kurzfristigen Finanzschulden, die im DEMIRE-Konzern EUR 42,0 Millionen ausmachten (31. Dezember 2015: EUR 46,4 Millionen).

In den gesamten Finanzschulden in Höhe von EUR 662,6 Millionen (31. Dezember 2015: EUR 655,2 Millionen) waren Anleihen in Höhe von EUR 108,6 Millionen und Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten in Höhe von EUR 483,4 Millionen (31. Dezember 2015: EUR 207,1 Millionen) enthalten. Zum Bilanzstichtag bestanden für Fremdkapital im Umfang von EUR 51,2 Millionen variable Zinsvereinbarungen. Der durchschnittliche Zinssatz der Finanzverbindlichkeiten konnte 2016 von 5,15 % p.a. zum 31. Dezember 2015 auf 4,4 % p.a. zum Berichtsjahresende gesenkt werden.

Zum 31. Dezember 2016 sanken die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstigen Verbindlichkeiten auf EUR 17,4 Millionen (31. Dezember 2015: EUR 19,9 Millionen). Davon entfielen auf Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen EUR 10,7 Millionen (31. Dezember 2015: EUR 9,2 Millionen) und auf sonstige Verbindlichkeiten EUR 6,7 Millionen (31. Dezember 2015: EUR 10,7 Millionen).

Die Summe der Schulden lag im DEMIRE-Konzern zum 31. Dezember 2016 mit EUR 785,4 Millionen leicht über dem Vorjahresbetrag (31. Dezember 2015: EUR 768,0 Millionen).

3.4. Nettovermögenswert (Net Asset Value („NAV“))

Der NAV gemäß EPRA ist der Wert aller materiellen und immateriellen Vermögenswerte des Unternehmens abzüglich der Verbindlichkeiten, bereinigt um die Marktwerte derivativer Finanzinstrumente, latente Steuern sowie den Firmenwert aus latenten Steuern.

EPRA-NET ASSET VALUE (NAV) IN TEUR	31.12.2016	31.12.2015	Veränderung	Veränderung in %
Eigenkapital	271.945	230.697	41.248	17,9%
Marktwert derivativer Finanzinstrumente	-1.778	0	-1.778	n.a.
Latente Steuern	35.030	25.570	9.460	37,0%
Firmenwert aus latenten Steuern	-4.738	0	-4.738	n.a.
EPRA-NAV (unverwässert)	300.459	256.267	44.192	17,2%
Anzahl der ausgegebenen Aktien (in Tsd.) (unverwässert)	54.247	49.292		
EPRA-NAV je Aktie (EUR) (unverwässert)	5,54	5,20	0,34	6,5%
EPRA-NAV (verwässert)	312.506	271.586	40.566	14,9%
Anzahl der ausgegebenen Aktien (in Tsd.) (verwässert)	67.885	63.945		
EPRA-NAV je Aktie (EUR) (verwässert)	4,60	4,25	0,35	8,3%

3.5. 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:

LOAN-TO-VALUE (LTV) EUR MILLIONEN	31.12.2016	31.12.2015
Finanzschulden	662,6	655,2
Zahlungsmittel	31,3	28,5
Nettoverschuldung	631,3	626,8
Fair Value der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien und der zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerte	1.005,6	928,1
LTV in %	62,8%	67,5%

Die Verbesserung des LTV im Vorjahresvergleich geht auf Darlehenstilgungen aus dem besseren operativen Cashflow sowie die Wertsteigerung der Bestandsimmobilien aus dem konzerninternen Asset-, Property- und Facility Management zurück.

Die Fälligkeiten der vorhandenen Darlehensvereinbarungen sind zeitlich breit gestreut. In den nächsten zwei Jahren werden Re- und Anschlussfinanzierungen nur in geringem Umfang anfallen. In 2019 steht ein höherer Refinanzierungsbedarf in Höhe von EUR 198,4 Millionen an. Der Liquiditätsbedarf für Anschlussfinanzierungen und Tilgungen (ohne Wandelschuldverschreibungen) stellt sich in den nächsten Jahren wie folgt dar:

FÄLLIGKEITEN	2017	2018	2019	2020	Ab 2021
EUR Millionen	58,9	56,2	198,4	115,8	216,7

Ende Februar 2017 prolongierte die DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG das 2019 fällige Schuldscheindarlehen bei der Deutschen Bank in Höhe von ursprünglichen EUR 148 Millionen vorab zu verbesserten Konditionen bis 2022.

3.6. 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. Bis auf die Finanzierung des Logistikparks Leipzig wurden alle Finanzierungsverpflichtungen, einschließlich der Kreditklauseln (Financial Covenants), im Berichtszeitraum eingehalten. Financial Covenants sind marktüblich und legen die Einhaltung finanzieller Kennzahlen wie beispielsweise die Verschuldungsquote (Loan to Value (LTV)), den Zinsdeckungsgrad (Interest Service Coverage Ratio (ISCR)) oder den Deckungsgrad des Kapitaldienstes (Debt Service Coverage Ratio (DSCR)), fest. Wegen unterjähriger Nichterfüllungen von Kreditklauseln im Rahmen der Finanzierung des Logistikparks Leipzig wurden gemäß Darlehensvertrag Einzahlungen auf verpfändete Guthabenkonten als weitere Kreditsicherheit geleistet. Der Vorstand geht daher davon aus, dass der Kredit weiterhin langfristig zur Verfügung steht.

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

KONZERN-KAPITALFLUSSRECHNUNG (AUSGEWÄHLTE ANGABEN IN TEUR)	1.1.2016 - 31.12.2016	1.1.2015 - 31.12.2015	Veränderung	%
Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit	35.352	10.815	24.537	227%
Cashflow aus Investitionstätigkeit	5.726	-29.165	34.891	-120%
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-38.256	42.420	-80.676	-190%
Nettoveränderung der Zahlungsmittel	2.822	24.070	-21.248	-88%
Zahlungsmittel am Ende der Periode	31.289	28.467	2.822	10%

Die Entwicklung des Cashflows spiegelt die Investitionen in den Ausbau des Immobilienbestandes in 2015 wieder. Die ausführliche Konzern-Kapitalflussrechnung ist dem Konzernanhang vorangestellt.

Der Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit lag im Geschäftsjahr mit EUR 35,4 Millionen um EUR 24,5 Millionen höher als im Vorjahr mit EUR 10,8 Millionen. Hier schlagen sich einerseits erstmalig das Mietergebnis für volle 12 Monate der in 2015 und 2016 erworbenen Immobilien und andererseits die gestiegenen Verwaltungskosten durch den Aufbau von Personal und Ausbau der Konzernstrukturen nieder.

Aus Zinserträgen sind im Geschäftsjahr EUR 0,4 Millionen (Geschäftsjahr 2015: EUR 0,2 Millionen) zugeflossen. Von den im Periodenergebnis erfassten Ertragsteuern sind EUR 1,3 Millionen (Geschäftsjahr 2015: EUR -0,2 Millionen) im Wesentlichen bei der Germavest S.a.r.l. zur Auszahlung gekommen.

Der Cashflow aus Investitionstätigkeit summierte sich im Berichtsjahr per Saldo auf EUR 5,7 Millionen nach EUR -29,2 Millionen im Geschäftsjahr 2015. Investitionen in Sachanlagen wurden in Höhe von EUR 11,9 Millionen getätigt. Für den Erwerb von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien wurden liquide Mittel in Höhe von EUR 4,4 Millionen (Geschäftsjahr 2015: EUR 35,6 Millionen) eingesetzt. Dabei handelt es sich um den Kauf der Kurfürstengalerie in Kassel. Einzahlungen aus der Veräußerung von Anteilen an Tochterunternehmen und Beteiligungen sowie Bestandsimmobilien beliefen sich auf EUR 22,0 Millionen.

Der Cashflow aus Finanzierungstätigkeit im Berichtsjahr 2016 belief sich auf EUR -38,3 Millionen nach EUR 42,4 Millionen im Geschäftsjahr 2015. Aus der Barkapitalerhöhung Ende August 2016 sind der Gesellschaft nach Abzug der Kosten von EUR 1,1 Millionen netto EUR 15,9 Millionen und aus der Ausgabe der verbliebenen Unternehmensanleihen EUR 12,9 Millionen zugeflossen. Einzahlungen aus der Aufnahme von Fremdkapital summierten sich auf EUR 48,0 Millionen (Geschäftsjahr 2015: EUR 54,7 Millionen). Aus diesem Mittelzufluss sowie aus dem operativen Cashflow wurden Zinsen in Höhe von EUR 33,5 Millionen (Geschäftsjahr 2015: EUR 21,3 Millionen) gezahlt und Finanzschulden, insbesondere die HFS-Anleihe, in Höhe von EUR 81,5 Millionen (Geschäftsjahr 2015: EUR 36,7 Millionen) getilgt.

Die Nettoveränderung der Zahlungsmittel betrug EUR 2,8 Millionen (Geschäftsjahr 2015: EUR 24,1 Millionen). Die Zahlungsmittel zum Ende der Berichtsperiode erhöhten sich auf EUR 31,3 Millionen nach EUR 28,5 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 weiteren Ausbau des konzerninternen Property-, Asset- und Facility-Managements, hat sich der DEMIRE-Konzern im Geschäftsjahr 2016 durch erfahrene Fachkräfte quantitativ und qualitativ verstärkt. Weitere 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 das Erreichen der Unternehmens- und Bereichsziele und betei-

ligt sie an der Unternehmensperformance am Kapitalmarkt. Die Vergütung wird unternehmensintern regelmäßig überprüft und angepasst.

Zum 31. Dezember 2016 beschäftigte der Konzern ohne den Vorstand 77 Mitarbeiter (31. Dezember 2015: 54) in den konsolidierten und nicht-konsolidierten Gesellschaften.

5. Vergleich der Prognosen der Vorperiode mit der tatsächlichen Geschäftsentwicklung

Die Integration der 2015 und Anfang 2016 erworbenen Immobilienbestände und die Verbesserung des zukünftigen Finanzergebnisses durch Refinanzierungen und Tilgungen hatten 2016 Priorität vor weiterem starkem Wachstum. So hat die DEMIRE die hochverzinsliche HFS-Anleihe im Laufe des Geschäftsjahres getilgt und damit die Nettofinanzschuldenquote (LTV) seit Mitte des Jahres weiter von 66,1% auf 62,8 % des Immobilienvermögens verringert. Mit der vollständigen Tilgung der HFS-Anleihe hat die DEMIRE den durchschnittlichen Zinssatz der Finanzschulden weiter auf nun 4,4 % p.a. gesenkt und bewegt sich im für Ende 2016 prognostizierten Zielkorridor von 4,0 % bis 4,5 % p.a.

Die Erwartungen zum Vermietungsstand und zur Reduktion der Betriebskosten haben sich 2016 wie angestrebt eingestellt. Dadurch konnten entsprechende Wertsteigerungen im Portfolio erreicht werden. Gleichzeitig hat sich die DEMIRE von Non-Core-Objekten getrennt und sich voll auf die strategisch konformen Immobilien konzentriert. Im Berichtsjahr konnte auch das Altportfolio weitestgehend mit einem positiven Ergebniseffekt abgebaut und gestrafft werden, wenngleich die Zielsetzung einer vollständigen Veräußerung noch nicht ganz erreicht wurde.

Im Geschäftsjahr 2016 lag das bereinigte Periodenergebnis (FFO) vor Minderheiten bei EUR 8,1 Millionen und unter Berücksichtigung von Immobilienverkäufen bei EUR 13,0 Millionen. Nach Minderheiten liegen die FFOs bei EUR 2,7 Millionen bzw. EUR 7,5 Millionen unter Berücksichtigung von Immobilienverkäufen. Die FFO-Prognose von FFO vor Minderheiten von EUR 19,1 Millionen und nach Minderheiten von EUR 13,9 Millionen für das Jahr 2016 konnte somit nicht erreicht werden.

Wesentlicher Grund für das Abweichen von der Prognose ist, dass sich geplante Reduzierungen von Verwaltungskosten entgegen den Erwartungen des Vorstands noch nicht realisieren ließen. Ferner konnten geplante Verrechnungen von Steuern auf Ebene bestimmter Tochtergesellschaften mit Verlustvorträgen der DEMIRE nicht umgesetzt werden. Des Weiteren sind unerwartet hohe Kosten für Mieterausbauten angefallen, die aber zu einer Reduzierung von Leerstandsflächen und einer Steigerung der Mieterträge geführt haben.

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

Erreicht wurde auch das angestrebte Ziel einer weiteren Verbesserung des Net Asset Value. Der unverwässerte bzw. verwässerte EPRA NAV konnte in absoluten Zahlen abermals gesteigert werden und nahm je Aktie um rund 6,5 % bzw. 8,3 % 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 rund EUR 1,0 Milliarde aufzubauen und somit die Grundlage für eine erfolgreiche Geschäftsentwicklung in der Zukunft zu schaffen. Unter Einbeziehung der im Januar 2016 erworbenen Kurfürstengalerie Kassel und der Veräußerung einzelner, nicht strategie-konformen Immobilien haben sich die kontrahierten Jahresmieten für die als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien im DEMIRE-Konzern auf rund EUR 76,4 Millionen erhöht. DEMIRE kann damit ihre Position als einer der führenden Bestandshalter von Gewerbeimmobilien in Deutschland behaupten. Gleichzeitig wurde das sogenannte Altportfolio weiter bereinigt, wobei der Verkauf von Anteilen und Immobilien zu einem positiven Ergebnisbeitrag beigetragen hat.

Belastet wurde das Ergebnis durch Zinsbelastungen aus Finanzverbindlichkeiten, die in der Aufbau-phase des Unternehmens zu hohen Zinssätzen abgeschlossen worden waren. Im Berichtsjahr wurden durch günstigere Refinanzierungen bereits die Voraussetzungen geschaffen, die durchschnittliche Verzinsung ab 2017 wesentlich zu senken.

Auch in organisatorischer Hinsicht, z.B. durch Insourcing von Funktionen, wurden Investitionen in die Zukunft gemacht, was im Berichtsjahr noch zu hohen allgemeinen Verwaltungskosten führte, aber in den Folgejahren zu Einsparungen führen wird.

III. VERÄNDERUNG IN DEN ORGANEN

Die Amtszeit der Aufsichtsratsmitglieder Herrn Prof. Dr. Hermann Anton Wagner, Herr Dr. Peter Maser und Herr Günther Walcher endete mit Ablauf der ordentlichen Hauptversammlung am 30. Juni 2016, die über die Entlastung der Mitglieder des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2015 beschloss. Alle drei Herren wurden erneut zu Mitgliedern des Aufsichtsrates bis zur Hauptversammlung, die über die Entlastung der Mitglieder des Aufsichtsrates für das am 31. Dezember 2020 endende Geschäftsjahr beschließt, bestellt. Herr Prof. Dr. Hermann Anton Wagner wurde wiederum zum Aufsichtsratsvorsitzenden bestimmt.

Nachdem Herr Günther Walcher sein Amt als Mitglied des Aufsichtsrates zum Ablauf des 23. Januar 2017 und Herr Dr. Peter Maser in Zusammenhang mit der geänderten Aktionärsstruktur zum Ablauf des 13. Februar 2017 niedergelegt hatten, konnte die DEMIRE die Herren Frank Hölzle und Dr. Thomas Wetzel als neue Aufsichtsratsmitglieder gewinnen. Mit Beschluss des Amtsgerichts Frankfurt am Main vom 14. Februar 2017 wurden sie zu Mitgliedern des Aufsichtsrats bestellt. Die Bestellung der beiden neuen Aufsichtsräte Frank Hölzle und Dr. Thomas Wetzel ist zunächst bis zur nächsten Hauptversammlung befristet, die am 29. Juni 2017 stattfinden wird. DEMIRE beabsichtigt den Aktionären vorzuschlagen, Herrn Hölzle und Herrn Dr. Wetzel als Aufsichtsratsmitglieder bis zum Juni 2021 zu bestätigen.

Mit Wirkung zum 1. Februar 2016 war Herr Frank Schaich für einen Zeitraum von drei Jahren bis zum 31. Januar 2019 zum weiteren Vorstandsmitglied der Gesellschaft bestellt worden. Gleichzeitig blieb Herr Schaich weiterhin Alleinvorstand der Fair Value REIT-AG. Am 31. Oktober 2016 hat Herr Schaich auf eigenen Wunsch und im besten Einvernehmen mit dem Aufsichtsrat sein Vorstandsmandat bei der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG niedergelegt. Bis zum 31. März 2017 blieb er Vorstand der Fair Value REIT-AG.

Herr Ralf Kind übernimmt mit Wirkung vom 1. März 2017 seine Aufgaben als CFO bei der DEMIRE AG und ergänzt das Vorstandsteam von Herrn Hon.-Prof. Andreas Steyer (CEO) und Herrn Markus Drews (COO).

Am 12. April 2017 hat die DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG bekanntgegeben, dass Herr Hon.-Prof. Andreas Steyer mit Wirkung zum 30. Juni 2017 aus dem Vorstand der Gesellschaft ausscheiden wird, um sich neuen beruflichen Herausforderungen zu widmen. Sein Vorstandsvertrag, der bis zum 31. März 2019 läuft, wird im gegenseitigen besten Einvernehmen mit dem Aufsichtsrat vorzeitig aufgehoben. Herr Markus Drews wird am 1. Juli 2017 Sprecher des Vorstands (CEO).

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.

Zudem haben die Vorstände Herr Hon.-Prof. Steyer und Herr Drews 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, war ein dem bestehenden Aktienoptionsprogramm nachgebildetes Paket in Form von 400.000 virtuellen Aktienoptionen vereinbart worden. Dieses Paket wurde bei der Vereinbarung über das Ausscheiden aus dem Vorstand der DEMIRE zum 31. Oktober 2016 entsprechend monetär berücksichtigt.

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.

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.

Am 2. Dezember 2015 hatte 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

Am 2. Dezember 2015 hatte 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 Jahresgrundgehalt von EUR 230.000,00 erhält er eine leistungs- und erfolgsabhängige Tantieme von bis zu EUR 125.000,00 pro Jahr. Am 17. Februar 2017 hat der Aufsichtsrat den Vorstandsvertrag von Markus Drews, COO, um weitere drei Jahre bis Ende 2020 verlängert. Das Jahresgrundgehalt erhöhte sich zum 1. März 2017 auf EUR 250.000.

(3) Herr Ralf Kind

Am 17. Februar 2017 hat der Aufsichtsrat der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG einen Vertrag mit Herrn Kind als weiteres Vorstandsmitglied ab dem 1. März 2017 für drei Jahre geschlossen. Zusätzlich zum Jahresgrundgehalt von EUR 230.000,00, das sich ab dem 1. Juli 2017 auf EUR 250.000,00 erhöht, erhält er eine leistungs- und erfolgsabhängige Tantieme von bis zu EUR 125.000,00 pro Jahr sowie eine von der Aktienkursentwicklung der Gesellschaft abhängige Auszahlung nach einem virtuellen Aktienoptionsplan.

Die Tantiemen der Vorstände hängen jeweils zu 50 % von individuellen Leistungszielen ab und zu weiteren 50% von Leistungszielen, die für den gesamten Vorstand festgelegt werden. Die Zielerreichung der vereinbarten Leistungsziele ergibt sich zu 40 % aus der Zielerreichung des abgelaufenen Geschäftsjahres und zu 60 % aus der durchschnittlichen Zielerreichung über die letzten drei Geschäftsjahre, die zeitlich vor dem Jahr, in dem die Tantieme ausgezahlt werden soll, liegen. Die Tantieme wird pro rata zur Zielerreichung ausgezahlt.

Alle drei Vorstände haben 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 einen Pensionsvertrag soweit vorhanden, 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.

Die Dienstverhältnisse enden spätestens mit Ablauf des Monats, in dem das jeweilige Vorstandsmitglied das 65. bzw. das 67. Lebensjahr vollendet.

Beendete Dienstverträge

Herr Frank Schaich

Am 29. Januar 2016 hatte 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 Herr Schaich eine leistungs- und erfolgsabhängige Tantieme von bis zu EUR 125.000,00 pro Jahr. Entsprechend der Aufhebungsvereinbarung vom 31. Oktober 2016 wurden die vertraglichen Ansprüche von Herrn Schaich bis zum Ablauf des 31. März 2017 vollumfänglich erfüllt und die Tantieme für die gesamte Vertragslaufzeit vom 1. März 2016 bis zum 31. März 2017 zu 100 % sowie ein Jahresabgeltungsbetrag für die private Kranken- und Pflegeversicherung gewährt. Die virtuellen Aktienoptionsrechte wurden mit einem Betrag von EUR 120.000 abgegolten und im März 2017 beglichen. Des Weiteren erhielt Herr Schaich eine Ausgleichszahlung in Höhe der Hälfte der zuletzt bezogenen vertragsmäßigen Leistungen für einen Zeitraum von sechs Monaten, die in sechs gleichen Raten von April 2017 bis Oktober 2017 unter Aufrechnung anderweitiger Bezüge von Herrn Schaich in diesem Zeitraum ausgezahlt wird. Bis zum 31. März 2018 werden die Beiträge der zu Gunsten von Herrn Schaich bestehenden rückgedeckten Pensionszusage von der DEMIRE geleistet und der nach dem Vorstandsdienstvertrag zustehende Dienstwagen zur Verfügung gestellt.

Wert der gewährten Zuwendungen (in EUR) für das Berichtsjahr

GEWÄHRTE ZUWENDUNGEN		Hon.-Prof Andreas Steyer			
EUR		Vorstandssprecher, seit 5. März 2013			
	GJ 2015	GJ 2016	GJ 2016 (Min)	GJ 2016 (Max)	
Festvergütung	226.250,04	249.999,96	249.999,96	249.999,96	
Nebenleistungen	18.993,56	17.326,74	17.326,74	17.326,74	
Summe	245.243,60	267.326,70	267.326,70	267.326,70	
Einjährige variable Vergütung	81.667,00	125.000,00	0,00	125.000,00	
Mehrjährige variable Vergütung	107.500,00	0,00	0,00	0,00	
Aktioptionen	221.940,00	237.618,00	237.618,00	237.618,00	
Summe	656.350,60	629.944,70	504.944,70	629.944,70	
Versorgungsaufwand	3.754,24	0,00	0,00	0,00	
Gesamtvergütung	660.104,84	629.944,70	504.944,70	629.944,70	

GEWÄHRTE ZUWENDUNGEN		Markus Drews			
EUR		Mitglied, seit 1. Dezember 2014			
	GJ 2015	GJ 2016	GJ 2016 (Min)	GJ 2016 (Max)	
Festvergütung	180.000,00	230.000,04	230.000,04	230.000,04	
Nebenleistungen	32.686,75	31.561,00	31.561,00	31.561,00	
Summe	212.686,75	261.561,04	261.561,04	261.561,04	
Einjährige variable Vergütung	100.000,00	125.000,00	0,00	125.000,00	
Mehrjährige variable Vergütung	24.000,00	0,00	0,00	0,00	
Aktioptionen	221.940,00	237.618,00	237.618,00	237.618,00	
Summe	558.626,75	624.179,04	499.179,04	624.179,04	
Versorgungsaufwand	2.036,53	2.568,00	2.568,00	2.568,00	
Gesamtvergütung	560.663,28	626.747,04	501.747,04	626.747,04	

GEWÄHRTE ZUWENDUNGEN		Frank Schaich			
EUR		Mitglied, vom 1. Februar bis 31. Oktober 2016			
	GJ 2015	GJ 2016	GJ 2016 (Min)	GJ 2016 (Max)	
Festvergütung	0,00	153.333,36	153.333,36	153.333,36	
Nebenleistungen	0,00	6.951,00	6.951,00	6.951,00	
Summe	0,00	160.284,36	160.284,36	160.284,36	
Einjährige variable Vergütung	0,00	31.250,00	31.250,00	31.250,00	
Mehrjährige variable Vergütung	0,00	0,00	0,00	0,00	
Aktioptionen	0,00	0,00	0,00	0,00	
Summe	0,00	191.534,36	191.534,36	191.534,36	
Versorgungsaufwand	0,00	0,00	0,00	0,00	
Vergütung im Zusammenhang mit Ausscheiden aus dem Vorstand der DEMIRE AG	0,00	222.133,07	222.133,07	222.133,07	
Gesamtvergütung	0,00	413.667,43	413.667,43	413.667,43	

Zufluss (in EUR) für das Berichtsjahr

GEWÄHRTE ZUWENDUNGEN EUR	Hon.-Prof Andreas Steyer Vorstandssprecher, seit 5. März 2013	
	GJ 2015	GJ 2016
Festvergütung	226.250,04	249.999,96
Nebenleistungen	18.993,56	17.326,74
Summe	245.243,60	267.326,70
Einjährige variable Vergütung	0,00	125.000,00
Mehrjährige variable Vergütung	140.833,00	0,00
Summe	386.076,60	392.326,70
Versorgungsaufwand	3.754,24	0,00
Gesamtvergütung	389.830,84	392.326,70

GEWÄHRTE ZUWENDUNGEN EUR	Markus Drews Mitglied, seit 1. Dezember 2014	
	GJ 2015	GJ 2016
Festvergütung	180.000,00	230.000,04
Nebenleistungen	32.686,75	31.561,00
Summe	212.686,75	261.561,04
Einjährige variable Vergütung	0,00	125.000,00
Mehrjährige variable Vergütung	24.000,00	0,00
Summe	236.686,75	386.561,04
Versorgungsaufwand	2.036,53	2.568,00
Gesamtvergütung	238.723,28	389.129,04

GEWÄHRTE ZUWENDUNGEN EUR	Frank Schaich Mitglied, vom 1. Februar bis 31. Oktober 2016	
	GJ 2015	GJ 2016
Festvergütung	0,00	153.333,36
Nebenleistungen	0,00	6.951,00
Summe	0,00	160.284,36
Einjährige variable Vergütung	0,00	0,00
Mehrjährige variable Vergütung	0,00	0,00
Summe	0,00	160.284,36
Versorgungsaufwand	0,00	0,00
Vergütung im Zusammenhang mit Ausscheiden aus dem Vorstand der DEMIRE AG	0,00	0,00
Gesamtvergütung	0,00	160.284,36

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 feste, jährlich zahlbare Vergütung ab dem Geschäftsjahr 2017 wurde im Berichtsjahr durch den Beschluss der Hauptversammlung vom 30. Juni 2016 auf EUR 30.000,00 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. 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. Aus der Entscheidung Großbritanniens im Juni 2016, sich aus der Europäischen Union zurückzuziehen (BREXIT-Votum), sehen wir eher Chancen als Risiken für unser Bestandsgeschäft. Im Rahmen des britischen Austrittsprozesses könnten internationale Unternehmen, die ihren europäischen Hauptsitz in Großbritannien haben, Alternativen in EU-Ländern auf dem Festland suchen. Deutschland mit dem Sitz der Europäischen Zentralbank in Frankfurt am Main bietet hier gute Möglichkeiten.

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 Ende 2015 eine relevante Größe erreicht, um mit überregionalen Versorgern im Bereich der Grundversorgung Rahmenverträge zu schließen und somit Kostenoptimierung durch größere Einkaufsvolumina und günstigere Dienstleistungskonditionen erreichen zu können. Die neue Größe bietet auch insofern Vorteile, als dadurch das konzerninterne Asset-, Property- und Facility-Management besser ausgelastet wird und so im täglichen Immobilienmanagement Kostenvorteile erzielt werden können.

Auch das sukzessive Insourcing der Immobilienverwaltung und Konzernfunktionen sowie die hiermit einhergehende Verschlankeung und Harmonisierung von Prozessen und IT-Strukturen ermöglichen wirtschaftliche Vorteile. In der Immobilienverwaltung können die umlagefähigen Kosten 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.

Auch bietet die verstärkte Nachfrage insbesondere nach Gewerbeflächen in den Regionen, in denen die DEMIRE Immobilien hält, auch Chancen auf Neuvermietungen von bestehendem Leerstand.

1.3. Finanzielle Chancen

DEMIRE plant, das niedrige Zinsniveau für eine weitere 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. 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. DEMIRE will daher ihren Aktionären mittelfristig nicht nur die Perspektive eines Wertzuwachses bieten, sondern auch für eine regelmäßige Dividendenausschüttung. Der Vorstand schätzt 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. In 2016 wurde das Portfolio eingehend analysiert und es wurden als Non-Core-Immobilien identifizierte Objekte veräußert. 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 sowie die regelmäßigen und konzernweiten Umsetzungen der Risikostrategie. Das konzernweite Risikomanagementsystem umfasste bis auf die Fair Value, 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. Soweit möglich wird eine Quantifizierung der identifizierten Risiken vorgenommen. 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, transparenten 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 „Finanzinstrumente“.

2.2.1. Gesamtwirtschaftliche sowie Markt- und Branchenrisiken

Der DEMIRE-Konzern ist in seinem Portfolio 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.

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

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.

Nach Einschätzung des Vorstands besteht gegenwärtig kein Risiko, dass die Gesellschaft nicht über

genug Liquidität verfügt.

Die zum Bilanzstichtag vorhandenen Mittel und der geplante Cashflow im Jahr 2016 reichen allerdings für die derzeitigen Bedürfnisse der laufenden Geschäftstätigkeit aus.

2.2.2.2. Risiken aus Covenants-Verpflichtungen

Es besteht das Risiko, dass sich die Einnahmen und die Marktwerte der Immobilien reduzieren. Dies könnte das Verhältnis von Darlehen zu Verkehrswert (Loan-to-value-Verhältnis, „LTV“), den Kapitaldeckungsgrad (Debt Service Coverage Ratio, „DSCR“), die Zinsdeckungsrate (Interest Service Coverage Rate, „ISCR“) oder die Kapaldienstfähigkeit verschlechtern. In der Folge könnte die DEMIRE mit der Stellung zusätzlicher Sicherheiten, zusätzlichen Tilgungsleistungen oder Einzahlungen auf verpfändete Guthabenkonto als weiterer Kreditsicherheit oder letztendlich mit der außerordentlichen Kündigung der Finanzierung konfrontiert sein.

2.2.2.3. Zinsrisiken

Zur Finanzierung deutscher Gewerbeimmobilien setzt der DEMIRE-Konzern 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 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 611,4 Millionen fest verzinst, für Finanzverbindlichkeiten in Höhe von EUR 51,2 Millionen bestanden variable Zinsvereinbarungen. Um das Risiko von Zinssteigerungen für diese variabel verzinsten Finanzverbindlichkeiten zu verringern, wurden Zinssicherungsgeschäfte in Form von Zinsderivaten abgeschlossen. Sie hatten zum Bilanzstichtag einen Umfang von EUR 32,7 Millionen.

Da bei niedrigen Zinsen die Transaktionspreise für Immobilien generell steigen, hat das Zinsniveau auch 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.

2.2.2.4. Währungsrisiken

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

2.2.3. Operative Risiken

Gewerbeimmobilien weisen insbesondere die klassischen Vermietungsrisiken auf, Bewertungsrisiken treten in Deutschland angesichts der aktuell guten Marktverfassung eher zurück.

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, Ausbaurkosten, Übernahme von Umzugskosten, mietfreie Zeiten) entstehen.

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 Mietdauer, 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 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 weiter vorangeschrittenen Abbaus der Engagements in den Ländern Osteuropas und der Schwarzmeerregion sind diese Risiken im Vergleich zu den vorherigen Geschäftsjahren als gering einzuschätzen.

2.2.4.2. Steuerrisiken

Die steuerlichen Strukturen der DEMIRE sind komplex, da unterschiedliche Steuersubjekte (Organisationalen 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 gewerbsteuerlichen 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.

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 erheblichen Liquiditätsabflüssen führen. Bei Verlust des REIT-Status könnten zudem Entschädigungsansprüche von Aktionären auf die Fair Value REIT-AG zukommen.

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 Vermögensschäden 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.

2.3. 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 Gutachterstellung 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 2016 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 in 2015 und Anfang 2016 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 positiv 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 mit Unwägbarkeiten

Die DEMIRE Mittelstand Real Estate AG rechnet damit, dass die gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen 2017 für Unternehmen in der Immobilienwirtschaft insgesamt günstig bleiben. Die gesamtwirtschaftliche Entwicklung in Deutschland erscheint im Umfeld einer verhalten wachsenden Weltwirt-

schaft robust. Das Institut für Weltwirtschaft (IfW) erwartet ein Wachstum des Bruttoinlandsprodukts für Deutschland von ungefähr 1,7 % im laufenden und 2,0 % im nächsten Jahr. Demnach wird der private Konsum auch im laufenden Geschäftsjahr durch den nach wie vor guten Arbeitsmarkt wesentlich zur gesamtwirtschaftlichen Entwicklung beitragen.

Bei der Entwicklung der Weltkonjunktur sorgen mehrere wirtschaftspolitische Unwägbarkeiten für Unsicherheit. Dazu gehören der Wechsel der US-Präsidentschaft, der Brexit, der Ölpreis und die Geldpolitik.

Kurzfristig kam es nach dem Präsidentenwechsel in den USA durch angekündigte Steuersenkungen und Investitionsprogramme zu einem Anstieg der Aktienkurse. Mittelfristig erwarten die Wirtschaftsforscher vom IfW allerdings keine allzu großen Effekte aus den Veränderungen in den USA für die globale Konjunktur. Die bisher zu verzeichnenden Auswirkungen der Brexit-Entscheidung in Großbritannien sind geringer als zunächst erwartet, insbesondere weil sich die Wirtschaftsentwicklung in dem Land selbst als robust darstellt. Langfristig bleibt abzuwarten, wie sich die Exporte aus anderen Ländern wie z.B. Deutschland nach UK verringern und damit das BIP beeinflussen. Mit dem Beschluss der erdölexportierenden Staaten (OPEC), die Ölförderung zu drosseln, stieg der Ölpreis. Allerdings sind laut IfW die Auswirkungen auf die Entwicklung der Weltwirtschaft eher gering, zumal die Analysten wegen des weiter bestehenden Überangebotes einen abermaligen Rückgang des Ölpreises erwarten. Schließlich sorgt das Auseinandergehen der Zinspolitik zwischen USA und Europa ebenfalls für Unsicherheit. Nachdem die amerikanische Notenbank mit der Erhöhung der Leitzinsen begonnen hat, setzt die EZB die Niedrigzinspolitik zwar fort, allerdings wird auch für Europa ein Anstieg der Zinsen erwartet. Fachleute gehen jedoch für das laufende Jahr 2017 noch nicht von Erhöhungen aus.

3.2. Branchenkonjunktur ohne Rekorde

Die Geschäftsentwicklung der DEMIRE wird wesentlich von der Entwicklung der Immobilienbranche beeinflusst und hierbei insbesondere vom Gewerbeimmobilienmarkt, in dem das Unternehmen tätig ist.

Nachdem das Transaktionsvolumen des Gewerbeimmobilienmarktes in Deutschland seit 2010 sechs Jahre in Folge deutlich anstieg und 2015 eine Rekordhöhe von gut EUR 55,1 Milliarden erreichte, kam es wie erwartet im vergangenen Jahr zu einem leichten Rückgang um 4 % auf EUR 52,9 Milliarden. Nach Ansicht der Analysten von Jones Lang LaSalle (JLL) erschweren die Unwägbarkeiten der wirtschaftspolitischen Rahmenbedingungen eine verlässliche Prognose. Anstehende Wahlen in diesem Jahr und der sich daraus möglicherweise verstärkende Protektionismus in einzelnen Ländern könnten auch zu Auswirkungen auf die Zinspolitik führen. Bei einem Anstieg der Zinsen würde die Attraktivität anderer Finanzmarktprodukte zunehmen. In der Folge wäre die Nachfrage nach Immobilien als Anlageform geringer und der in den letzten Jahren zu beobachtende Kapitaldruck auf Immobilien würde nachlassen. Deutschland bleibt laut JLL allerdings aufgrund der guten ökonomischen Rahmenbedingungen auch 2017 weiterhin ein nachgefragter Standort für Investitionen in Gewerbeimmobilien. So prognostizieren die Immobilienexperten für den deutschen Gewerbeimmobilienmarkt im Jahr 2017 ein Transaktionsvolumen zwischen EUR 45 und 50 Milliarden.

Bei der Betrachtung der einzelnen Assetklassen ergibt sich eine ähnliche Einschätzung. Bei Büroflächen geht JLL für die TOP 7-Standorte von einem Umsatzrückgang um circa 12 % aus. Aufgrund der Rekordumsätze der vergangenen Jahre stellt dies aber keine grundlegende Trendwende dar, vielmehr scheint

eine Normalisierung einzutreten. Zudem wirkt sich an diesen Standorten auch das Fehlen geeigneter Flächen aus, was laut Deutsche Immobilien-Partner (DIP) auch zu einem weiteren Anstieg der Spitzenmieten führen kann. Das Trendbarometer 2017 von Ernst & Young Real Estate konstatiert für 2017 bei den Investitionen wegen des erwarteten geringeren Interesses an Wohnimmobilien einen stärkeren Fokus auf Büroimmobilien.

In den von DIP analysierten 15 Standorten erwarten die Immobilienexperten in 2017 erneut einen überdurchschnittlichen Büroflächenumsatz. Demnach scheint die Attraktivität von Sekundärstandorten auch 2017 anzuhalten. Das Ernst & Young-Trendbarometer 2017 erwartet, dass der Mangel an Angeboten in den A-Standorten auch 2017 zu Investments in Nebenlagen führt.

Bei den Einzelhandelsimmobilien prognostiziert JLL eine moderatere Entwicklung in 2017. Demnach wäre sogar ein Rückgang der Spitzenmieten denkbar. Für die Logistikwirtschaft in Deutschland geht das IfW laut dem im Auftrag der Bundesvereinigung Logistik erstellten Logistik-Indikator für 2017 von einer positiven Entwicklung aus, was mit entsprechender Nachfrage nach Logistikimmobilien verbunden sein dürfte.

3.3. Erwartete Entwicklung der bedeutendsten Leistungsindikatoren

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.

Für das Geschäftsjahr 2017 erwartet die DEMIRE aus dem Immobilienbestand zum 31. Dezember 2016 nach Abgang der bereits veräußerten Immobilien und somit Konzentration auf Core-Immobilien ohne weitere Veränderungen geringfügig steigende Einnahmen aus der Vermietung der Immobilien. Zur Steigerung beitragen soll auch weiterhin das aktive unternehmensinterne Asset-, Property- und Facility-Management, das auch im Prognosejahr die Vermietungsquoten steigern und die nicht umlagefähigen Betriebskosten weiter absenken soll.

Auf Basis dieser Mieteinnahmen rechnet DEMIRE mit einem deutlich positiveren operativen Cash Flow für 2017 als in 2016. Der operative Cashflow war Anfang des Jahres noch sehr durch Zahlungen von Aufwendungen aus 2015 im Zusammenhang mit Akquisitionen und der Übernahme der Anteile an der Fair Value REIT-AG belastet.

DEMIRE strebt durch günstigere Re- und Anschlussfinanzierungen an, bis zum Jahresende 2017 den gewichteten Durchschnittszins der Finanzverbindlichkeiten weiter zu senken. Ferner soll in 2017 die Fremdkapitalquote (LTV) weiter Richtung 60 % gesenkt werden. DEMIRE geht davon aus, diese Ziele sukzessive durch Refinanzierungen, Verkäufe nicht strategischer Immobilien sowie durch eine verstärkte Eigenkapitalunterlegung von möglichen Akquisitionen – sollten sie denn stattfinden – zu erreichen.

Wenn diese Erwartungen eintreffen, sollte auch der Unternehmenswert (NAV) bei annähernd unveränderter Aktienzahl 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 und weiteren Parametern abhängt.

3.4. Gesamtaussage zur voraussichtlichen Entwicklung des Konzerns

Nachdem es 2016 nach mehreren Rekordjahren zu einem leichten Rückgang des Transaktionsvolumens gekommen ist, scheinen sich die konjunkturellen und immobilienwirtschaftlichen Rahmenbedingungen für Gewerbeimmobilien in Deutschland zu normalisieren. Damit bleiben die Perspektiven und die Rahmenbedingungen für das Geschäftsmodell der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG weiterhin positiv. Dies gilt insbesondere auch für die Sekundärstandorte in Deutschland, auf die sich DEMIRE fokussiert. Allerdings führen auf internationaler Ebene Unwägbarkeiten zu Unsicherheiten bei der Einschätzung der politischen Rahmenbedingungen und insbesondere der Zinsentwicklung.

Angesichts dieser Rahmenbedingungen geht der Vorstand weiterhin von stabilen Mieterträgen für das Geschäftsjahr 2017 aus. Der Vorstand erwartet für 2017 eine Steigerung der FFO vor Minderheiten und wird nach Aktualisierung der Planungsrechnung eine neue Prognose der FFO für das Geschäftsjahr 2017 bekannt geben.

Die Einschätzung der zukünftigen Entwicklung basiert auf den folgenden Annahmen:

- Die deutsche Wirtschaft, insbesondere der Immobilienmarkt, sowie der Arbeitsmarkt und einhergehender Konsum bleiben robust
- Der Brexit hat keine wesentlichen negativen Folgen für die Wirtschaft in Deutschland und in der Eurozone
- Es tritt keine weitere Verschärfung geopolitischer Spannungen auf
- Die Zentralbanken nehmen keine wesentlichen Erhöhungen der Leitzinsen vor
- Insgesamt verschärfen sich die Anforderungen der Kreditinstitute an die Vergabe von Transaktions- oder Refinanzierungen nicht wesentlich
- Es treten keine unvorhergesehenen, das Geschäft der DEMIRE betreffende regulatorische Änderungen auf
- Das Mietausfallrisiko, z.B. durch Insolvenzen, bleibt gering

VI. ÜBERNAHMEBEZOGENE ANGABEN

1. Zusammensetzung des gezeichneten Kapitals

a.) per 31. Dezember 2016

Die Gesellschaft verfügte per 31. Dezember 2016 über ein voll eingezahltes gezeichnetes Kapital in Höhe von EUR 54.246.944,00, das in 54.246.944 Inhaber-Stückaktien mit einem rechnerischen Nominalwert von EUR 1,00 eingeteilt war; von diesen werden 5.000 Stück im Konzern gehalten. 9.000 Inhaber-Stückaktien wurden erst Ende Januar 2016 ins Handelsregister eingetragen. Die Aktien der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG sind zum Handel im Prime Standard der Frankfurter Wertpapierbörse zugelassen.

Die Erhöhung des Grundkapitals hat sich aufgrund von Wandlungen aus den Wandelschuldverschreibungen 2013/2018 und Barkapitalerhöhung im August 2016 ergeben.

Eine Erhöhung um 23.937 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 23.937 neuen Aktien aus dem bedingten Kapital I/2013 um bis zu EUR 6.285.088,00, eingeteilt in bis zu 6.285.088 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 23.937 Stück im Berichtszeitraum betragen die verbleibenden Wandlungsrechte 10.637.763. 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.

Das Grundkapital der Gesellschaft wurde am 31. August 2016 durch eine 10 %ige Barkapitalerhöhung um EUR 4.930.722,00 erhöht. Die 4.930.722 neuen, auf den Inhaber lautenden nennwertlosen Stammaktien (Stückaktien) wurden im Rahmen eines Private Placements bei größtenteils institutionellen Investoren gezeichnet. Der Ausgabebetrag je neuer Aktie lag bei EUR 3,45. Die neuen Aktien sind ab dem 1. Januar 2016 gewinnberechtigt. Die Eintragung in das Handelsregister erfolgte am 31. August 2016.

b) Entwicklung nach dem 31. Dezember 2016

Bis zur Veröffentlichung des Geschäftsberichts wurden 10.800 Wandlungsrechte ausgeübt und 10.800 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 2016

Per 31. Dezember 2016 hielten die folgenden Aktionäre der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG Beteiligungen an der Gesellschaft mit einem Stimmrechtsanteil von mehr als 3 %, 5 % und 10 %:

Herr Klaus Wecken hielt über die Wecken & Cie, Basel, Schweiz, insgesamt 26,53 % 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 11,89 % der Aktien.

Weitere Meldungen im Hinblick auf direkte oder indirekte Beteiligungen, die 3 %, 5 % und 10 % der Stimmrechte übersteigen, lagen der Gesellschaft per 31. Dezember 2016 nicht vor.

b.) Entwicklung nach dem 31. Dezember 2016

Frau Sigrid Wecken hat der Gesellschaft gemäß § 26 Abs. 1 WpHG am 26. April 2017 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG, Frankfurt am Main, Deutschland, am 13. April 2017 die Schwelle von 5 % der Stimmrechte überschritten und 5,00 % (das entspricht 2.713.880 Stimmrechten) betragen hat. Weitere Meldungen im Hinblick auf direkte oder indirekte Beteiligungen, die 3 %, 5 % und 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 2016

Durch den Beschluss der ordentlichen Hauptversammlung vom 30. Juni 2016 wurden die Genehmigten Kapitalien II/2015 und III/2015 in Höhe von EUR 13.675.702,00 und EUR 7.069.272,00 und ihre Regelungen in § 6 der Satzung (Genehmigtes Kapital) aufgehoben und der Vorstand ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Grundkapital der Gesellschaft bis zum 29. Juni 2021 einmalig oder mehrmals um bis zu insgesamt EUR 24.653.611,00 durch Ausgabe von insgesamt 24.653.611 neuen, auf den Inhaber lautenden Stammaktien ohne Nennbetrag (Stückaktien) gegen Bar- und/oder Sacheinlagen zu erhöhen (Genehmigtes Kapital I/2016). 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. Das Genehmigte Kapital I/2016 wurde durch die 10%ige Barkapitalerhöhung vom 31. August 2016 in Höhe von EUR 4.930.722,00 durch die Ausgabe von 4.930.722 neuen Inhaber-Stück-Aktien teilweise verbraucht.

b.) Entwicklung nach dem 31. Dezember 2016

Bis zur Veröffentlichung des Geschäftsberichts hat es keine Veränderungen gegenüber dem 31. Dezember 2016 gegeben.

7.2. Bedingtes Kapital

a.) per 31. Dezember 2016

Das Grundkapital der Gesellschaft ist nach der Ausübung von Wandlungsrechten aus der Wandelanleihe 2013/2018 und Ausgabe von 662.237 neuen Aktien dazu aus dem bedingten Kapital um bis zu EUR 6.285.088,00, eingeteilt in bis zu 6.285.088 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. 9.000 Aktien, die durch die Ausübung des Wandlungsrechts entstanden sind, waren zum 31. Dezember 2016 noch nicht ins Handelsregister eingetragen.

Durch den Beschluss der ordentlichen Hauptversammlung vom 30. Juni 2016 wurde das Bedingte Kapital I/2015 in Höhe von EUR 2.434.105,00 eingeteilt in bis zu 2.434.105 auf den Inhaber lautende Stückaktien aufgehoben. Das Grundkapital der Gesellschaft wird aufgrund des Beschlusses der ordentlichen Hauptversammlung vom 30. Juni 2016 um bis zu EUR 3.000.000,00 eingeteilt in bis zu 3.000.000 neue auf den Inhaber lautende Stückaktien, bedingt erhöht (Bedingtes Kapital I/2016). 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. Die Ausgabe der neuen Aktien erfolgt zu dem nach Maßgabe des Ermächtigungsbeschlusses der Hauptversammlung vom 23. Oktober 2013 unter Tagesordnungspunkt 8 jeweils zu bestimmenden Options- oder Wandlungspreis.

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.

Durch den Beschluss der ordentlichen Hauptversammlung vom 30. Juni 2016 wurde das Bedingte Kapital III/2015 in Höhe von EUR 3.919.447,00 eingeteilt in bis zu 3.919.447 auf den Inhaber lautende Stückaktien aufgehoben. Auf derselben Hauptversammlung wurde das Bedingte Kapital II/2016 bis zu EUR 14.359.523,00 eingeteilt in bis zu 14.359.523 neue auf den Inhaber lautende Stückaktien geschaffen.

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 bedingten Kapitalerhöhungen aus den Kapitalien I/2016 und II/2016 werden 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 2016

Bis Ende April 2017 sind 2017 insgesamt 10.800 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 Ralf Kind (Vorstandsmitglied seit 1. März 2017) 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.

VII. CORPORATE GOVERNANCE-BERICHT / ERKLÄRUNG ZUR UNTERNEHMENSFÜHRUNG

Der Vorstand der Gesellschaft hat mit Datum vom 26. April 2017 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.

VIII. 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 gelten gleichermaßen auch für die Gesellschaft.

Die DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG ist die operative Führungseinheit des DEMIRE-Konzerns. Sie erzielte im Geschäftsjahr 2016 Umsatzerlöse aus erbrachten Managementleistungen für bzw. von den Projektgesellschaften. Die Anzahl der Mitarbeiter ohne Vorstand erhöhte sich im Berichtsjahr auf durchschnittlich 13 (Vorjahr: 10).

Der Jahresabschluss der Gesellschaft zum 31. Dezember 2016 wurde nach den handelsrechtlichen Vorschriften (HGB) und unter erstmaliger Anwendung des Bilanzrichtlinie-Umsetzungsgesetzes (BilRUG) sowie den ergänzenden Vorschriften des Aktiengesetzes (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 2016 einen Jahresfehlbetrag von EUR 9,2 Millionen auf.

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG IN TEUR	01.01.2016 - 31.12.2016	01.01.2015 - 31.12.2015	Veränderung	%
Umsatzerlöse	5.774	3.213	2.561	80%
Sonstige betriebliche Erträge	3.117	2.461	656	27%
Personalaufwand	-2.562	-1.617	-945	58%
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-9.328	-22.058	12.730	-58%
Erträge aus Beteiligungen	658	0	658	n.a.
Erträge aus Ausleihungen	12.303	6.348	5.955	94%
Abschreibungen auf Finanzanlagen	-1.035	-3.957	2.922	-74%
Finanzergebnis	-14.917	-6.298	-8.619	137%
Aufwendungen aus Verlustübernahme	-3.520	-4.690	1.170	-25%
Ergebnis vor Steuern	-9.510	-26.598	17.088	-64%
Ertragsteuern und sonstige Steuern	286	322	-36	-11%
Jahresfehlbetrag	-9.224	-26.276	17.052	-65%

Die Umsatzerlöse der Gesellschaft resultieren hauptsächlich aus Managementgebühren im Zusammenhang mit der transaktionsbezogenen und laufenden Beratung von Konzernunternehmen, die bis 2015 bei Neuerwerben grundsätzlich 2 % der Anschaffungskosten der erworbenen Anteile sowie 1 % der ausgereichten Darlehensbeträge betragen und seit 2016 in Abhängigkeit von der erbrachten Leistung an die jeweilige Gesellschaft anhand von festgelegten Maßstäben, wie z.B. Immobilienwert, Mietumsatz, Mietfläche etc.) berechnet werden. Diese lagen im Berichtsjahr mit EUR 5,8 Millionen um fast 80 % über dem Vorjahreswert von EUR 3,2 Millionen, da die Akquisitionen aus 2015 und 2016 über das gesamte Jahr Beiträge geleistet haben.

Die sonstigen betrieblichen Erträge resultieren im Wesentlichen aus den Erträgen aus dem Abgang von Vermögensgegenständen und fielen mit EUR 3,1 Millionen höher aus als im Geschäftsjahr 2015 (EUR 2,5 Millionen).

Der Personalaufwand erhöhte sich wachstumsbedingt auf EUR -2,6 Millionen (Geschäftsjahr 2015: EUR -1,6 Millionen). Der Anstieg des Personalaufwands geht auf die Erweiterung des Vorstands auf drei Personen im Zeitraum Februar bis Oktober 2016 und den Anstieg der Mitarbeiterzahl im Rahmen der Geschäftsausweitung zurück.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen sanken um EUR 12,7 Millionen auf EUR -9,3 Millionen. Die außergewöhnlich hohen Aufwendungen in 2015 resultierten aus Beratungs- und Dienstleistungshonoraren im direkten Zusammenhang mit den Bar- und Sachkapitalerhöhungen einschließlich des Übernahmeangebotes an die Aktionäre der Fair Value REIT- AG sowie aus Nebenkosten der Finanzierung im Zusammenhang mit der zweiten Tranche der Unternehmensanleihe 2014/2019 sowie mit der Aufnahme des Darlehens bei Signal Capital.

Die Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens in Höhe von EUR 12,3 Millionen ergaben sich aus Zinserträgen für Gesellschafterdarlehen an verbundene Unternehmen, die für den Erwerb von Immobilien bzw. von Anteilen an Immobiliengesellschaften überwiegend in den Vorjahren ausgereicht wurden (Geschäftsjahr 2015: EUR 6,3 Millionen). Das Finanzergebnis hat im Geschäftsjahr 2016 EUR -14,9 Millionen ausgemacht (Geschäftsjahr 2015: EUR -6,3 Millionen). Das durch die DEMIRE AG aufgenommene Fremdkapital wurde grundsätzlich mit einem mit Markup belegten Zinssatz an die Tochtergesellschaften weitergegeben, dennoch fiel der Saldo aus den Erträgen aus Ausleihungen und dem Zinsergebnis 2016 negativ aus (EUR -2,6 Millionen) (Geschäftsjahr 2015: EUR 0,1 Millionen). Beigetragen haben hierzu periodenfremde Zinsaufwendungen sowie Sonderaufwendungen aus der Ausgabe der zum 31. Dezember 2015 verbliebenen Unternehmensanleihen 2014/2019.

Im Geschäftsjahr waren Abschreibungen auf Finanzanlagen in Höhe von EUR -1,0 Millionen (Geschäftsjahr 2015: EUR -4,0 Millionen) erforderlich.

Im Geschäftsjahr 2016 wurde auf Basis der in 2014 und 2016 geschlossenen Beherrschungs- und Gewinnabführungsverträge zwischen der DEMIRE AG und der DEMIRE Commercial Real Estate GmbH sowie der DEMIRE AG und der DEMIRE Commercial Real Estate VIER GmbH ein Verlust in Höhe von insgesamt EUR -3,5 Millionen (Geschäftsjahr 2015: EUR -4,7 Millionen) übernommen. Der geringere Verlust der DEMIRE Commercial Real Estate GmbH in Höhe von EUR -3,5 Millionen (Geschäftsjahr 2015: EUR -4,7 Millionen) resultierte aus der unterjährigen Refinanzierung der hochverzinslichen HFS-Anleihe.

Das Ergebnis vor Steuern summiert sich zu einem Fehlbetrag von EUR 9,5 Millionen nach einem Fehlbetrag von EUR 26,6 Millionen im Geschäftsjahr 2015 aufgrund der erhöhten akquisitionsbedingten Aufwendungen.

Unter Berücksichtigung von erstatteten Steuern in Höhe von rund EUR 0,3 Millionen (Geschäftsjahr 2015: EUR 0,3 Millionen) ergibt sich ein Jahresfehlbetrag von EUR 9,2 Millionen nach einem Jahresfehlbetrag von EUR 26,3 Millionen im Geschäftsjahr 2015.

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

KAPITALFLUSSRECHNUNG IN TEUR	01.01.2016 - 31.12.2016	01.01.2015 - 31.12.2015	Veränderung	%
Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit	18.775	-5.149	23.924	-465
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-43.143	-88.243	45.100	-51
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	23.327	93.557	-70.230	-75
Nettoveränderung der Zahlungsmittel	-1.041	165	-1.206	-731
Zahlungsmittel am Ende der Periode	288	1.329	-1.041	-78

Aus laufender Geschäftstätigkeit ergab sich ein Mittelzufluss in Höhe von EUR 18,8 Millionen nach einem Mittelabfluss im vorangegangenen Geschäftsjahr 2015 in Höhe von EUR -5,1 Millionen. Belastend wirkten die Zahlung der Rechts- und Beratungskosten sowie Abschluss- und Prüfungskosten im Zusammenhang mit den Bar- und Sachkapitalerhöhungen einschließlich dem Übernahmeangebot an die Aktionäre der Fair Value REIT- AG in 2015 sowie wachstumsbedingt höhere Personalkosten.

Der Mittelabfluss aus Investitionstätigkeit verringerte sich durch die geringere Darlehensvergabe an verbundene Unternehmen, lediglich für den Ankauf der Kurfüstengalerie in Kassel, deutlich auf EUR 43,1 Millionen (Geschäftsjahr 2015: Mittelabfluss von EUR 88,2 Millionen).

Im Geschäftsjahr 2016 erzielte die Gesellschaft durch eine Barkapitalerhöhung in Höhe von EUR 17,0 Millionen sowie die Aufnahme zweier Bankdarlehen in Höhe zusammen von EUR 10,0 Millionen, gemindert durch die Tilgung von Finanzierungsdarlehen in Höhe von EUR 2,1 Millionen, einen Mittelzufluss aus Finanzierungstätigkeit in Höhe von EUR 23,3 Millionen (Geschäftsjahr 2015: EUR 93,6 Millionen). Der Finanzmittelbestand lag zum Bilanzstichtag mit EUR 0,3 Millionen deutlich unter dem Niveau zum 31. Dezember 2015 (EUR 1,3 Millionen).

Vermögenslage

TEUR	31.12.2016	31.12.2015	Veränderung	%
Aktiva				
Anlagevermögen	331.000	294.541	36.459	12
Umlaufvermögen/Rechnungsabgrenzungsposten	34.972	45.924	-10.952	-24
Aktiva gesamt	365.972	340.465	25.507	7
Passiva				
Eigenkapital	119.318	111.507	7.811	7
Rückstellungen	4.602	7.391	-2.789	-38
Verbindlichkeiten	242.052	221.567	20.485	9
Passiva gesamt	365.972	340.465	25.507	7

Die Bilanzsumme der Gesellschaft lag zum Stichtag 31. Dezember 2016 bei EUR 366,0 Millionen. Das entspricht einem Anstieg von EUR 25,5 Millionen bzw. rund 7 % gegenüber dem Vorjahreswert von EUR 340,5 Millionen.

Das Anlagevermögen erhöhte sich im Geschäftsjahr im Zusammenhang mit dem Ausbau des Gewerbeimmobilienportfolios des Konzerns im Wesentlichen um die Ausleihung an die DEMIRE Commercial Real Estate FÜNF GmbH für die Anteile an der übernommenen Kurfürster Galerie GmbH auf EUR 331,0 Millionen (Vorjahr EUR 294,5 Millionen). Die Beteiligungen an der SQUADRA Immobilien GmbH & Co. KGaA und an der R-Quadrat Polska Alpha Sp. z. o. o. in Höhe von EUR 4,5 Millionen zum 31. Dezember 2015 sind im Laufe des Berichtsjahres veräußert worden.

Das Umlaufvermögen inklusive Rechnungsabgrenzungsposten lag mit EUR 35,0 Millionen um EUR 11,0 Millionen unter dem Wert zum 31. Dezember 2015 von EUR 45,9 Millionen. Größte Position waren die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände von EUR 31,8 Millionen nach EUR 42,5 Millionen zum 31. Dezember 2015. Hierzu trugen insbesondere Forderungen gegen verbundene Unternehmen aus Zahlungsübernahme der DEMIRE AG für die Objektgesellschaften und Zinsforderungen aus Darlehen für Objektfinanzierungen in Höhe von EUR 17,1 Millionen (31. Dezember 2015: EUR 12,8 Millionen)

bei. Zudem enthält die Bilanzposition Darlehensforderungen gegen die Minderheitsgesellschafter objektthaltender Gesellschaften in Höhe von EUR 12,8 Millionen (31. Dezember 2015: EUR 4,5 Millionen). Gegen die Veräußerin der Anteile an der Germavest Real Estate S.à.r.l. bestand zum 31. Dezember 2015 noch eine Forderung aus Rückübertragung von Unternehmensanleihen 2014/2019 in Höhe von EUR 14,4 Millionen, die Anfang 2016 erfolgte.

Der aktive Rechnungsabgrenzungsposten erhöhte sich durch die Aufstockung der Unternehmensanleihe 2014/2019, abzüglich der periodengerechten Auflösung abgegrenzter Aufwendungen, um EUR 0,7 Millionen auf EUR 2,8 Millionen (31. Dezember 2015: EUR 2,1 Millionen).

Auf der Passivseite der Bilanz erhöhte sich das Eigenkapitel der Gesellschaft von EUR 111,5 Millionen zum 31. Dezember 2015 auf EUR 119,3 Millionen zum 31. Dezember 2016. Der Anstieg resultierte aus der Barkapitalerhöhung in Höhe von EUR 17,1 Millionen sowie aus dem Jahresfehlbetrag von EUR 9,2 Millionen.

Die Eigenkapitalquote stieg leicht auf 32,6 % der Bilanzsumme nach 32,7 % zum 31. Dezember 2015. Der Jahresfehlbetrag erhöhte den Bilanzverlust zum 31. Dezember 2016 auf EUR 142,7 Millionen (31. Dezember 2015: EUR 133,5 Millionen). Die Kapitalrücklage stieg durch die Barkapitalerhöhung von EUR 195,7 Millionen zum 31. Dezember 2015 auf EUR 207,7 Millionen zum 31. Dezember 2016.

Die Rückstellungen in Höhe von EUR 4,6 Millionen nach EUR 7,4 Millionen zum 31. Dezember 2015 betreffen im Wesentlichen Kosten für Jahresabschluss- und Konzernabschlusserstellung und Prüfung, für sonstige Personalkosten und ausstehende Rechnungen sowie für Sonderaufwendungen im Zusammenhang mit dem Ende 2015 aufgenommenen Signal Capital Darlehen.

Die Verbindlichkeiten der Gesellschaft erhöhten sich per Stichtag 31. Dezember 2016 von EUR 221,6 Millionen auf EUR 242,1 Millionen. Wesentlicher Grund hierfür war die Aufnahme von zwei Bankkrediten in Höhe von insgesamt EUR 7,9 Millionen zur Weitergabe an eine Tochtergesellschaft zur Ablöse der HFS-Anleihe sowie die Erhöhung der Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen um rund EUR 13,2 Millionen auf EUR 73,0 Millionen (31. Dezember 2015: EUR 59,8 Millionen). Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen verringerten sich von EUR 2,4 Millionen zum 31. Dezember 2015 auf EUR 0,7 Millionen zum 31. Dezember 2016.

Insgesamt hat sich die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der DEMIRE AG nach dem Ausbau der Anteile an verbundenen Unternehmen und des Immobilienportfolios im DEMIRE-Konzern in 2015 und Anfang 2016 weiterhin positiv entwickelt.

Vergleich der Prognosen der Vorperiode mit der tatsächlichen Geschäftsentwicklung

Der Jahresabschluss 2016 der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG ist geprägt von Integration und Konsolidierung. Für den Zeitraum Februar bis Oktober 2016 wurde der Vorstand um Herrn Frank Schaich, zugleich Vorstand der Fair Value REIT-AG, verstärkt. Durch die temporäre Verstärkung des Vorstands und Abfindungsleistungen bei Ausscheiden von Herrn Schaich sowie den Aufbau von Mitarbeitern sind die Personalaufwendungen im Berichtsjahr um mehr als die Hälfte gestiegen. Im Gegenzug wurden wesentliche bisher von externen Dienstleistern erbrachte Holdingfunktionen im Laufe des Geschäftsjahres von eigenen Mitarbeitern übernommen, was bereits zu einer Verringerung insbesondere der laufenden Rechts- und Beratungs- sowie Abschlusskosten führte. In der Übergangsphase konnten hier jedoch noch nicht alle Einsparungspotentiale gehoben werden. Zudem wurden die Anteile an der Fair Value REIT-AG in acht neugegründete Tochtergesellschaften eingebracht, so dass die Dividendenerträge in Höhe von EUR 2,7 Millionen dort und nicht bei der DEMIRE AG vereinnahmt wurden. Dies zusammen führte letztendlich zu einem negativen EBIT von EUR -2,3 Millionen und somit einer Verfehlung des ursprünglich ausgeglichenen EBITs.

Die Darlehensvergabe an Tochter- und Enkelgesellschaften erfolgt grundsätzlich zu einem Zinssatz, der der eigenen Finanzierung plus marktgerechtem Aufschlag entspricht. Die Finanzmittel sowie Einmalkosten aus dem Signal Capital Darlehen konnten jedoch nicht entsprechend dieser Regel weitergegeben werden. Zudem haben Sonderaufwendungen aus der Ausgabe der zum 31. Dezember 2015 verbliebenen Unternehmensanleihen 2014/2019 das Zinsergebnis belastet.

Auch wurde die Refinanzierung der hochverzinslichen HFS-Anleihe zu deutlich besseren Konditionen bei dem verbundenen Unternehmen DEMIRE Commercial Real Estate GmbH erst zu einem späteren Zeitpunkt als geplant umgesetzt, so dass noch ein Verlust von EUR -3,5 Millionen übernommen werden musste. Daher konnte das ebenfalls ausgeglichene prognostizierte Periodenergebnis in 2016 nicht erreicht werden.

Prognosebericht

Die Umsatzerlöse der Gesellschaft werden im laufenden Geschäftsjahr weiter leicht ansteigen. Der Anstieg wird auch aus zusätzlichen Dienstleistungen für die Zwischenholding- und Objektgesellschaften resultieren, die marktgerecht vergütet werden. Für das Geschäftsjahr 2017 rechnen wir mit Umsatzerlösen, die leicht über dem Niveau des Vorjahres liegen werden, und einer weiteren Senkung der sonstigen betrieblichen Aufwendungen. Dies sollte dann im Geschäftsjahr 2017 ein leicht verbessertes EBIT ermöglichen.

Solange das Signal Capital Darlehens nicht zu wesentlich günstigeren Konditionen refinanziert wird, muss weiterhin mit einem geringfügig negativen Zinsergebnis gerechnet werden. Durch die Refinanzierung der hochverzinslichen HFS- Anleihe bei dem verbundenen Unternehmen DEMIRE Commercial Real Estate GmbH wird sich der von dieser Gesellschaft im Rahmen des Ergebnisabführungsvertrags zu übernehmende Verlust für die Folgejahre völlig entfallen. Daher wird im Geschäftsjahr 2017 ein leicht verbessertes Periodenergebnis erwartet.

Frankfurt am Main, 27. April 2017
DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG



Hon.-Prof. Andreas Steyer
Vorstandssprecher (CEO)



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



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

Konzernabschluss zum 31. Dezember 2016

KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

IN TEUR	Tz.	01.01.2016 31.12.2016	01.01.2015– 31.12.2015
Mieterträge		76.371	33.320
Erträge aus Nebenkostenumlagen		15.746	10.024
Betriebliche Aufwendungen zur Erzielung von Mieterträgen		-33.547	-19.664
Ergebnis aus der Vermietung von Immobilien	D.1	58.570	23.680
Erlöse aus der Veräußerung von Immobiliengesellschaften		7.471	1.792
Nettovermögen von veräußerten Immobiliengesellschaften		-3.510	-1.507
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobiliengesellschaften	D.2	3.961	285
Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien		21.966	2.300
Aufwendungen aus der Veräußerung von Immobilien		-21.003	-1.842
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	D.3	963	458
Gewinne aus at equity bewerteten Unternehmen		0	1.861
Verluste aus at equity bewerteten Unternehmen		-359	-3.830
Unrealisierte Marktwertänderungen in at equity bewerteten Unternehmen		0	1.469
Ergebnis aus at equity bewerteten Unternehmen	D.4	-359	-500
Ergebnis aus der Fair Value Anpassung der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	D.5	38.414	18.471
Wertminderungen von Forderungen	D.6	-2.058	-2.846
Gewinn aus einem Erwerb zu einem Preis unter dem Marktwert	D.7	0	33.217
Sonstige betriebliche Erträge	D.8	5.550	2.572
Sonstige betriebliche Erträge und andere Ergebniseffekte		41.906	51.414
Allgemeine Verwaltungsaufwendungen	D.9	-14.505	-11.332
Sonstige betriebliche Aufwendungen	D.10	-7.367	-5.265
Ergebnis vor Zinsen und Steuern		83.169	58.740
Finanzerträge		1.153	2.145
Finanzierungsaufwendungen		-39.134	-27.873
Ergebnisanteile von Minderheitsgesellschaftern		-5.226	0
Finanzergebnis	D.11	-43.207	-25.728
Ergebnis vor Steuern		39.962	33.012
Ertragsteuern	D.12	-12.313	-4.139
Periodenergebnis		27.649	28.873
Davon entfallen auf:			
Nicht beherrschende Anteilseigner		2.979	756
Anteilseigner des Mutterunternehmens		24.670	28.117
Unverwässertes Ergebnis je Aktie	D.13	0,48	1,09
Verwässertes Ergebnis je Aktie	D.13	0,39	0,71

GESAMTERGEBNISRECHNUNG

IN TEUR	01.01.2016 - 31.12.2016	01.01.2015- 31.12.2015
Periodenergebnis	27.649	28.873
Währungsumrechnungsdifferenzen	124	3.408
Sonstiges Ergebnis	124	3.408
Gesamtergebnis	27.773	32.281
davon entfallen auf:		
Nicht beherrschende Anteilseigner	2.979	639
Anteilseigner des Mutterunternehmens	24.794	31.642

KONZERN-BILANZ

AKTIVA

IN TEUR	Tz.	31.12.2016	31.12.2015
VERMÖGENSWERTE			
Langfristige Vermögenswerte			
Immaterielle Vermögenswerte	E. 1.1	7.005	6.961
Sachanlagen	E. 1.2	1.753	11.285
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	E. 1.3	981.274	915.089
Anteile an at equity bewerteten Unternehmen	E. 1.4	126	3.136
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	E. 1.5	11.328	11.045
Ausleihungen an at equity bewerteten Unternehmen	E. 1.6	0	553
Sonstige Ausleihungen	E. 1.7	0	384
Latente Steueransprüche	E. 5.1	0	144
Summe langfristige Vermögenswerte		1.001.486	948.597
Kurzfristige Vermögenswerte			
Vorratsimmobilien	E. 2.1	2.222	2.298
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen	E. 2.2	23.614	14.387
Finanzforderungen und sonstige finanzielle Vermögenswerte	E. 2.3	10.293	26.020
Steuererstattungsansprüche		811	171
Zahlungsmittel	E. 2.4	31.289	28.467
Summe kurzfristige Vermögenswerte		68.229	71.343
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	E.3	24.291	13.005
Summe Vermögenswerte		1.094.006	1.032.945

PASSIVA

IN TEUR	Tz.	31.12.2016	31.12.2015
EIGENKAPITAL UND SCHULDEN			
Eigenkapital			
Gezeichnetes Kapital		54.247	49.292
Rücklagen		217.698	181.405
Den Anteilseignern des Mutterunternehmens zurechenbares Eigenkapital		271.945	230.697
Anteile der nicht beherrschenden Anteilseigner		36.692	34.205
Summe Eigenkapital	E.4	308.637	264.902
Schulden			
Langfristige Schulden			
Latente Steuerschulden	E. 5.1	35.030	25.714
Anteile von Minderheitsgesellschaftern	E. 5.2	62.822	61.160
Finanzschulden	E. 5.3	620.623	608.796
Sonstige Verbindlichkeiten	E. 5.4	865	1.076
Summe langfristige Schulden		719.340	696.746
Kurzfristige Schulden			
Rückstellungen	E. 6.1	1.739	1.166
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	E. 6.2	17.378	19.887
Steuerschulden	E. 6.3	4.892	3.801
Finanzschulden	E. 5.3	42.020	46.443
Summe kurzfristige Schulden		66.029	71.297
Summe Schulden		785.369	768.043
Summe Schulden und Eigenkapital		1.094.006	1.032.945

KONZERN-KAPITALFLUSSRECHNUNG

IN TEUR	01.01.2016– 31.12.2016	01.01.2015– 31.12.2015
Konzernergebnis vor Steuern	39.962	33.012
Finanzierungsaufwendungen	44.360	27.873
Finanzerträge	-1.153	-2.145
Einzahlung aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien	0	650
Veränderung der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstigen Forderungen	2.186	7.633
Veränderung der Finanzforderungen und sonstige finanzielle Vermögenswerte	1.005	-8.234
Veränderung der immateriellen Vermögenswerte	44	-6.883
Veränderung der Rückstellungen	500	-1.329
Veränderung der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten*	-4.376	6.902
Einwertungsgewinne nach IAS 40	-38.414	-18.471
Gewinne aus der Veräußerung von Immobilien und Immobiliengesellschaften	-4.923	-743
Zinseinzahlungen	400	165
Ertragsteuerzahlungen	-1.318	-186
Gewinn aus einem Erwerb zu einem Preis unter dem Marktwert	0	33.217
Veränderung der Rücklagen	594	4.462
Ergebnis aus at equity bewerteten Unternehmen	359	500
Abschreibungen und Wertminderungen	2.058	2.846
Auschüttungen an Minderheitsgesellschafter / Dividenden	-5.906	0
Sonstige zahlungsunwirksame Posten*	-26	-2.020
Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit	35.352	10.815
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-11.888	-11.258
Auszahlungen für den Erwerb von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien und von Anteilen an vollkonsolidierten Unternehmen abzüglich erworbener Nettzahlungsmittel	-4.352	-15.238
Erwerb von Anteilen an vollkonsolidierten Tochtergesellschaften im Rahmen eines Unternehmenszusammenschlüssen	0	-4.319
Einzahlungen aus der Veräußerung von Immobilien	21.966	1.650
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	5.726	-29.165
Auflösung Eigenkapitalanteil Wandelschuldverschreibung	-84	0
Auszahlungen für Kosten der Eigenkapitalbeschaffung	-1.105	-1.514
Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführungen	17.011	11.158
Einzahlungen aus der Ausgabe von Schuldverschreibungen	12.892	36.023
Einzahlungen aus der Aufnahme von Finanzkrediten	48.015	54.700
Gezahlte Zinsen auf Finanzschulden	-33.487	-21.255
Auszahlungen für die Tilgung von Finanzschulden	-81.497	-36.692
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-38.255	42.420
Nettoveränderung der Zahlungsmittel	2.822	24.070
Zahlungsmittel am Anfang der Periode	28.467	4.397
Zahlungsmittel am Ende der Periode	31.289	28.467

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

KONZERN-EIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG

IN TEUR	Tz.	Gesellschafts- kapital	Rücklagen				Den Anteilseignern des Mutter- unternehmens zurechenbares Eigenkapital	Anteile der nicht beherr- schenden Anteilseigner	Summe Eigen- kapital
			Kapital- rücklage	Gewinn- rücklagen inkl. Konzerner- ergebnis	Abzugs- posten für Eigene Anteile	Währungs- umrech- nung			
01.01.2016	E.3	49.292	121.120	60.651	-310	-57	230.697	34.205	264.902
Währungsumrechnungsdifferenzen		0	0	0	0	124	124	0	124
Summe des sonstigen Ergebnisses		0	0	0	0	124	124	0	124
Periodenergebnis		0	0	24.670	0	0	24.670	2.979	27.649
Gesamtergebnis		0	0	24.670	0	124	24.794	2.979	27.773
Kapitalerhöhung (im Rahmen der Wandlung der Wandelschuldverschreibungen)		24	-1	0	0	0	23	0	23
Aktioptionsplan		0	594	0	0	0	594	0	594
Barkapitalerhöhungen		4.931	12.080	0	0	0	17.011	-304	16.707
Eigenkapitalbeschaffungskosten im Rahmen von Kapitalerhöhungen		0	-1.105	0	0	0	-1.105	0	-1.105
Dividendenzahlungen		0	0	0	0	0	0	-782	-782
Veränderung Konsolidierungskreis		0	-70	-79	0	80	-69	594	525
31.12.2016	E.3	54.247	132.618	85.242	-310	147	271.945	36.692	308.637
01.01.2015	E.3	14.306	8.233	32.802	-310	-3.348	51.684	2.945	54.629
Währungsumrechnungsdifferenzen		0	0	0	0	3.291	3.291	117	3.408
Summe des sonstigen Ergebnisses		0	0	0	0	3.291	3.291	117	3.408
Periodenergebnis		0	0	28.117	0	0	28.117	756	28.873
Gesamtergebnis		0	0	28.117	0	3.291	31.408	873	32.281
Kapitalerhöhung (im Rahmen der Wandlung der Wandelschuldverschreibungen)		227	-12	0	0	0	215	0	215
Aktioptionsplan		0	434	0	0	0	434	0	434
Pflicht-Wandelanleihe		0	14.223	0	0	0	14.223	0	14.223
Sachkapitalerhöhungen		32.285	92.853	0	0	0	125.138	0	125.138
Barkapitalerhöhungen		2.474	8.684	0	0	0	11.158	0	11.158
Eigenkapitalbeschaffungskosten im Rahmen von Kapitalerhöhungen		0	-3.295	0	0	0	-3.295	0	-3.295
Veränderung Konsolidierungskreis		0	0	-268	0	0	-268	30.387	30.119
31.12.2015	E.3	49.292	121.120	60.651	-310	-57	230.697	34.205	264.902

Konzernanhang für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2016 bis 31. Dezember 2016

(Vorjahr: 1. Januar 2015 bis 31. Dezember 2015)

A. ALLGEMEINE ANGABEN

1. Grundlagen der Aufstellung

Die DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG (im Folgenden kurz „DEMIRE AG“) ist am Sitz der Gesellschaft in Frankfurt am Main unter der Nummer HRB 89041 in das Handelsregister eingetragen.

Zum 31. Dezember 2016 gehören dem Konzernkreis gemäß § 313 Abs. 2 HGB (neben der DEMIRE AG als Mutterunternehmen) die in Anlage 1 aufgelisteten Gesellschaften an (im Folgenden kurz „DEMI-RE“ oder „DEMIRE-Konzern“).

Der Geschäftssitz der Gesellschaft befindet sich in Frankfurt am Main. Mit Eintragung in das Handelsregister am 23. Dezember 2016 wurde die Geschäftsanschrift in die Robert-Bosch-Straße 11 in Langen verlegt.

Die Aktien der Gesellschaft notieren im Prime Standard der Frankfurter Wertpapierbörse.

Investitionen in Immobilien bzw. Immobilienprojekte durch DEMIRE AG selbst wurden bis dato nicht getätigt. Die Investitionen werden grundsätzlich über Projektgesellschaften abgewickelt. Die Beteiligungen an diesen Projektgesellschaften werden von der DEMIRE AG unmittelbar oder mittelbar (über Zwischen-holdings) 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 DEMIRE die Akquisition, die Verwaltung und die Vermietung von Gewerbeimmobilien. Wertsteigerungen sollen durch ein aktives Asset-, Property- und Facility-Management erreicht werden. Dazu kann auch der gezielte Verkauf von Objekten gehören, sollten sie nicht mehr zum Geschäftsmodell passen oder ihr Wertsteigerungspotential durch das aktive Portfoliomanagement ausgeschöpft sein.

Die Darstellungswährung des Konzernabschlusses 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 Konzernabschluss der DEMIRE AG für das am 31. Dezember 2016 endende Geschäftsjahr wurde unter Anwendung von § 315a HGB nach den vom International Accounting Standards Board (IASB) formulierten International Financial Reporting Standards (IFRS), wie sie in der Europäischen Union (EU) anzuwenden sind, aufgestellt. Alle für das Geschäftsjahr 2016 verpflichtend anzuwendenden International Financial Reporting Standards (IFRS), International Accounting Standards (IAS) und Auslegungen des IFRS Interpretations Committee (IFRS IC) – vormals International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC) bzw. Standing Interpretations Committee (SIC) – wurden berücksichtigt. Überdies wurden alle über die Regelungen des IASB hinausgehenden gesetzlichen Angabe- und Erläuterungspflichten des Handelsgesetzbuchs (HGB), insbesondere zur Erstellung eines Konzernlageberichts, erfüllt.

Der vorliegende Konzernabschluss wurde am 27. April 2017 durch den Vorstand aufgestellt.

2. Neue und geänderte Standards und Interpretationen

2.1 Erstmals im Geschäftsjahr 2016 angewandte neue und geänderte Standards und Interpretationen

Die im Konzernabschluss angewandten Rechnungslegungsmethoden entsprechen mit Ausnahme der nachfolgend erwähnten Änderungen denen des Geschäftsjahres 2015. Folgende aus Sicht der DEMIRE AG wesentlichen neuen bzw. geänderten Standards und Interpretationen wurden im Geschäftsjahr 2016 erstmals angewendet.

Erstmals im Geschäftsjahr 2016 angewandte Standards und Interpretationen				
		Endorsement erfolgt am	Pflicht zur Anwendung für Geschäftsjahre ab	Auswirkungen auf den Konzernabschluss der DEMIRE AG
Amendments to IFRS 10, IFRS 12 and IAS 28	Investment Entities - Applying the Consolidation Exception (issued on December 18, 2014)	22. September 2016	1. Januar 2016	keine Auswirkungen
Amendments to IAS 16 and IAS 41	Bearer Plants (issued on June 30, 2014)	23. November 2015	1. Januar 2016	keine Auswirkungen
Amendments to IFRS 11	Accounting for Acquisitions of Interests in Joint Operations (issued on May 6, 2014)	24. November 2015	1. Januar 2016	keine Auswirkungen
Amendments to IAS 16 and IAS 38	Clarification of Acceptable Methods of Depreciation and Amortisation (issued on May 12, 2014)	02. Dezember 2015	1. Januar 2016	keine Auswirkungen
Annual Improvements	Annual Improvements to IFRSs 2012-2014 Cycle (issued on September 25, 2014)	15. Dezember 2015	1. Januar 2016	keine Auswirkungen
Amendments to IAS 1	Disclosure Initiative (issued on December 18, 2014)	18. Dezember 2015	1. Januar 2016	Änderungen in der Darstellung
Amendments to IAS 27	Equity Method on Separate Financial Statements (issued on August 12, 2014)	18. Dezember 2015	1. Januar 2016	keine Auswirkungen
Amendments to IAS 19	Defined Benefit Plans - Employee Contributions (issued November 21, 2013)	17. Dezember 2014	1. Februar 2015	keine Auswirkungen
Annual Improvements	Annual Improvements to IFRSs 2010-2012 Cycle (issued on December 12, 2013)	17. Dezember 2014	1. Februar 2015	Erweiterung der Anhangangaben

2.2 Künftig verpflichtend anzuwendende Standards und Interpretationen

Die Änderungen zu IAS 1 im Rahmen der Disclosure Initiative sollen eine Reduzierung auf wesentliche und vereinfachte Angaben im Abschluss ermöglichen. DEMIRE hat dies zum Anlass genommen, den Konzern-Anhang grundlegend zu überarbeiten, übersichtlicher und lesbarer zu gestalten sowie den Fokus auf wesentliche Informationen zu legen.

Folgende Standards und Interpretationen wurden vom IASB bereits veröffentlicht, sind aber erst nach dem 31. Dezember 2016 verpflichtend anzuwenden.

Künftig verpflichtend anzuwendende Standards und Interpretationen				
		Endorsement	Pflicht zur Anwendung für Geschäftsjahre ab	Auswirkungen auf den Konzernabschluss der DEMIRE AG
IFRS 9	Financial Instruments (issued on July 24, 2014)	erfolgt am 22. November 2016	1. Januar 2018	Auswirkungen werden gegenwärtig analysiert
IFRS 15	Revenue from Contracts with Customers (issued on May 28, 2014) including amendments to IFRS 15: Effective date IFRS 15 (issued on September 11, 2015)	erfolgt am 22. September 2016	1. Januar 2018	Auswirkungen werden gegenwärtig analysiert
IFRS 16	Leases (issued on January 13, 2016)	geplant für Q4 2017	1. Januar 2019	Auswirkungen werden gegenwärtig analysiert
IFRS 14	Regulatory Deferral Accounts (issued on January 30, 2014)	keine Übernahme	1. Januar 2016	keine Auswirkungen
Amendments to IFRS 10 and IAS 28	Sale or Contribution of Assets between an Investor and its Associate or Joint Venture (issued on September 11, 2014)	zurückgestellt	auf unbestimmte Zeit verschoben	keine Auswirkungen
Amendments to IAS 12	Recognition of Deferred Tax Assets for Unrealised Losses (issued on January 19, 2016)	geplant für Q2 2017	1. Januar 2017	Auswirkungen werden gegenwärtig analysiert
Amendments to IAS 7	Disclosure Initiative (issued on January 29, 2016)	geplant für Q2 2017	1. Januar 2017	Erweiterung von Anhangangaben
Clarifications to IFRS 15	Revenue from Contracts with Customers (issued on April 12, 2016)	geplant für Q1 2017	1. Januar 2018	Auswirkungen werden gegenwärtig analysiert
Amendments to IFRS 2	Classification and Measurement of Sharebased Payment Transactions (issued on June 20, 2016)	geplant für Q3 2017	1. Januar 2018	keine Auswirkungen
Amendments to IFRS 4	Applying IFRS 9 Financial Instruments with IFRS 4 Insurance Contracts (issued on September 12, 2016)	geplant für Q3 2017	1. Januar 2018	keine Auswirkungen
Annual Improvements	Annual Improvements to IFRSs 2014-2016 Cycle (issued on December 8, 2016)	geplant für Q3 2017	1. Januar 2018/ 1. Januar 2017	keine Auswirkungen
IFRIC Interpretation 22	Foreign Currency Transactions and Advance Consideration (issued on December 8, 2016)	geplant für Q3 2017	1. Januar 2018	keine Auswirkungen
Amendments to IAS 40	Transfers of Investment Property (issued on December 8, 2016)	geplant für Q3 2017	1. Januar 2018	Auswirkungen werden gegenwärtig analysiert

Das IASB veröffentlichte im Juli 2014 die finale Version von IFRS 9 „Finanzinstrumente“, die zwischenzeitlich von der EU übernommen wurde. Durch den neuen Standard IFRS 9 werden künftig die derzeitigen Regelungen des IAS 39 „Finanzinstrumente: Ansatz und Bewertung“ ersetzt. Die neuen Regelungen zur Bilanzierung von Finanzinstrumenten sind erstmalig verpflichtend für Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem 1. Januar 2018 beginnen. Die Erstanwendung hat grundsätzlich retrospektiv zu erfolgen, wobei diverse Vereinfachungsoptionen in Anspruch genommen werden können. Von der Möglichkeit einer vorzeitigen Anwendung macht die DEMIRE AG keinen Gebrauch.

Des Weiteren veröffentlichte das IASB im Mai 2014 IFRS 15 „Erlöse aus Verträgen mit Kunden“, die zwischenzeitlich von der EU übernommen wurde. Durch den neuen Standard IFRS 15 werden künftig die derzeitigen Regelungen des IAS 11 „Fertigungsaufträge“, IAS 18 „Umsatzerlöse“ sowie die dazugehörigen Interpretationen ersetzt. Die neuen Regelungen zur Umsatzrealisierung von Kundenverträgen sind erstmalig verpflichtend für Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem 1. Januar 2018 beginnen. Die Erstanwendung hat grundsätzlich retrospektiv zu erfolgen, wobei diverse Vereinfachungsoptionen in Anspruch genommen werden können. Von der Möglichkeit einer vorzeitigen Anwendung macht die DEMIRE AG keinen Gebrauch.

Überdies veröffentlichte das IASB im Januar 2016 IFRS 16 „Leasingverhältnisse“. Die Übernahme dieses Standards durch die EU steht gegenwärtig noch aus. Durch den neuen Standard IFRS 16 werden künftig die derzeitigen Regelungen des IAS 17 „Leasingverhältnisse“ sowie die dazugehörigen Interpretationen ersetzt. Die neuen Regelungen zur Bilanzierung von Leasingverhältnissen sind verpflichtend für Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem 1. Januar 2019 beginnen. Die Erstanwendung hat grundsätzlich retrospektiv zu erfolgen, wobei diverse Vereinfachungsoptionen in Anspruch genommen werden können. Eine frühere Anwendung ist zulässig, sofern die neuen Regelungen des IFRS 15 ebenfalls angewendet werden. Von der Möglichkeit einer vorzeitigen Anwendung macht die DEMIRE AG voraussichtlich keinen Gebrauch.

Die DEMIRE AG hat die mit der Erstanwendung von IFRS 9, IFRS 15 und IFRS 16 verbundenen Auswirkungen gegenwärtig nicht abschließend analysiert, sodass diesbezüglich noch keine belastbaren Aussagen getroffen werden können. Die Gesellschaft plant, die hierfür notwendigen Detailanalysen im Laufe des Geschäftsjahres 2017 abzuschließen.

3. Wesentliche Ermessensentscheidungen, Schätzungen und Annahmen

Im Konzernabschluss der DEMIRE AG müssen in einem begrenzten Umfang Schätzungen vorgenommen sowie Ermessensentscheidungen und Annahmen getroffen werden, die Auswirkungen auf die Höhe und den Ausweis der bilanzierten Vermögenswerte und Schulden, der Erträge und Aufwendungen sowie der Eventualverbindlichkeiten haben. Bei der Einschätzung der künftigen Geschäftsentwicklung wird das zu dem Zeitpunkt der Aufstellung des Konzernabschlusses als realistisch unterstellte künftige wirtschaftliche Umfeld in der Branche und Region, in denen die DEMIRE AG mit ihren Tochtergesellschaften tätig ist, berücksichtigt. Dabei werden sämtliche aktuell verfügbaren Erkenntnisse berücksichtigt. Die Schätzungen beruhen auf Erfahrungswerten und anderen Annahmen, die unter den gegebenen Umständen als angemessen erachtet werden. Von der DEMIRE AG vorgenommene Schätzungen sowie getroffene Ermessensentscheidungen und Annahmen werden laufend überprüft, können allerdings von den tatsächlichen Werten abweichen.

Bei der Anwendung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden hat die Unternehmensleitung Ermessensentscheidungen zu treffen. Dies gilt insbesondere für folgende Sachverhalte:

- Bei Immobilien ist durch die DEMIRE AG zu jedem Stichtag zu bestimmen, ob diese dem Vorratsvermögen oder den als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien zuzuordnen sind. Die Einordnung basiert auf folgender Einschätzung:
 - Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien: Bei den betreffenden Immobilien steht eine nachhaltige Bewirtschaftung im Vordergrund. Diese Immobilien werden somit zur Erzielung von Mieteinnahmen und/oder zum Zweck der Wertsteigerung gehalten.
 - Vorratsimmobilien: Bei diesen Immobilien steht als vorrangiges Ziel eine „Buy & Sell“- bzw. „Develop & Sell“-Strategie im Vordergrund. Diese Immobilien werden demnach zum Verkauf im Rahmen der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit gehalten.
- Wenn die DEMIRE AG die Beherrschung über ein erworbenes Unternehmen erlangt oder Vermögenswerte erwirbt, ist zu beurteilen, ob diese Transaktionen als Unternehmenszusammenschluss nach IFRS 3 oder als Erwerb einer Gruppe von Vermögenswerten bzw. Nettovermögen (Sachgesamtheit) zu klassifizieren ist. Wenn neben den Vermögenswerten und Schulden auch ein Geschäftsbetrieb im Sinne einer integrierten Gruppe von Tätigkeiten übernommen wird, liegt ein Unternehmenszusammenschluss vor, der bilanziell nach IFRS 3 abzubilden ist. Als eine integrierte Gruppe von Tätigkeiten werden beispielsweise die Geschäftsprozesse aus den Bereichen Property Management, Debitorenmanagement und das Rechnungswesen betrachtet. Darüber hinaus ist auch die Tatsache, dass Personal bei der erworbenen Immobiliengesellschaft angestellt ist, ein Indiz dafür, dass ein Geschäftsbetrieb übernommen wurde.

Eine Erläuterung der getroffenen Schätzungen und Annahmen in Bezug auf einzelne Posten der Konzern-Bilanz, Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung bzw. Konzern-Gesamtergebnisrechnung erfolgt innerhalb der nachfolgenden Textziffern des Konzern-Anhangs zusammen mit den jeweils einschlägigen Anhangangaben.

Wertminderungen von Forderungen	Tz. D. 6
Ertragsteuern	Tz. D. 12
Impairment Test des Geschäfts- oder Firmenwerts	Tz. E. 1.1.1
Latente Steueransprüche und -schulden	Tz. E. 5.1
Rückstellungen	Tz. E. 6.1

B. KONSOLIDIERUNGSKREIS UND -GRUNDSÄTZE

Der Konzernabschluss umfasst die DEMIRE AG und die von ihr beherrschten Tochtergesellschaften. Der Konsolidierungskreis ist Anlage 1 zu entnehmen.

Der Konzernabschluss besteht zum Bilanzstichtag aus dem Teilkonzern DEMIRE und dem Teilkonzern Fair Value REIT. Der Teilkonzern DEMIRE umfasst den konsolidierten Abschluss der DEMIRE AG und ihrer Tochterunternehmen ab dem Zeitpunkt des Erwerbs, das heißt ab dem Zeitpunkt, an dem die

Beherrschung erlangt wurde. Der Teilkonzern Fair Value REIT umfasst den konsolidierten Abschluss der Fair Value REIT-AG und ihrer Tochterunternehmen. Die Fair Value REIT-AG ist das Mutterunternehmen des Teilkonzerns Fair Value REIT.

Die Abschlüsse der Tochterunternehmen der DEMIRE AG werden unter Anwendung einheitlicher Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden zum identischen Bilanzstichtag aufgestellt, wie der Abschluss des Mutterunternehmens.

Die direkten und indirekten Kapitalanteile der DEMIRE AG an den Tochterunternehmen entsprechen auch dem Anteil der Stimmrechte. Die Beiträge der nicht konsolidierten Gesellschaften zum Konzernumsatz, zum Konzernergebnis und zur Bilanzsumme des Konzerns wurden als nicht wesentlich eingestuft. Diese Gesellschaften wurden deshalb nicht in den Konzernabschluss einbezogen.

Die DEMIRE beherrscht ein Beteiligungsunternehmen insbesondere dann, und nur dann, wenn sie alle nachfolgenden Eigenschaften besitzt:

- Die Verfügungsgewalt über das Beteiligungsunternehmen (d.h. die DEMIRE hat aufgrund aktuell bestehender Rechte die Möglichkeit, diejenigen Aktivitäten des Beteiligungsunternehmens zu steuern, die einen wesentlichen Einfluss auf dessen Rendite haben),
- eine Risikobelastung durch oder Anrechte auf schwankende Renditen aus ihrem Engagement in dem Beteiligungsunternehmen und
- die Fähigkeit, ihre Verfügungsgewalt über das Beteiligungsunternehmen dergestalt zu nutzen, dass dadurch die Rendite des Beteiligungsunternehmens beeinflusst wird.

Im Allgemeinen wird davon ausgegangen, dass der Besitz einer Mehrheit der Stimmrechte zur Beherrschung führt. Besitzt die DEMIRE keine Mehrheit der Stimmrechte oder damit vergleichbare Rechte an einem Beteiligungsunternehmen, berücksichtigt sie bei der Beurteilung, ob sie die Verfügungsgewalt an diesem Beteiligungsunternehmen hat, alle Sachverhalte und Umstände. Hierzu zählen u.a.:

- Vertragliche Vereinbarungen mit den anderen Stimmberechtigten,
- Rechte, die aus anderen vertraglichen Vereinbarungen resultieren,
- Stimmrechte und potentielle Stimmrechte des Konzerns.

Die Konsolidierung eines Tochterunternehmens beginnt an dem Tag, an dem die DEMIRE die Beherrschung über das Tochterunternehmen erlangt. Sie endet, wenn die DEMIRE die Beherrschung über das Tochterunternehmen verliert. Vermögenswerte, Schulden, Erträge und Aufwendungen eines Tochterunternehmens, das während des Berichtszeitraums erworben oder veräußert wurde, werden ab dem Tag, an dem die DEMIRE die Beherrschung über das Tochterunternehmen erlangt, bis zu dem Tag, an dem die Beherrschung endet, im Konzernabschluss erfasst.

Bei Unternehmenserwerben beurteilt die DEMIRE, ob ein Unternehmenszusammenschluss nach IFRS 3 oder ein Erwerb einer Gruppe von Vermögenswerten und Schulden als Sachgesamtheit vorliegt.

Der Erwerb von Immobilienobjektgesellschaften, die keinen Geschäftsbetrieb im Sinne des IFRS 3 darstellen, wird als unmittelbarer Ankauf von Immobilien abgebildet. Dabei werden die Anschaffungskosten der Objektgesellschaft den einzeln identifizierbaren Vermögenswerten und Schulden auf Basis ihrer beizulegenden Zeitwerte zugeordnet.

Anteile am Nettovermögen von Tochtergesellschaften, die nicht der DEMIRE zuzurechnen sind (sog. nicht herrschende Anteile), werden unter dem Posten „Anteile der nicht beherrschenden Anteilseigner“ innerhalb des Konzern-Eigenkapitals, aber getrennt vom Eigenkapital der Anteilseigner der DEMIRE AG, ausgewiesen.

Der Erwerb von Immobilienobjektgesellschaften, die keinen Geschäftsbetrieb im Sinne des IFRS 3 darstellen, wird als unmittelbarer Erwerb einer Gruppe von Vermögenswerten und Schulden (Sachgesamtheit) im Rahmen eines Share Deals oder eines Asset Deals abgebildet. Aus diesem Grund sind nach IFRS 3.2b) die einzelnen erworbenen, identifizierbaren Vermögenswerte und die übernommenen Schulden als erworbene Sachgesamtheit zu identifizieren und anzusetzen. Die Anschaffungskosten einer Gruppe von Vermögenswerten sind den einzelnen identifizierbaren Vermögenswerten und Schulden zum Erwerbszeitpunkt auf Grundlage ihrer beizulegenden Zeitwerte zuzuordnen. Eine solche Transaktion oder ein solches Ereignis führt nicht zu einem Geschäfts- oder Firmenwert oder einem Unterschiedsbetrag aus der Kapitalkonsolidierung.

Der Erwerb von sonstigen Gesellschaften wird im Rahmen der Kapitalkonsolidierung nach der Erwerbsmethode durch Verrechnung der übertragenen Gegenleistung der Anteile mit dem anteiligen neu bewerteten Eigenkapital der Tochtergesellschaften im Erwerbszeitpunkt abgebildet. Bei der Erstkonsolidierung finden grundsätzlich die Verhältnisse zum Zeitpunkt des Erwerbs der Anteile an dem konsolidierten Tochterunternehmen Berücksichtigung. Die danach entstandenen Unterschiedsbeträge werden den Vermögenswerten und Schulden insoweit zugerechnet, als ihre beizulegenden Zeitwerte von den tatsächlichen in den Abschluss übernommenen Ansätzen abweichen. Die aufgedeckten stillen Reserven werden im Rahmen der Folgekonsolidierung entsprechend der bilanziellen Behandlung der korrespondierenden Vermögenswerten und Schulden fortgeführt. Ein verbleibender aktiver Unterschiedsbetrag aus der Kapitalkonsolidierung wird als Geschäfts- oder Firmenwert bilanziert und ein passivischer Unterschiedsbetrag wird nach einer erneuten Beurteilung, ob alle erworbenen Vermögenswerte und alle übernommenen Schulden korrekt identifiziert wurden, erfolgswirksam erfasst.

Soweit andere (konzernfremde) Gesellschafter am Bilanzstichtag über einen Anteil am Eigenkapital des Tochterunternehmens verfügen, wird dieser dem Posten „Anteile nicht beherrschender Gesellschafter“ zugerechnet. Bei der Ermittlung des Konzernergebnisses, das den nicht beherrschenden Anteilen zuzurechnen ist, werden auch erfolgswirksame Konsolidierungsbuchungen berücksichtigt.

Konzerninterne Umsätze, Aufwendungen und Erträge sowie alle Forderungen und Verbindlichkeiten zwischen den konsolidierten Gesellschaften werden eliminiert.

Die Anteile der DEMIRE an assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen werden nach der Equity-Methode bilanziert. Nach der Equity-Methode sind solche Beteiligungen zu bilanzieren, auf die die DEMIRE, in der Regel aufgrund eines Anteilsbesitzes zwischen 20 % und 50 %, einen maßgeblichen Einfluss ausüben kann. Im Rahmen der Equity-Methode werden die Anschaffungskosten jährlich um die auf die DEMIRE entfallenden Veränderungen des Eigenkapitals der Beteiligungsgesellschaft erhöht bzw. vermindert. Bei der erstmaligen Einbeziehung von Beteiligungen nach der Equity-Methode werden entstehende Unterschiedsbeträge aus der Erstkonsolidierung entsprechend den Grundsätzen der Vollkonsolidierung behandelt. Gewinne und Verluste aus Transaktionen zwischen vollkonsolidierten Konzernunternehmen und assoziierten Unternehmen bzw. Gemeinschaftsunternehmen werden entsprechend des Anteils der DEMIRE an dem Beteiligungsunternehmen eliminiert.

Die Präsenzmehrheit der Fair Value REIT-AG in den Gesellschafterversammlungen der Tochterunternehmen, die über die Steuerung der Tochterunternehmen entscheidet, ist ausschlaggebend für die Beurteilung des Konzerns. Die Stimmrechte an den Gesellschaften BBV Immobilien-Fonds Erlangen GbR, München (im Folgenden „BBV 02“), BBV Immobilien-Fonds Nr. 10 GmbH & Co. KG, München (im Folgenden „BBV 10“), und IC Fonds & Co. Gewerbeobjekte Deutschland 15. KG, München (im Folgenden „IC 15“), sind nicht allein entscheidend bei der Frage, wer die Unternehmen beherrscht. Obgleich der Stimmrechtsanteil unter 50 % liegt, stellt die Fair Value REIT-AG jeweils den größten Einzelgesellschafter bei den genannten Gesellschaften dar. Die Prüfung der Beherrschung der Beteiligungsgesellschaften als Voraussetzung für die Vollkonsolidierung führt zu dem Ergebnis, dass die Fair Value REIT-AG auch im abgelaufenen Geschäftsjahr bei allen vollkonsolidierten Fondsgesellschaften mittels einfacher Mehrheit in der Gesellschafterversammlung substantielle Rechte wahrnehmen kann, wie bspw. die Feststellung des Jahresabschlusses, die Festlegung der Ausschüttungshöhe und die Auswahl des Objekt- bzw. Fondsverwalters. Empirisch kann nachgewiesen werden, dass die Fair Value REIT-AG auf allen Gesellschafterversammlungen regelmäßig auf deutlich über 50 % der abgegebenen Stimmen kommt. Bei Transaktionen im Rahmen von Objektveräußerungen wird dagegen auf eine qualifizierte 66 %- oder 75 %-Mehrheit der Stimmrechte abgestellt, jedoch stellt diese Transaktion keine wesentliche operative Tätigkeit dar. Daneben erhält die Fair Value REIT-AG jährlich Ausschüttungen von ihren Beteiligungsgesellschaften, die abhängig vom laufenden Ergebnis sind.

Änderungen des Konsolidierungskreises in der Berichtsperiode

Unternehmenserwerbe in der Berichtsperiode

In der Berichtsperiode wurden 94,9 % der Anteile an der Immobilienobjektgesellschaft Kurfürster Immobilien GmbH, Leipzig, erworben. Die Liegenschaft der Gesellschaft „Kurfürsten Galerie“ ist in Kassel belegen. Darüber hinaus wurden 100 % der Anteile an der Ritterhaus Immobilienverwaltungs GmbH, Düsseldorf, die das Betriebsvermögen der Kurfürster Immobilien GmbH hält, erworben. Daneben wurde die Condor Yellow BV GmbH, Frankfurt am Main, gegründet, die das Betriebsvermögen der Condor Objektgesellschaft Yellow GmbH, Frankfurt am Main, hält. Des Weiteren wurde die Demire Parkhaus Betriebsgesellschaft mbH, Berlin, gegründet, die zukünftig die Parkhäuser der DEMIRE in ihrem Besitz halten und betreiben wird. Darüber hinaus wurden Beteiligungen an der DEMIRE Assekuranzmakler GmbH & Co. KG, Düsseldorf, (47,5 % der Anteile) und an der G+Q Effizienz GmbH, Berlin, (49 % der Anteile) erworben, die nach der Equity-Methode bilanziert werden.

Überdies wurde in der Berichtsperiode die PRAEDIA GmbH, Berlin, die am 17. März 2015 erworben wurde, erstmals konsolidiert. Im Geschäftsjahr 2015 wurde aus Wesentlichkeitsgründen auf eine Konsolidierung verzichtet. Die DEMIRE hält 51 % des Kapitals und der Stimmrechte an der PRAEDIA GmbH.

Zum Erstkonsolidierungszeitpunkt wurden basierend auf 100 % der Vermögenswerte und Schulden - unter Berücksichtigung von nicht beherrschenden Anteilen - die folgenden Werte zum Erwerbszeitpunkt der Kurfürster Immobilien GmbH, welche den wesentlichen Erwerb in der Berichtsperiode darstellt, angesetzt:

IN TEUR	Zum Erwerbszeitpunkt angesetzte Beträge
Übernommenes Vermögen	52.679
Übernommene Schulden	38.804
Nettovermögen zu 100 %	13.875
davon Anteile nicht beherrschender Gesellschafter	3
Anschaffungskosten	13.872

Veräußerungen in der Berichtsperiode

Die Abgänge von vollkonsolidierten Tochterunternehmen im Berichtsjahr betreffen das Altportfolio. Im Einzelnen handelt es sich um die Gesellschaften Magnat Tbilisi Office LLC (Georgien), die Magnat Tbilisi Residential 1 LLC (Georgien), die Magnat Asset Management GmbH (Österreich) und die Magnat Capital Markets GmbH (Österreich). Des Weiteren wurden die Beteiligung an der SQUADRA Immobilien GmbH & Co. KGaA und der R-Quadrat Polska Alpha Sp. z o.o., die bis dahin nach der Equity-Methode bilanziert wurden, veräußert.

Verschmelzungen in der Berichtsperiode

In der abgelaufenen Periode wurden die Magnat Investment II B.V. (Niederlande) und die Magnat Investment IV B.V. (Niederlande) auf die Magnat Investment I B.V. (Niederlande) verschmolzen.

Änderungen des Konsolidierungskreises im Vorjahr

Unternehmenszusammenschluss Fair Value REIT-AG

Die Fair Value REIT-AG, Gräfelfing, wurde im Konzernabschluss zum 31. Dezember 2015 erstmalig gemäß den Vorschriften des IFRS 3 für Unternehmenszusammenschlüsse vollkonsolidiert, da ein Geschäftsbetrieb und die damit zusammenhängenden Geschäftsprozesse erworben wurden.

Der Vorstand der DEMIRE 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 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 Milliarde verfügt.

Die Kapitalerhöhung durch Sacheinlage erfolgte im Verhältnis zwei Aktien der DEMIRE AG 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 wurde dabei zu 77,70 % von den Aktionären der Fair Value REIT-AG angenommen. In Summe wurden 10.963.878 Aktien der insgesamt 14.110.323 Aktien der Fair Value REIT-AG innerhalb der Annahmefrist und einschließlich der weiteren Annahmefrist bis zum 3. Dezember 2015 zum Umtausch eingereicht.

Am 16. Dezember 2015 hat der Vorstand der DEMIRE AG beschlossen, das Grundkapital um EUR 21.927.756,00 auf EUR 49.292.285,00 durch Sacheinlage unter Ausgabe von 21.927.756 jungen auf den Inhaber lautende Aktien ohne Nennwert (Stückaktien) mit einem rechnerischen Anteil am Grundkapital in Höhe von EUR 1,00 je Aktie zu erhöhen. Gegenstand der Sacheinlage waren 10.963.878 Aktien der Fair Value REIT-AG mit einem rechnerischen Anteil am Grundkapital in Höhe von EUR 2,00 je Aktie. Die Erhöhung des Grundkapitals wurde am 21. Dezember 2015 in das Handelsregister eingetragen.

Die Fair Value REIT-AG ist jetzt ein in Gräfelfing ansässiges, börsennotiertes Immobilienunternehmen mit dem Fokus auf Gewerbeimmobilien in Deutschland. Sie ist als deutsche Aktiengesellschaft im Handelsregister des Amtsgerichts München unter Nummer HRB 168882 eingetragen. Das Geschäftsjahr der Fair Value REIT-AG entspricht dem Kalenderjahr. Die Zielgesellschaft erfüllt die Vorschriften des REIT Gesetzes (Real Estate Investment Trust) und ist im Zuge dessen von der Körperschaft- und Gewerbesteuer befreit. Zum Erwerbszeitpunkt bestand das Portfolio aus 40 Immobilien in acht von 16 Bundesländern mit einer Gesamtmietsfläche von insgesamt rund 275.000 m² und einer annualisierten Vertragsmiete in Summe von TEUR 25.188.

Die Erstkonsolidierung der Fair Value REIT-AG erfolgte auf Teilkonzernbasis zum 31. Dezember 2015 unter Zugrundelegung der zu diesem Zeitpunkt vorliegenden nicht beherrschenden Anteile.

Für die als Teilkonzern einbezogene Fair Value REIT-AG ist eine übertragene Gegenleistung für 77,70 % der Anteile in Höhe von rund TEUR 93.263 angefallen (Anschaffungskosten). Diese ergibt sich aus dem Zeitwert der Aktien der DEMIRE AG in Höhe von EUR 4,2532 je Aktie, die im Tausch für die Aktien an der Fair Value REIT-AG ausgegeben wurden (21.927.756 Aktien der DEMIRE AG), zum Stichtag des Aktientausches am 21. Dezember 2015.

Die übertragene Gegenleistung (Anschaffungskosten) wurde im Rahmen einer final ermittelten Kaufpreisallokation, die durch einen externen Sachverständigen durchgeführt wurde, auf die erworbenen Vermögenswerte und Schulden, bewertet zu geschätzten Marktwerten, verteilt:

	TEUR
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	287.794
Sonstiges langfristiges Vermögen	9.387
Kurzfristiges Vermögen	5.674
Zahlungsmittel	16.028
Zur Veräußerung gehaltenes langfristiges Vermögen	11.750
Übernommenes Vermögen	330.633
Langfristige Schulden	-187.738
Kurzfristige Schulden	-25.497
Übernommene Schulden	-213.235
Nettovermögen (100%)	117.398
Nicht beherrschende Anteile	-26.179
Latente Steuerschulden (siehe Erläuterung)	-4.739
Aktiver Unterschiedsbetrag	6.783
Anschaffungskosten	93.263

Die als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien wurden im Wesentlichen durch externe Immobiliensachverständige zum 31. Dezember 2015 bewertet. Diese Werte hat sich die DEMIRE AG auch zu eigen gemacht.

Im Rahmen der Arbeiten zu der Kaufpreisallokation wurden folgende immaterielle Vermögenswerte auf Ebene der Fair Value REIT identifiziert:

Die Internet-Domain der Fair Value REIT wurde zu den Wiederbeschaffungskosten bewertet und in Höhe von TEUR 25 in Ansatz gebracht. Aus vertraglichen Ansprüchen von Komplementärgesellschaften wurde ein immaterieller Wert von TEUR 150 ermittelt. Stille Reserven wurden ferner aufgrund niedrigerer Zeitwerte gegenüber den Nominalwerten in den langfristigen Finanzverbindlichkeiten in Höhe von TEUR 613 ermittelt. Die aus den stillen Reserven resultierenden latenten Steuerschulden auf Ebene der Fair Value REIT betragen in Summe TEUR 227. Diese wurden mit einem kombinierten Körperschaft- und Gewerbesteuersteuersatz von 31,925 % (inklusive 5,5 % Solidaritätszuschlag auf die Körperschaftsteuer) ermittelt.

Innerhalb der langfristigen Finanzverbindlichkeiten wurden stille Lasten in Höhe von TEUR 120 identifiziert. Der um TEUR 413 erhöhte Ansatz der Wandelanleihe gegenüber ihrem Marktwert zum 31. Dezember 2015 in Höhe von TEUR 8.301 aufgrund einer durch den Change-of-Control ausgelösten und dann eingeforderten vorzeitigen Rückzahlung der Wandelschuldverschreibung (TEUR 8.714) im Februar 2016 wurde ebenfalls identifiziert. Aus diesen beiden Posten ergaben sich Latente Steueransprüche in Höhe von TEUR 170.

Im Rahmen der Konsolidierung beider Teilkonzerne, der Fair Value REIT-AG und der DEMIRE AG, wurden im Ergebnis als Saldo latente Steuerschulden auf fiktive Veräußerungen von Immobilien der Fair Value REIT (analog den „tax transparent entities“) mit dem oben genannten Steuersatz von 31,925 % in Höhe von TEUR 4.739 ermittelt. Insofern ergibt sich im Konzernabschluss der DEMIRE AG ein Geschäfts- oder Firmenwert aus dem Erwerb der Fair Value REIT in Höhe von TEUR 6.783. Die latenten Steuerschulden haben den aktiven Unterschiedsbetrag bzw. den Geschäfts- oder Firmenwert um TEUR 4.739 von TEUR 2.044 auf TEUR 6.783 erhöht.

Eventualverbindlichkeiten im Sinne des IAS 37, die gemäß IFRS 3.22 zum Zeitpunkt der Erstkonsolidierung zu einer Schuld führen, wurden nicht identifiziert.

Die Transaktionskosten im Zusammenhang mit dem Aktientausch in Höhe von TEUR 3.295 wurden erfolgsneutral mit der Kapitalrücklage verrechnet. Die mit dem Unternehmenszusammenschluss verbundenen Aufwendungen in Höhe von TEUR 978 wurden erfolgswirksam erfasst.

Die Bewertung der nicht beherrschenden Anteile erfolgte entsprechend des Anteils der nicht beherrschenden Gesellschafter am Nettovermögen der Fair Value REIT-AG. Diese beliefen sich zum Erstkonsolidierungszeitpunkt auf TEUR 26.179. Bei der Bewertung der nicht beherrschenden Anteile (Minderheitsanteile) wurde von dem Wahlrecht des IFRS 3.19 Gebrauch gemacht, die nicht beherrschenden Anteile mit dem entsprechenden Anteil am identifizierbaren Nettovermögen zu bewerten.

Aus der Verrechnung der übertragenen Gegenleistung (TEUR 93.263) zuzüglich der nicht beherrschenden Anteile (TEUR 26.179) mit dem Nettovermögen der erworbenen Gesellschaft (TEUR 117.398) hat sich ein aktiver Unterschiedsbetrag bzw. Geschäfts- oder Firmenwert in Höhe von TEUR 2.044 ergeben. Der Grund für die Entstehung des aktiven Unterschiedsbetrags beruht unter anderem auf dem angestiegenen Aktienkurs der hingegebenen Aktien der DEMIRE AG bis zum 21. Dezember 2015. Die DEMIRE sieht im Rahmen ihrer eigenen Wachstumsstrategie in der Übernahme der Fair Value REIT-AG Entwicklungspotentiale in den von der Fair Value REIT-AG direkt oder indirekt gehaltenen Immobilien und die Möglichkeit der Erzielung von Synergien im Verwaltungsbereich sowie im Bereich des Property und Facility Managements.

Der Bruttobetrag der erworbenen Forderungen aus Lieferungen und Leistungen betrug zum Erstkonsolidierungszeitpunkt TEUR 3.266. Darauf waren zuvor Wertberichtigungen in Höhe von TEUR 509 erfasst worden, so dass sich der beizulegende Zeitwert der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen zum Erstkonsolidierungszeitpunkt auf TEUR 2.757 beläuft. Der Bruttobetrag der erworbenen sonstigen Forderungen und Vermögenswerte betrug zum Erstkonsolidierungszeitpunkt TEUR 2.895. Darauf sind keine Wertberichtigungen erfasst worden, so dass sich der beizulegende Zeitwert der sonstigen Forderungen und Vermögenswerte auf TEUR 2.895 beläuft.

Wäre die Fair Value REIT bereits ab dem 1. Januar 2015 vollkonsolidiert worden, wären Nettomieteträge in Höhe von TEUR 17.726 und ein Ergebnis vor Steuern in Höhe von TEUR 6.585 in die Konzern-Gesamtergebnisrechnung einbezogen worden.

Auf den Zeitraum der Konzernzugehörigkeit (21. Dezember 2015 bis zum 31. Dezember 2015) entfallen weder wesentliche Nettomieteträge noch ein wesentliches Konzernergebnis vor Steuern.

Unternehmenszusammenschluss Germavest Real Estate S.à.r.l.

Mit Wirkung zum 30. Oktober 2015 hat die DEMIRE AG 94 % der Geschäftsanteile an der Germavest Real Estate S.à.r.l., Luxemburg, zu einem Kaufpreis von rund TEUR 39.016 erworben. Die Germavest Real Estate S.à.r.l. ist eine nach luxemburgischem Recht gegründete Gesellschaft mit Sitz in Luxemburg. Sie verfügt an den Standorten Ansbach, Bonn, Flensburg, Freiburg, Regensburg und Stahnsdorf über ein Gewerbeimmobilien-Portfolio, auch T6-Portfolio genannt, mit insgesamt 143.788 m² Mietfläche sowie 2.171 Tiefgaragen- und Stellplätzen. Alle sechs Standorte sind bis 2021 bzw. der

Standort Bonn bis 2025 an die Deutsche Telekom AG vermietet. Die Nettojahreskaltmiete betrug im Zeitpunkt der Erstkonsolidierung aufgrund der Vollvermietung rund EUR 14,8 Millionen und wird über eine vertraglich vereinbarte, feste jährliche Indexierung regelmäßig steigen. Die größte Liegenschaft mit rund 38.000 m² verfügt über einen Mietvertrag mit einer Laufzeit von 10 Jahren.

Die Standorte mit den jeweiligen Mietflächen können der folgenden Übersicht entnommen werden:

STANDORT DER LIEGENSCHAFT	Mietfläche (in m ²)
Bayreuther Straße 111/Rettistraße 56, 91522 Ansbach	12.632
Bonner Talweg 100/Reuterstraße, 53113 Bonn	38.353
Eckernförder Landstraße 65, 24941 Flensburg	23.800
Berliner Allee 1, 79114 Freiburg	22.674
Bajuwarenstraße 4, 93053 Regensburg	29.219
Güterfelder Damm 87-91, 14532 Stahnsdorf	17.110
Gesamtfläche	143.788

Die Germavest Real Estate S.à.r.l. wurde im Konzernabschluss zum Bilanzstichtag gemäß den Vorschriften des IFRS 3 für Unternehmenszusammenschlüsse vollkonsolidiert, da ein Geschäftsbetrieb und die damit zusammenhängenden Geschäftsprozesse erworben wurden. Die Erstkonsolidierung der Germavest Real Estate S.à.r.l. erfolgte zum 31. Oktober 2015 unter Zugrundelegung der zu diesem Zeitpunkt vorliegenden Anteile nicht beherrschender Gesellschafter.

Für den Erwerb in Höhe von 94 % der Anteile an der Germavest Real Estate S.à.r.l. ist eine übertragene Gegenleistung in Höhe von TEUR 39.016 angefallen (Anschaffungskosten).

Die übertragene Gegenleistung wurde im Rahmen einer final ermittelten Kaufpreisallokation, die durch einen externen Sachverständigen durchgeführt wurde, auf die erworbenen Vermögenswerte und Schulden, bewertet zu geschätzten Marktwerten, verteilt:

	TEUR
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	181.320
Sonstiges langfristiges Vermögen	1.026
Kurzfristiges Vermögen	4.359
Zahlungsmittel	3.540
Übernommenes Vermögen	190.245
Langfristige Schulden	-104.424
davon latente Steuerschulden	-7.848
Kurzfristige Schulden	-11.998
Übernommene Schulden	-116.422
Nettovermögen (100 %)	73.823
Nicht beherrschende Anteile	1.590
Aktiver Unterschiedsbetrag	33.217
Anschaffungskosten	39.016

Die als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien wurden im Wesentlichen durch externe Immobiliensachverständige zum 31. Dezember 2015 bewertet. Diese Werte hat sich die Gesellschaft im Rahmen von eigenen Einschätzungen zum Erwerbszeitpunkt zum 31. Oktober 2015 zu eigen gemacht. Daraus wurden stille Reserven von TEUR 60.425 ermittelt.

Im Rahmen der Arbeiten zu der Kaufpreisallokation wurden folgende Schulden bzw. stille Lasten auf Ebene der Germavest Real Estate S.à.r.l. identifiziert:

- Als stille Lasten wurden höhere Zeitwerte der übernommenen Finanzierungen in Höhe von TEUR 6.481 identifiziert.
- Eventualverbindlichkeiten im Sinne des IAS 37, die gemäß IFRS 3.22 im Zeitpunkt der Erstkonsolidierung als Schulden zu berücksichtigen wären, wurden nicht identifiziert.

Bei diesem Unternehmenszusammenschluss wurden Transaktionskosten in Höhe von TEUR 793 erfolgswirksam erfasst.

Die Bewertung der nicht beherrschenden Anteile erfolgte entsprechend des Anteils der nicht beherrschenden Gesellschafter am Nettovermögen der Germavest Real Estate S.à.r.l. Diese beliefen sich zum Erstkonsolidierungszeitpunkt auf TEUR 1.590. Bei der Bewertung der nichtbeherrschenden Anteile (Minderheitsanteile) wurde von dem Wahlrecht des IFRS 3.19 Gebrauch gemacht, die nicht beherrschenden Anteile mit dem entsprechenden Anteil an dem identifizierbaren Nettovermögen zu bewerten.

Da sich aus der Verrechnung der übertragenen Gegenleistung (Anschaffungskosten) zuzüglich der nicht beherrschenden Anteile mit dem Nettovermögen der erworbenen Gesellschaft ein passiver Unterschiedsbetrag ergeben hat, wurden die Wertansätze der übernommenen Vermögenswerte und Schulden sowie die ermittelte übertragene Gegenleistung zunächst einer erneuten kritischen Überprüfung unterzogen. Der nach kritischer Überprüfung ermittelte passive Unterschiedsbetrag in Höhe von TEUR 33.217 wurde als Einmaleffekt sofort erfolgswirksam in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung unter dem Posten „Gewinn aus einem Erwerb zu einem Preis unter dem Marktwert“ erfasst. Der passive Unterschiedsbetrag ist vorrangig auf den über dem Erwerbspreis liegenden beizulegenden Zeitwert (Fair Value) der bei der Germavest Real Estate S.à.r.l. bilanzierten als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien zurückzuführen.

Der Bruttobetrag der erworbenen Forderungen aus Lieferungen und Leistungen betrug zum Erstkonsolidierungszeitpunkt TEUR 12. Darauf sind bisher keine Wertberichtigungen erfasst worden, so dass sich der beizulegende Zeitwert der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen zum Bilanzstichtag auf TEUR 12 beläuft. Der Bruttobetrag der erworbenen sonstigen Forderungen und Vermögenswerte betrug zum Erstkonsolidierungszeitpunkt TEUR 4.278. Darauf sind keine Wertberichtigungen erfasst worden, so dass sich der beizulegende Zeitwert der sonstigen Forderungen und Vermögenswerte zum Bilanzstichtag auf TEUR 4.278 beläuft.

Wäre die Germavest Real Estate S.à.r.l. bereits ab dem 1. Januar 2015 vollkonsolidiert worden, hätten die einbezogenen Nettomietträge TEUR 15.945 und der Beitrag zum Konzernergebnis vor Steuern TEUR 4.719 betragen.

Auf den Zeitraum der Konzernzugehörigkeit (1. November 2015 bis zum 31. Dezember 2015) entfallen Nettomietenerträge von TEUR 2.675 und ein Konzernergebnis vor Steuern von TEUR 565.

Erwerb von Immobiliengesellschaften im Vorjahr

Im Vorjahr wurden Anteile an den Immobilienobjektgesellschaften Glockenhofcenter Objektgesellschaft mbH, Berlin, Hanse-Center Objektgesellschaft mbH, Berlin, TGA Immobilien Erwerb 1 GmbH, Berlin, Sihlegg Investments Holding GmbH, Wollerau, Schweiz, sowie Logistikpark Leipzig GmbH, Leipzig, erworben. Die Erwerbe der genannten Immobilienobjektgesellschaften sind als unmittelbarer Ankauf von Immobilien abgebildet worden, da diese nach Einschätzung des Vorstands der Gesellschaft keinen voll eingerichteten Geschäftsbetrieb nach IFRS 3.B7 darstellen. Der Erwerb der in den Immobiliengesellschaften befindlichen Immobilien war Bestandteil der Transaktionen. Daher wurden die Anschaffungskosten der Immobiliengesellschaft zum Erwerbszeitpunkt den einzelnen identifizierbaren Vermögenswerten und Schulden auf Basis ihrer beizulegenden Zeitwerte zugeordnet. Es handelt sich nicht um Unternehmenszusammenschlüsse im Sinne des IFRS 3, sondern um Erwerbe von Sachgesamtheiten.

Die DEMIRE AG hat im Rahmen der Sachkapitalerhöhung zum Erwerb der Glockenhofcenter Objektgesellschaft mbH und Hanse-Center Objektgesellschaft mbH das Grundkapital um EUR 5.633.710 erhöht. Zur Zeichnung der neuen Aktien wurde die Alpine Real Estate GmbH zugelassen, die als Sacheinlage jeweils 94,9 % der Anteile an der Hanse-Center Objektgesellschaft mbH und der Glockenhofcenter Objektgesellschaft mbH sowie eine Forderung gegen die Hanse-Center Objektgesellschaft mbH eingebracht hat. Die Erhöhung des Grundkapitals wurde am 22. Januar 2015 im Handelsregister eingetragen. Die beiden mit wirtschaftlicher Wirkung am 1. Februar 2015 eingebrachten Objektgesellschaften verfügen über ein Gewerbeimmobilienportfolio mit insgesamt knapp 42.000 m² unter anderem in Bremen, Berlin und Stralsund. Im Rahmen der Kapitalerhöhung wurde jede neue Aktie der DEMIRE AG mit einem Betrag in Höhe von EUR 1,75 bewertet. Hieraus ergibt sich ein rechnerischer Kaufpreis in Höhe von TEUR 9.859.

Die DEMIRE AG hat im Rahmen der Sachkapitalerhöhung zum Erwerb der Anteile an der Sihlegg Investments Holding GmbH das Grundkapital um EUR 2.182.567 erhöht. Zur Zeichnung der neuen Aktien wurde die Ketom AG, Wollerau, Schweiz, zugelassen, die als Sacheinlage jeweils 94 % der Anteile an der Sihlegg Investments Holding GmbH sowie eine Forderung gegen die Sihlegg Investments Holding GmbH eingebracht hat. Zu der Sihlegg Investments Holding GmbH gehört die Büro- und Einzelhandelsimmobilie Gutenberg-Galerie in Leipzig. Die Anteile an der Sihlegg Investments Holding GmbH wurden mit wirtschaftlicher Wirkung am 27. Mai 2015 erworben. Im Rahmen der Kapitalerhöhung wurde jede neue Aktie der DEMIRE AG mit einem Betrag in Höhe von EUR 4,03 bewertet. Hieraus ergibt sich ein rechnerischer Kaufpreis in Höhe von TEUR 8.791.

Die Geschäftsanteile der TGA Immobilien Erwerb 1 GmbH, Berlin, wurden in zwei Schritten zum 3. März 2015 und zum 21. Mai 2015 mit einer Beteiligungsquote von insgesamt 94 % erworben. Der Kaufpreis betrug insgesamt EUR 468.250. Die TGA Immobilien Erwerb 1 GmbH hat mit Grundstückskaufvertrag vom 25. März 2015 ein in Schwerin gelegenes Immobilienobjekt erworben, für das der wirtschaftliche Eigentumsübergang im Juli 2015 stattfand. Der Kaufpreis der Immobilie betrug insgesamt TEUR 4.800.

Die DEMIRE AG hat im Rahmen der Sachkapitalerhöhung zum Erwerb der Anteile an der Logistikpark Leipzig GmbH das Grundkapital um EUR 2.541.149 erhöht. Zur Zeichnung der neuen Aktien wurde die M1 Beteiligungs GmbH, Berlin, zugelassen, die als Sacheinlage 94 % der Anteile an der Logistikpark Leipzig GmbH eingebracht hat. Zusätzlich zu den Aktien wurde im Rahmen des Kaufpreises für die Anteile auch eine Barkomponente in Höhe von rund EUR 18,6 Millionen vereinbart. Im Rahmen der Kapitalerhöhung wurde jede neue Aktie der DEMIRE AG mit einem Betrag in Höhe von EUR 5,84 bewertet. Hieraus ergibt sich ein rechnerischer Kaufpreis in Höhe von TEUR 33.173. Die Eintragung der Kapitalerhöhung in das Handelsregister erfolgte am 1. Juli 2015. Die Anteile an der Logistikpark Leipzig GmbH wurden mit wirtschaftlicher Wirkung am 17. Juli 2015 erworben.

Zum Erstkonsolidierungszeitpunkt wurden basierend auf 100 % der Vermögenswerte und Schulden - unter Berücksichtigung von nicht beherrschenden Anteilen - im Vorjahr die folgenden Werte zu den jeweiligen Erwerbszeitpunkten angesetzt:

IN TEUR	Zum Erwerbszeitpunkt
Übernommene Vermögenswerte	104.928
Übernommene Schulden	59.050
Nettovermögen zu 100 %	45.878
davon Anteile nicht beherrschender Gesellschafter	2.068
Anschaffungskosten	43.810

Erstkonsolidierung von sonstigen Gesellschaften

Im Vorjahr wurden Gesellschaften für das Property-, Asset- und Facility-Management und Holdinggesellschaften für das Halten von Anteilen an Immobiliengesellschaften erworben bzw. gegründet und erstmalig im Berichtsjahr konsolidiert. Die Erstkonsolidierungszeitpunkte dieser Gesellschaften sind der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen.

GESELLSCHAFT	Anteil	Erstkonsolidierungszeitpunkt
Demire Immobilien Management GmbH	100 %	01.01.2015
DEMIRE Commercial Real Estate DREI GmbH	100 %	30.06.2015
DEMIRE Commercial Real Estate VIER GmbH	100 %	30.06.2015
DEMIRE Commercial Real Estate FÜNF GmbH	100 %	30.06.2015
DEMIRE Commercial Real Estate SECHS GmbH	100 %	31.12.2015
FVR Beteiligungsgesellschaft Erste mbH	100 %	31.12.2015
FVR Beteiligungsgesellschaft Zweite mbH	100 %	31.12.2015
FVR Beteiligungsgesellschaft Dritte mbH	100 %	31.12.2015
FVR Beteiligungsgesellschaft Vierte mbH	100 %	31.12.2015
FVR Beteiligungsgesellschaft Fünfte mbH	100 %	31.12.2015
FVR Beteiligungsgesellschaft Sechste mbH	100 %	31.12.2015
FVR Beteiligungsgesellschaft Siebente mbH	100 %	31.12.2015
FVR Beteiligungsgesellschaft Achte mbH	100 %	31.12.2015
FVR Beteiligungsgesellschaft Neunte mbH	100 %	31.12.2015

Abgänge im Vorjahr

Die Abgänge von vollkonsolidierten Tochterunternehmen im Vorjahr betreffen im Wesentlichen das sog. Altportfolio. Im Einzelnen handelt es sich um die Gesellschaften Kappatrade Ltd. (Ukraine), Polartrade Ltd. (Ukraine), OOO Sadko Holding (Russland), OOO New Sadko Holding (Russland), MAGNAT Real Estate Project Sadko B.V. (Niederlande), MAGNAT Real Estate New Project Sadko B.V. (Niederlande) sowie Munich ASSET Vermögensverwaltung GmbH, Frankfurt am Main. Aus dem Abgang dieser Gesellschaften ergibt sich insgesamt ein negativer Ergebniseffekt, im Wesentlichen aus der Ausbuchung der Rücklagen für Währungsumrechnungsdifferenzen, die auf diese Gesellschaften entfallen, in Höhe von rund TEUR 500. Darüber hinaus wurden Verschmelzungen im Altportfolio zur Verschlinkung der Konzernstrukturen durchgeführt, die die holländischen und eine deutsche Gesellschaft betreffen.

	Zeitpunkt der Veräußerung	Veräußerungserlös in TEUR	Ergebnisbeitrag aus Abgang Nettovermögen (inkl. Währungsrücklage) in TEUR	Veräußerungsgewinn in TEUR
Kappatrade Ltd., Kiew, Ukraine	08.04.2015	1.716	-1.570	146
Polartrade Ltd., Kiew, Ukraine	10.06.2015	50	-12	38
OOO Sadko Holding, Moskau, Russland	19.06.2015	0	27	27
OOO New Sadko Holding, Moskau, Russland	30.06.2015	0	14	14
MAGNAT Real Estate Project Sadko B.V., Hardinxveld Giessendam, Niederlande	14.07.2015	0	0	0
MAGNAT Real Estate New Project Sadko B.V., Hardinxveld Giessendam, Niederlande	14.07.2015	0	0	0
Munich ASSET Vermögensverwaltung GmbH, Frankfurt am Main, Deutschland	01.10.2015	26	34	60
Gesamtsumme		1.792	-1.507	285

Zusammenfassende Finanzinformationen der abgegangenen Unternehmen (Werte in TEUR):

	Kappatrade Ltd.	Polartrade Ltd.	OOO Sadko Holding
Aggregierte Vermögenswerte	1.881	1.323	43
davon Zahlungsmittel	0	0	2
Aggregierte Schulden	5.407	3.864	0

	OOO New Sadko Holding	MAGNAT Real Estate Project Sadko B.V.	MAGNAT Real Estate New Project Sadko B.V.
Aggregierte Vermögenswerte	21	0	440
davon Zahlungsmittel	0	0	0
Aggregierte Schulden	2	24	2

	Munich ASSET Vermö- gensverwaltung GmbH
Aggregierte Vermögenswerte	7.539
davon Zahlungsmittel	2
Aggregierte Schulden	7.460

Angaben zu IFRS 12

a) Angaben zu vollkonsolidierten Tochtergesellschaften

Die Fair Value REIT-AG, jetzt Gräfelfing, und ihre Tochtergesellschaften wurden als Teilkonzern Fair Value REIT zum 31. Dezember 2015 erstmalig im Konzernabschluss der DEMIRE AG vollkonsolidiert. Dabei wurden ausschließlich die Vermögenswerte und Schulden der Fair Value REIT-AG im Konzernabschluss der DEMIRE AG konsolidiert. In der Berichtsperiode wurden den nicht beherrschenden Anteilseignern der Fair Value REIT-AG Dividendenausschüttungen in Höhe von TEUR 782 zugewiesen. Die Angaben nach IFRS 12.12(g) sind der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen.

FAIR VALUE REIT-AG	31.12.2016 TEUR	31.12.2015 TEUR
BILANZ		
Langfristige Vermögenswerte	286.907	297.181
Kurzfristige Vermögenswerte	21.237	33.452
davon flüssige Mittel	16.776	16.028
Langfristiges Fremdkapital	184.997	187.738
davon nicht beherrschende Anteile	61.708	61.160
Kurzfristiges Fremdkapital	16.157	25.497
davon finanzielle Verbindlichkeiten	9.275	18.118
Nettovermögen	120.590	117.398
ERGEBNISRECHNUNG		
Umsatzerlöse	27.622	29.847
Zinserträge	0	11
Zinsaufwendungen	3.375	4.212
Ertragsteuern	0	0
sonstiges Ergebnis	0	0
Periodenergebnis	6.909	6.585

Auf die nicht beherrschenden Anteilseigner (22,3 %) der Fair Value REIT-AG entfällt für das Geschäftsjahr 2016 ein Gewinnanteil in Höhe von TEUR 1.541.

C. BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSGRUNDSÄTZE

Der Konzernabschluss wurde unter der Annahme der Unternehmensfortführung (Going Concern) aufgestellt. Aus der Sicht des Vorstandes besteht weder die Absicht noch die Notwendigkeit, die Unternehmenstätigkeit aufzugeben.

Vermögenswerte und Schulden sind nach ihrer Fristigkeit (über/unter einem Jahr) gegliedert. Latente Steuern werden generell als langfristig ausgewiesen.

Die Gliederung der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung orientiert sich grundsätzlich an den Empfehlungen der EPRA (European Public Real Estate Association).

Die Bewertung der Vermögenswerte erfolgt grundsätzlich zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten. Ausnahmen hiervon betreffen die Fair Value-Bewertung der nach IAS 40 als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien und die Bewertung der Zinsswaps und Caps.

Vermögenswerte, Eigenkapital- und Schuldinstrumente, die aufgrund anderer Standards zum beizulegenden Zeitwert bewertet werden, werden mit Ausnahme von anteilsbasierten Vergütungen im Sinne des IFRS 2 einheitlich nach den Regelungen des IFRS 13 bewertet.

Für den Fall der Bestimmung des beizulegenden Zeitwerts über ein Bewertungsverfahren ist dieser in Abhängigkeit der zur Verfügung stehenden beobachtbaren Parameter und der jeweiligen Bedeutung der Parameter für eine Bewertung im Ganzen in eine der drei folgenden Kategorien der Bemessungshierarchie einzustufen:

- Stufe 1: Inputfaktoren sind notierte Preise (unbereinigt) auf aktiven Märkten für identische Vermögenswerte oder Schulden, auf die zum Bewertungsstichtag zugegriffen werden kann.
- Stufe 2: Inputfaktoren sind andere als die aus Stufe 1 notierten Preise, die für den Vermögenswert oder die Schuld entweder direkt beobachtbar sind oder indirekt abgeleitet werden können.
- Stufe 3: Inputfaktoren sind für den Vermögenswert oder die Schuld nicht beobachtbare Parameter.

Die Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze der einzelnen Bilanzposten sowie Posten der Gewinn- und Verlustrechnung sind im Rahmen der Erläuterungen zur Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung (Kapitel D.) bzw. zur Konzern-Bilanz (Kapitel E.) dargestellt.

D. ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Die Umsatzerlöse umfassen Mieterträge (Nettomieten und Mietnebenkosten), Erlöse aus der Veräußerung von Immobiliengesellschaften sowie Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien.

Die DEMIRE hat Leasingverträge zur gewerblichen Vermietung seiner als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien abgeschlossen. Dabei wurde vereinbart, dass alle mit dem Eigentum der vermieteten Immobilien verbundenen maßgeblichen Chancen und Risiken eines Eigentümers bei der DEMIRE ver-

bleiben, die diese Leasingverträge demnach als Operating-Leasingverhältnisse einstuft. Die Einnahmen daraus werden als Mieterträge bilanziert und sind grundsätzlich frei von saisonalen Einflüssen. Bei den Erlösen aus Mietnebenkosten handelt es sich um umlagefähige Nebenkosten, die an die Mieter weiterbelastet wurden.

Bei der Veräußerung von Immobiliengesellschaften und von Immobilien wird die Ertragsrealisierung vorgenommen, wenn

- die mit dem Eigentum verbundenen Chancen und Risiken (Besitz, Nutzen und Lasten) im Zusammenhang mit dem Eigentum auf den Erwerber übergegangen sind,
- die DEMIRE keine Verfügungsrechte oder wirksame Verfügungsmacht über den Verkaufsgegenstand zurückbehält,
- die Höhe der Erlöse und die im Zusammenhang mit dem Verkauf angefallenen oder noch anfallenden Kosten verlässlich bestimmt werden können und
- es hinreichend wahrscheinlich ist, dass der DEMIRE aus dem Verkauf ein wirtschaftlicher Nutzen zufließen wird.

1. Ergebnis aus der Vermietung von Immobilien

Das Ergebnis aus der Vermietung von Immobilien in Höhe von TEUR 58.570 (Vorjahr: TEUR 23.680) setzt sich wie folgt zusammen:

IN TEUR	01.01.2016 – 31.12.2016	01.01.2015 – 31.12.2015
Nettomieten	76.371	33.320
Erlöse aus Mietnebenkosten	15.746	10.024
Erträge aus der Vermietung	92.117	43.344
Umlagefähige betriebliche Aufwendungen zur Erzielung von Mieterträgen	-19.611	-12.648
Nicht umlagefähige betriebliche Aufwendungen zur Erzielung von Mieterträgen	-13.936	-7.016
Betriebliche Aufwendungen zur Erzielung von Mieterträgen	-33.547	-19.664
Ergebnis aus der Vermietung von Immobilien	58.570	23.680

Der Anstieg der Erträge aus der Vermietung auf TEUR 92.117 (Vorjahr: TEUR 43.344) resultiert im Wesentlichen aus Erträgen der im Berichtsjahr sowie im Vorjahr erworbenen Gesellschaften, insbesondere der Fair Value REIT-AG.

Mietnebenkosten wurden als Aufwendungen zur Erzielung von Mieterträgen erfasst und betragen im Berichtsjahr TEUR 33.547 (Vorjahr: TEUR 19.664). Von den betrieblichen Aufwendungen ist ein Betrag in Höhe von TEUR 19.611 (Vorjahr: TEUR 12.648) grundsätzlich umlagefähig und kann an Mieter weiterbelastet werden. Darin enthalten ist ein Betrag in Höhe von TEUR 2.275 (Vorjahr: TEUR 2.264), der leerstandsbedingt nicht weiterbelastet wurde. Betriebliche Aufwendungen in Höhe von TEUR 13.936 (Vorjahr: TEUR 7.016) sind nicht umlagefähig, davon betreffen Aufwendungen in Höhe von TEUR 1.320 (Vorjahr TEUR 254) die personalbezogenen Kosten der DEMIRE Immobilienmanagement GmbH.

2. Ergebnis aus der Veräußerung von Immobiliengesellschaften

Das Ergebnis aus der Veräußerung von Immobiliengesellschaften in Höhe von TEUR 3.961 (Vorjahr: TEUR 285) setzt sich wie folgt zusammen:

IN TEUR	Zeitpunkt der Veräußerung	Veräußerungserlös	Abgang von Nettovermögen (inkl. Währungsrücklage)	Ergebnis aus der Veräußerung
Magnat Tbilisi Office LLC	05.02.2016	0	3	3
Magnat Tbilisi Residential 1 LLC	04.02.2016	0	0	0
Magnat Asset Management GmbH	14.07.2016	141	-99	42
Magnat Capital Markets GmbH	14.07.2016	146	-313	-167
SQUADRA Immobilien GmbH & Co. KG (at Equity)	27.12.2016	7.184	-2.665	4.519
R-Quadrat Polska Alpha sp.z o.o. (at Equity)	26.07.2016	0	-436	-436
Gesamtsumme		7.471	-3.510	3.961

Zusammenfassende Finanzinformationen der abgegangenen vollkonsolidierten Unternehmen:

IN TEUR	Magnat Tbilisi Office LLC	Magnat Tbilisi Residential 1 LLC	Magnat Asset Management GmbH	Magnat Capital Markets GmbH
Aggregierte Vermögenswerte	0	0	1.315	878
davon Zahlungsmittel	0	0	141	146
Aggregierte Schulden	1	0	1.118	509

3. Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien

Der Konzern erzielte im Geschäftsjahr ein Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien in Höhe von TEUR 963 (Vorjahr: TEUR 458). Wesentliche veräußerte Liegenschaften sind das Objekt Halle Peißen der DEMIRE Objektgesellschaft Worms GmbH, die Objekte Kempten der Briarius S.a.r.l. und Ulm der Armstriepe S.a.r.l. sowie Radevormwald der BBV 6 Geschäftsführungs-GmbH & Co. KG.

4. Ergebnis aus nach der Equity-Methode bewerteten Unternehmen

Die Verluste aus nach der Equity-Methode bewerteten Unternehmen in Höhe von TEUR 359 (Vorjahr: TEUR 3.830) betreffen im Wesentlichen bis zur Entkonsolidierung aufgelaufene Verluste der SQUADRA Immobilien GmbH & Co. KG in Höhe von TEUR 356.

5. Ergebnis aus der Fair Value-Anpassung der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien

Das Ergebnis aus der Fair Value-Anpassung der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien in Höhe von TEUR 38.414 (Vorjahr: TEUR 18.471) betrifft die in Deutschland gelegenen Objekte der in- und ausländischen Tochter- und Enkelgesellschaften. Der größte Einzeleffekt betrifft mit TEUR 9.683 die Kurfürster Immobilien GmbH, Leipzig. Weitere wesentliche Gewinne ergaben sich aus der Neubewertung der Germavest Real Estate S.a.r.l, mit TEUR 8.250, der Logistikpark Leipzig GmbH in Höhe von TEUR 6.238 sowie der CAM Commercial Asset Management EINS GmbH in Höhe von TEUR 4.020.

Die beizulegenden Zeitwerte der Immobilien basieren auf Bewertungsgutachten von externen, unabhängigen Sachverständigen. Insbesondere die gute konjunkturelle Wirtschaftslage Deutschlands in Verbindung mit der weiter gestiegenen Nachfrage ausländischer Investoren nach Gewerbeimmobilien führte im Berichtsperiode zu einer spürbaren Änderung der Bewertungsfaktoren und folglich zu einem Anstieg der Verkehrswerte der Immobilien. Zum Bewertungsverfahren im Detail wird auf Note E.1.3 verwiesen.

6. Wertminderungen von Forderungen

Die Wertminderungen von Forderungen können wie folgt aufgeteilt werden:

IN TEUR	01.01.2016 – 31.12.2016	01.01.2015 – 31.12.2015
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen	-1.543	-1.285
Ausleihungen an at Equity bewertete Unternehmen	-515	-1.561
Gesamt	-2.058	-2.846

Die Wertminderungen der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen betreffen Mietforderungen der in Deutschland belegenen Liegenschaften in Höhe von TEUR 967 sowie aus dem Altportfolio in Höhe von TEUR 576. Die Wertminderungen von Ausleihungen an nach der Equity-Methode bewertete Unternehmen betreffen Ausleihungen an im laufenden Geschäftsjahr entkonsolidierte Unternehmen.

7. Gewinn aus einem Erwerb zu einem Preis unter dem Marktwert

Der Vorjahresgewinn aus einem Erwerb zu einem Preis unter dem Marktwert in Höhe von TEUR 33.217 resultierte aus dem Erwerb der Germavest Real Estate S.à.r.l. (T6-Portfolio). Der ermittelte passive Unterschiedsbetrag in Höhe von TEUR 33.217 wurde als Einmaleffekt sofort erfolgswirksam in der Konzern-Gewinn- und -Verlustrechnung erfasst. Er ist vorrangig auf den über dem Erwerbspreis liegenden beizulegenden Zeitwert (Fair Value) der bei der Germavest Real Estate S.à.r.l. bilanzierten als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zurückzuführen.

8. Sonstige betriebliche Erträge

IN TEUR	01.01.2016 – 31.12.2016	01.01.2015 – 31.12.2015
Periodenfremde Erträge	2.748	389
Ausbuchung von Verbindlichkeiten	507	788
Umsatzsteuererstattung Vorjahre	321	0
Erträge aus Weiterbelastungen	309	23
Erträge aus Facility Management	282	0
Erträge aus dem Verkauf von Anlagevermögen	221	181
Sachbezüge	109	56
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	100	38
Wertaufholung von Wertberichtigungen zu Forderungen	33	343
Kursgewinne aus Fremdwährungsdifferenzen	16	160
Schadensersatz	0	11
Übrige	904	583
Gesamt	5.550	2.572

Die sonstigen periodenfremden Erträge enthalten im Wesentlichen nachträgliche Entschädigungen für die Nutzung von Gehwegen bzw. Parkplätzen von der Stadt Ulm und nachträgliche Gutschriften für korrigierte Abrechnungen der Vorjahre.

Die Erträge aus dem Facility Management resultieren aus der Erbringung von Leistungen im Facility Management durch die PRAEDIA GmbH, die in der laufenden Berichtsperiode erstmalig konsolidiert wurde.

9. Allgemeine Verwaltungskosten

IN TEUR	01.01.2016 – 31.12.2016	01.01.2015 – 31.12.2015
Personalkosten	-3.855	-2.258
Rechts- und Beratungskosten	-3.841	-3.868
Abschluss- und Prüfungskosten	-2.541	-3.490
Aufwendungen für Immobiliengutachten	-589	-634
Fondverwaltungskosten	-514	0
Werbe- und Reisekosten	-492	-378
EDV Kosten	-446	-24
Aufwandsersatz	-338	0
Fahrzeugkosten	-302	-40
Vergütung des Aufsichtsrates	-292	-270
Treuhandvergütung	-268	0
Aufwendungen für Investor Relations	-154	-180
Aufwendungen für Facility Management	-106	-17
Leasingkosten	-52	-144
Sonstige	-715	-29
Gesamt	-14.505	-11.332

Die Rechts- und Beratungskosten in Höhe von TEUR 3.841 resultieren überwiegend aus einmaligen Aufwendungen im Zusammenhang mit Kapitalmarktmaßnahmen.

Die Personalkosten für das auf Ebene des obersten Mutterunternehmens beschäftigte Personal werden ausschließlich innerhalb der allgemeinen Verwaltungskosten ausgewiesen. Der Anstieg der Personalkosten resultiert aus der gestiegenen Anzahl des im Konzern beschäftigten Personals im Zuge des Ausbaus der Geschäftstätigkeit und aus der Erfassung von Aufwendungen für aktienbasierte Vergütungsbestandteile in Höhe von TEUR 594.

10. Sonstige betriebliche Aufwendungen

IN TEUR	01.01.2016 – 31.12.2016	01.01.2015 – 31.12.2015
Periodenfremde Aufwendungen aus Betriebskostenabrechnungen der Vorjahre	-1.888	-80
Nicht abziehbare Vorsteuer	-965	-1.139
Vermittlerprovision	-818	0
Aufwendungen für Hauptversammlung und Aktienbetreuung	-540	-767
Abgaben und Nebenkosten des Geldverkehrs	-413	-526
Fremdleistungen	-391	-679
Raumkosten	-281	-77
Wertminderungen von Sachanlagevermögen	-110	-18
Hausverwaltung	-104	-144
Kursverluste aus Fremdwährungsdifferenzen	-26	-154
Versicherungen	-59	-78
Differenzen aus der Schulden- / Aufwand- und Ertragskonsolidierung	0	-74
Rechts- und Beratungskosten	0	-58
Transaktionskosten Erwerb Germavest Real Estate S.à.r.l	0	-793
Übrige	-1.772	-678
Gesamt	-7.367	-5.265

Die nachgelagerte Abrechnung der Betriebskosten ist geschäftsüblich und resultiert im Wesentlichen aus den im Rumpfgeschäftsjahr 2014 erworbenen Immobilienportfolien.

Die nicht abziehbare Vorsteuer resultiert aus nicht aktivierungsfähigen Rechts- und Beratungskosten, die im Wesentlichen von der DEMIRE AG, die nicht zum vollen Vorsteuerabzug berechtigt ist, in Anspruch genommen wurden.

11. Finanzergebnis

IN TEUR	01.01.2016 – 31.12.2016	01.01.2015 – 31.12.2015
Finanzerträge	1.153	2.145
Finanzierungsaufwendungen	-39.134	-27.873
Ergebnisanteile von Minderheitsgesellschaftern	-5.226	0
Finanzergebnis	-43.207	-25.728

Die Finanzerträge in Höhe von TEUR 1.153 (Vorjahr: TEUR 2.145) resultieren im Wesentlichen aus aufgelaufenen Zinsen für von der DEMIRE AG begebene Darlehen und Ausleihungen (TEUR 825). Weiterhin aus Stückzinsen für die Unternehmensanleihe 2014/19 (TEUR 328), die sich zu Beginn der Berichtsperiode mit einem Wertansatz in Höhe von TEUR 14.375 im Depot der DEMIRE AG befand, und die im Laufe des ersten Quartals 2016 wieder gegeben wurde.

Der Anstieg der Finanzaufwendungen resultiert im Wesentlichen aus den Zugängen von Finanzschulden im Rahmen von Unternehmenserwerben zum Ende des Geschäftsjahres 2015. Dies betrifft insbesondere die Germavest Real Estate S.a.r.l. und den Teilkonzern Fair Value REIT-AG.

Die auf Minderheitsgesellschafter entfallenden Ergebnisanteile betreffen die Fair Value REIT-AG.

12. Ertragsteuern

IN TEUR	01.01.2016 - 31.12.2016	01.01.2015 - 31.12.2015
Laufende Ertragsteuern	-2.852	-755
Latente Ertragsteuern	-9.460	-3.384
Summe Ertragsteuern	-12.313	-4.139

Die laufenden Steueraufwendungen in Höhe von TEUR 2.852 (Vorjahr: TEUR 755) beinhalten die Körperschaft- und die Gewerbesteuer sowie Kapitalertragsteuern und entstanden nahezu gänzlich in Deutschland.

Die latenten Ertragsteuern in Höhe von TEUR 9.460 (Vorjahr: TEUR 3.384) setzen sich zusammen aus latenten Steuererträgen in Höhe von TEUR 1.273 (Vorjahr: TEUR 2.758) und latenten Steueraufwendungen in Höhe von TEUR 10.733 (Vorjahr: TEUR 6.142). Die latenten Steueraufwendungen resultieren im Wesentlichen aus temporären Differenzen im Zusammenhang mit der Bewertung der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien gemäß IAS 40. Die latenten Steuererträge resultieren im Wesentlichen aus der Verrechnung dieser mit den latenten Steuern auf Verlustvorträge.

Zum Bilanzstichtag bestehen für die in den Konzernabschluss einbezogenen Beteiligungsunternehmen insgesamt noch nicht genutzte steuerliche Verlustvorträge in Höhe von TEUR 42.842 (Vorjahr: TEUR 47.731). Eine Aktivierung von latenten Steueransprüchen auf diese Verlustvorträge erfolgt nur dann, wenn ein Ausgleich mit zukünftig erzielten Gewinnen in absehbarer Zeit wahrscheinlich ist. Im DEMIRE-Konzern wurden latente Steuern auf Verlustvorträge auf Ebene der gleichen Steuersubjekte nur in dem Ausmaß aktiviert wie auch latente Steuerschulden gebildet wurden.

Steuerliche Überleitungsrechnung

Die steuerliche Überleitungsrechnung zwischen dem theoretischen und dem tatsächlichen Steueraufwand wird auf der Grundlage eines Konzernsteuersatzes von 28,78 % (Vorjahr: 31,93 %) dargestellt. Der Konzernsteuersatz von 28,78 % beinhaltet den gültigen Körperschaftsteuersatz von 15 %, 5,5 % Solidaritätszuschlag und 12,95 % Gewerbesteuerersatz (Hebesatz für Langen: 370 %; Steuermesszahl: 3,5 %). Für die Berechnung der latenten Steuern der inländischen Immobiliengesellschaften wird der Steuersatz von 15,83 % zugrunde gelegt. Diese Gesellschaften erzielen ihr Ergebnis ausschließlich aus der Verwaltung eigenen Grundvermögens. Aufgrund der Möglichkeit, den Gewerbeertrag um das Ergebnis aus der Verwaltung eigenen Grundbesitzes zu kürzen, kommt in diesen Fällen effektiv ausschließlich der Körperschaftsteuersatz zzgl. Solidaritätszuschlag zur Anwendung. Bei den erworbenen ausländischen Gesellschaften wurde für die Berechnung der latenten Steuern ebenfalls ein Steuersatz von 15,83 % angewendet, da diese Gesellschaften nicht der Gewerbesteuer unterliegen:

IN TEUR	01.01.2016 – 31.12.2016	01.01.2015 – 31.12.2015
Ergebnis vor Steuern	39.962	33.012
Konzernsteuersatz	28,78 %	31,93 %
Erwartetes Steuerergebnis	11.501	10.541
Steuersatzunterschiede	-3.069	-3.626
Steuereffekt aus nicht abzugsfähigen Betriebsausgaben	2.533	2.869
Steuereffekte aus steuerfreien Einnahmen	-1.247	-12.166
Steuereffekte aus nicht genutzten Verlusten und nicht angesetzten temporären Differenzen, für die keine latenten Steueransprüche aktiviert wurden	2.805	6.324
Steuereffekte aus dem Ansatz von in Vorjahren nicht aktivierter latenter Steueransprüche auf Verlustvorträge	-179	-53
Sonstige	-31	250
Tatsächliches Steuerergebnis	12.313	4.139

Die steuerfreien Einnahmen resultieren im Wesentlichen aus der Veräußerung von Immobiliengesellschaften. Die Erträge aus nach der Equity-Methode bewerteten Unternehmen werden in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung innerhalb des Ergebnisses aus nach der Equity-Methode bewerteten Unternehmen und im Ergebnis aus der Veräußerung von Immobiliengesellschaften ausgewiesen. Der Steuereffekt aus nicht abzugsfähigen Betriebsausgaben resultiert überwiegend aus der Beachtung der ertragssteuerlichen Zinsschrankenregelung.

Gemäß IAS 12 sind latente Steuerschulden auch auf den Unterschiedsbetrag zwischen dem in der Konzernbilanz anteiligen Eigenkapital einer Tochtergesellschaft und dem Beteiligungsbuchwert für die Tochtergesellschaft in der Steuerbilanz der Muttergesellschaft zu bilden („outside basis differences“), wenn mit deren Realisierung zu rechnen ist. Ursächlich für diese Unterschiedsbeträge sind im Wesentlichen thesaurierte Gewinne in- und ausländischer Tochtergesellschaften.

Die DEMIRE hat für aufgelaufene Ergebnisse der Tochterunternehmen in Höhe von TEUR 5.707 (Vorjahr: TEUR 1.619) keine passiven latenten Steuern gebildet, da diese Gewinne auf unbestimmte Zeit reinvestiert werden sollen.

Eine Berücksichtigung latenter Steuern auf „outside basis differences“ als temporäre Differenz bedeutet, dass künftige Steuerwirkungen zum Zeitpunkt der Gewinnentstehung auszuweisen sind, selbst wenn eine Ausschüttung der Gewinne an das Mutterunternehmen und eine damit verbundene Besteuerung beim Mutterunternehmen erst in zukünftigen Perioden erfolgt. Die Gesellschaft kann den Zeitpunkt der Ausschüttungen von Tochtergesellschaften bzw. von Thesaurierungen selbst bestimmen. Eine Ausschüttung von den Tochtergesellschaften ist mit Ausnahme der gesetzlichen Pflichtausschüttungen aus der Fair Value REIT AG weder geplant noch abzusehen. Daher wird von einem Ansatz von latenten Steuern auf „outside basis differences“, mit Ausnahme der auf Fair Value REIT gebildeten, abgesehen. Der Ansatz von latenten Steuerschulden im Zusammenhang mit „outside basis differences“ auf Ebene der Fair Value REIT beläuft sich zum 31. Dezember 2016 auf TEUR 8.506 (Vorjahr: TEUR 4.739).

Bezüglich der sonstigen Angaben zu latenten Steueransprüchen und Steuerschulden wird auf Note E.5.1 verwiesen

13. Ergebnis je Aktie

Das unverwässerte Ergebnis je Aktie ergibt sich durch Division des den Anteilseignern der DEMIRE AG zuzurechnenden Anteils am Periodengewinn durch die gewichtete durchschnittliche Anzahl an Aktien, die sich während des Jahres im Umlauf befindet. Das verwässerte Ergebnis je Aktie ergibt sich durch die Korrektur des Periodenergebnisses und der Anzahl der ausstehenden Aktien aufgrund der Annahme, dass wandelbare Instrumente umgewandelt und Optionsscheine im Zusammenhang mit aktienbasierten Vergütungen ausgeübt werden.

	01.01.2016 – 31.12.2016	01.04.2015 – 31.12.2015
Konzernergebnis (in TEUR)	27.649	28.873
Konzernergebnis abzüglich nicht beherrschende Anteile	24.670	28.117
Zinsaufwendungen aus Wandelschuldverschreibungen	860	829
Konzernergebnis ohne nicht beherrschende Anteile (verwässert)	25.530	28.946
Anzahl der Aktien in Stück		
Ausgegebene Aktien zum Bilanzstichtag	54.247	49.292
Gewichtete Anzahl ausgegebener Aktien	51.364	25.889
Auswirkung der Wandlungen von Wandelschuldverschreibungen	13.638	13.662
Aktienbasierte Vergütungen	0	1.000
Gewichtete Anzahl der Aktien (verwässert)	65.002	40.551
Ergebnis je Aktie (in EUR)		
Unverwässertes Ergebnis je Aktie (EUR)	0,48	1,09
Verwässertes Ergebnis je Aktie (EUR)	0,39	0,71

Zum 31. Dezember 2016 hat die Gesellschaft potentielle Stammaktien aus Wandelschuldverschreibungen ausstehend, die den Inhaber der Wandelschuldverschreibung 2013/2018 zum Tausch gegen 10.637.763 Aktien (Vorjahr: 10.661.700 Aktien) bzw. Pflichtwandelschuldverschreibung 2015/2018, 3.000.000 Stücke bzw. EUR 15.000.000 (Vorjahr: EUR 15.000.000) berechtigen.

14. Personalaufwand

IN TEUR	01.01.2016 – 31.12.2016	01.04.2015 – 31.12.2015
Gehälter	-4.965	-2.231
Gesetzliche Sozialaufwendungen	-425	-281
Gesamt	-5.390	-2.512

Der Personalaufwand in Höhe von TEUR 5.390 wird grundsätzlich innerhalb der allgemeinen Verwaltungskosten ausgewiesen und entfällt im Wesentlichen auf die DEMIRE AG (TEUR 3.156) und die Fair Value REIT-AG (TEUR 693). Darüber hinaus enthält dieser Posten auch die Personalaufwendungen der DEMIRE Immobilien Management GmbH in Höhe von TEUR 1.320, die in den Aufwendungen zur Erzielung von Mieterträgen und nicht in den Verwaltungskosten ausgewiesen werden. Von den

gesetzlichen Sozialaufwendungen entfallen rund die Hälfte auf die Beiträge zur gesetzlichen Rentenversicherung.

In der Berichtsperiode sind in den Personalaufwendungen der DEMIRE AG Aufwendungen für aktienbasierte Vergütungen in Höhe von TEUR 594 (Vorjahr: TEUR 434) enthalten.

E. ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERN-BILANZ

1. Langfristige Vermögenswerte

Die Entwicklung der einzelnen Posten ist dem Anlagespiegel (Anlage 3) zu entnehmen.

1.1. Immaterielle Vermögenswerte

Einzelne erworbene immaterielle Vermögenswerte werden beim erstmaligen Ansatz mit ihren Anschaffungskosten bewertet. Nach erstmaligem Ansatz werden immaterielle Vermögenswerte mit einer begrenzten Nutzungsdauer über die voraussichtliche wirtschaftliche Nutzungsdauer von in der Regel drei bis fünf Jahren linear abgeschrieben und im Falle von relevanten Anhaltspunkten auf mögliche Wertminderungen untersucht. Wertminderungen immaterieller Vermögenswerte werden erfolgswirksam erfasst.

Immaterielle Vermögenswerte mit einer unbestimmten Nutzungsdauer werden nicht planmäßig abgeschrieben. Bei diesen Vermögenswerten wird mindestens einmal jährlich entweder auf Basis des einzelnen Vermögenswerts oder auf Ebene der zahlungsmittelgenerierenden Einheit eine Werthaltigkeitsprüfung durchgeführt. Zusätzlich erfolgt ein Werthaltigkeitstest, wenn wertmindernde Ereignisse eingetreten sind.

Immaterielle Vermögenswerte werden auf eine Wertminderung hin überprüft, wenn Sachverhalte oder Änderungen der Umstände darauf hindeuten, dass der Buchwert eines Vermögenswerts nicht erzielbar sein könnte. Sobald der Buchwert eines Vermögenswerts seinen erzielbaren Betrag übersteigt, wird eine Wertminderung erfolgswirksam erfasst. Der erzielbare Betrag ist der höhere der beiden Beträge aus beizulegendem Zeitwert abzüglich der Kosten der Veräußerung und Nutzungswert. Der beizulegende Zeitwert abzüglich Kosten der Veräußerung ist der Betrag, der durch den Verkauf eines Vermögenswerts oder einer zahlungsmittelgenerierenden Einheit in einer Transaktion zu Marktbedingungen zwischen sachverständigen, vertragswilligen Parteien nach Abzug der Veräußerungskosten erzielt werden könnte.

Eine Wertaufholung auf einmal wertgeminderte Vermögenswerte wird vorgenommen, wenn der Grund für die vormals erfasste Wertminderung entfallen ist. Hiervon ausgenommen sind Geschäfts- oder Firmenwerte, für die nach IFRS ein generelles Wertaufholungsverbot existiert.

1.1.1. Geschäfts- oder Firmenwert

Ein Geschäfts- oder Firmenwert wird beim erstmaligen Ansatz zu Anschaffungskosten bewertet, die sich als Überschuss der Summe aus der übertragenen Gegenleistung, dem Betrag der nicht beherrschenden Anteile und der gegebenenfalls früher gehaltenen Anteile über die erworbenen identifizierbaren Vermögenswerte und übernommenen Schulden des Konzerns bemessen. Nach dem erstmaligen Ansatz wird der Geschäfts- oder Firmenwert zu Anschaffungskosten abzüglich kumulierter Wertminderungsaufwendungen bewertet. Zum Zwecke des Wertminderungstests wird der im

Rahmen eines Unternehmenszusammenschlusses erworbene Geschäfts- oder Firmenwert ab dem Erwerbszeitpunkt den zahlungsmittelgenerierenden Einheiten des Konzerns zugeordnet, die vom Unternehmenszusammenschluss den Erwartungen zufolge profitieren werden.

Die Geschäfts- oder Firmenwerte werden regelmäßig einem mindestens einmal jährlich durchzuführenden Werthaltigkeitstest unterzogen. Die Ermittlung des erzielbaren Betrags erfordert Annahmen und Schätzungen in Bezug auf die zukünftige Ertragsentwicklung und nachhaltige Wachstumsrate der zahlungsgenerierenden Einheit oder Gruppe von zahlungsmittelgenerierenden Einheiten, der ein Geschäfts- oder Firmenwert zugeordnet wurde.

Der im Rahmen der Erstkonsolidierung der Tochtergesellschaft MAGNAT Investment I B.V. entstandene Geschäfts- oder Firmenwert wurde bereits in Vorperioden in voller Höhe wertberichtigt.

Der im Rahmen der Erstkonsolidierung der Fair Value REIT-AG zum 31. Dezember 2015 entstandene Geschäfts- oder Firmenwert in Höhe von TEUR 6.783 wurde der Fair Value REIT zugeordnet.

Der Konzern führte die jährliche Prüfung auf Wertminderung zum 31. Dezember 2016 durch. Der erzielbare Betrag der zahlungsmittelgenerierenden Einheit (CGU) Fair Value REIT wurde auf Basis der Berechnung eines Nutzungswerts unter Verwendung von Cashflow-Prognosen ermittelt, die auf vom Management für einen Zeitraum von fünf Jahren genehmigten Finanzplänen basieren. Den Planungen des Managements liegen Erfahrungswerte der Vergangenheit sowie bestmögliche Einschätzungen über die künftige Entwicklung zugrunde. Der für die Cashflow-Prognosen verwendete Abzinsungssatz (vor Steuern) beträgt 3,17 %. Für nach dem Zeitraum von fünf Jahren anfallende Cashflows wurde der Mittelwert der Cashflows des Detailplanungszeitraums zugrunde gelegt. Der so ermittelte erzielbare Betrag auf Basis des Nutzungswerts wurde anschließend dem Buchwert der CGU gegenübergestellt, um dessen Werthaltigkeit zu beurteilen. Infolge dieser Analyse identifizierte das Management einen ausreichenden Spielraum („headroom“) zwischen dem Nutzungswert und dem Buchwert der CGU. Keine vom Management für möglich gehaltene Änderung der wesentlichen Annahmen führt dazu, dass der Buchwert den erzielbaren Betrag übersteigt. Dementsprechend hat die DEMIRE zum 31. Dezember 2016 keinen Wertminderungsbedarf festgestellt.

Wesentliche Grundannahmen für die Berechnung des Nutzungswerts und Sensitivitätsanalyse zu den getroffenen Annahmen:

Cashflows aus der Vermietung – Die CGU Fair Value REIT konzentriert sich auf den Erwerb und die Bewirtschaftung von Gewerbeimmobilien in Deutschland. Dabei investiert die Fair Value REIT sowohl direkt in Immobilien als auch indirekt über die Beteiligung an Immobilienpersonengesellschaften. Dementsprechend wurden Cashflows für den Direktbesitz und die Tochterunternehmen geplant. Dabei wurden die Mieterträge und die Vermietungskosten aus kontrahierten Mietverträgen abgeleitet bzw. aufgrund von mietflächenspezifischen Annahmen für die Wahrscheinlichkeit von Vertragsverlängerungen und Leerstandszeiten getroffen. Die geplanten Instandhaltungsaufwendungen basieren größtenteils auf konkret geplanten Maßnahmen, ansonsten auf pauschal angesetzten Erfahrungswerten. Die Betriebskosten der Immobilien wurden auf Basis der Vorjahreswerte indexiert fortgeschrieben.

Die Cashflows aus der Vermietung könnten aufgrund von Mietminderungen, Mietausfällen oder steigendem Leerstand sinken. Überdies könnte eine Reduktion des Immobilienbestands zu einem Rückgang der Cashflows führen. Auch bei einem Rückgang der Cashflows um 10 % würde sich zum 31. Dezember 2016 kein Wertminderungsbedarf ergeben.

Abzinsungssatz – Der Abzinsungssatz basiert auf den durchschnittlichen gewichteten Kapitalkosten (WACC) der CGU. Die durchschnittlichen gewichteten Kapitalkosten berücksichtigen sowohl die Kapitalkosten für das Fremd- als auch das Eigenkapital. Die Eigenkapitalkosten werden aus der erwarteten Kapitalrendite der Eigenkapitalgeber des Teilkonzerns Fair Value REIT abgeleitet. Die Fremdkapitalkosten wurden aus den durchschnittlichen Finanzierungskosten von Vergleichsunternehmen abgeleitet. Das segmentspezifische Risiko wurde durch die Anwendung individueller Betafaktoren ermittelt. Die Betafaktoren wurden auf der Grundlage öffentlich zugänglicher Marktdaten ermittelt. Auch ein Anstieg des Abzinsungssatzes um 0,5 % würde zum 31. Dezember 2016 nicht zu einem Wertminderungsbedarf führen.

1.1.2 Sonstige immaterielle Vermögenswerte

Die sonstigen immateriellen Vermögenswerte beinhalten im Wesentlichen Computer-Software. Für die sonstigen immateriellen Vermögenswerte wird eine Nutzungsdauer von drei bis fünf Jahren angesetzt. Die Abschreibungen in Höhe von TEUR 18 (Vorjahr: TEUR 1) werden innerhalb der „sonstigen betrieblichen Aufwendungen“ in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesen.

1.2 Sachanlagen

Betriebs- und Geschäftsausstattung

Die Sachanlagen beinhalten Betriebs- und Geschäftsausstattung. Die lineare Abschreibung erfolgt auf Basis einer Nutzungsdauer von drei bis 15 Jahren. Die Beträge der Abschreibungen werden in der Gewinn- und Verlustrechnung in der Position „sonstige betriebliche Aufwendungen“ (TEUR 91, Vorjahr: TEUR 21) ausgewiesen.

Technische Anlagen

Die technischen Anlagen (TEUR 1.370) beinhalten die Betriebsvorrichtung (Hotelinventar) der in der Berichtsperiode erworbenen Kurfürster Immobilien GmbH.

Geleistete Anzahlungen

Die geleisteten Anzahlungen zum 31. Dezember 2015 betrafen im Wesentlichen das Immobilienobjekt Kurfürstengalerie in Kassel, für das der Übergang von Nutzen und Lasten zum 1. Januar 2016 erfolgte.

1.3 Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien

Unter den als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien werden die Immobilien der Gesellschaft ausgewiesen, die zur Erzielung von Mieteinnahmen bzw. von Wertsteigerungen und nicht zur Eigennutzung oder zum Verkauf im Rahmen der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit gehalten werden. Die als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien werden im Zugangszeitpunkt mit den Anschaffungskosten, einschließlich Anschaffungsnebenkosten, bewertet. Im Rahmen der Folgebilanzierung werden diese entsprechend des in IAS 40 in Verbindung mit IFRS 13 vorgesehenen Wahlrechtes zum beizule-

genden Zeitwert bewertet, wobei Änderungen der beizulegenden Zeitwerte generell erfolgswirksam erfasst werden. Vorauszahlungen auf Immobilienkäufe werden als geleistete Anzahlung innerhalb der Sachanlagen ausgewiesen.

Bei der Bewertung der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien stellen insbesondere die erwarteten Zahlungsströme, die unterstellten Leerstandsquoten, deren Veränderungen im Planungshorizont sowie der Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssatz wesentliche Bewertungsparameter dar. Sofern keine Marktwerte aus Verkäufen vergleichbarer Immobilien abgeleitet werden können, erfolgt die Bewertung nach dem Ertragswertverfahren. Die Wertermittlung erfolgt dabei im Einklang mit den International Financial Reporting Standards (IFRS), den International Standards of Valuation of Real Estate for Investment Purposes („International Valuation-Standards“) und den RICS Valuation - Professional Standards (Januar 2014) der Royal Institution of Chartered Surveyors.

Bewertung der Immobilien im Teilkonzern DEMIRE

Die beizulegenden Zeitwerte für als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien werden nach dem Ertragswertverfahren gemäß Baugesetzbuch, Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) und Wertermittlungsrichtlinie (WertR) ermittelt. Der Gebäudeertragswert der Immobilien wird anhand von Einnahmen und Ausgaben und unter Berücksichtigung eines risikoadjustierten Liegenschaftszinssatzes ermittelt.

Gemäß IFRS 13.9 wird der beizulegende Zeitwert definiert als der Preis, der in einem geordneten Geschäftsvorfall zwischen Marktteilnehmern am Bemessungsstichtag für den Verkauf eines Vermögenswerts eingenommen bzw. für die Übertragung einer Schuld gezahlt würde. Der beizulegende Zeitwert unterstellt grundsätzlich den Verkauf eines Vermögenswerts. Dies gilt auch dann, wenn die DEMIRE weder die Absicht noch Kapazitäten besitzt, den Vermögenswert zum Bewertungsstichtag zu verkaufen oder die Schuld zu diesem Zeitpunkt zu übertragen. Bei der Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts von nicht finanziellen Vermögenswerten wird von der höchst- und bestmöglichen Nutzung ausgegangen. Dies setzt eine Nutzen- und Wertmaximierung des Vermögenswerts voraus, sofern diese technisch möglich, rechtlich zulässig und finanziell durchführbar ist. Dabei ist es unbedeutend, ob der beizulegende Zeitwert direkt beobachtbar ist oder unter Anwendung einer Bewertungsmethode ermittelt wird.

Die Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum beizulegenden Zeitwert ist dem Level 3 der Bewertungshierarchie nach IFRS 13.86 (Bewertung aufgrund nicht beobachtbarer Inputfaktoren) zuzuordnen. Die Bewertungsparameter, aufgeteilt nach Asset Klasse, sind der Anlage 2 zu entnehmen. Die DEMIRE zieht zur Bestimmung des Zeitpunkts, wann eine Umgruppierung zwischen den verschiedenen Hierarchiestufen als eingetreten gelten soll, den Zeitpunkt des Ereignisses oder der Veränderung der Umstände, das die Umgruppierung verursacht hat, heran.

Bewertung der Immobilien im Teilkonzern Faie Value REIT

Die beizulegenden Zeitwerte der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien des Teilkonzerns Fair Value REIT werden nach dem Discounted Cashflow Verfahren ermittelt.

Das Discounted Cashflow Verfahren stellt die Grundlage der dynamischen Investitionsrechenarten dar und dient zur Berechnung des Kapitalwerts zukünftig erwarteter, zeitlich versetzter, unterschiedlich hoher Zahlungsströme. Dabei werden, nach Identifikation aller wertrelevanten Faktoren, die zukünftig erwarteten, wie auch teilweise prognosegebundenen Zahlungsströme periodengerecht aufsummiert. Das Ergebnis der erfassten Ein- und Auszahlungen wird mit Hilfe der Zinsrechnung mit dem Diskontierungszinssatz auf einen fixen Zeitpunkt (Bewertungsstichtag) abgezinst. Im Gegensatz zum deutschen Ertragswertverfahren nach der Wertermittlungsverordnung (WertV) werden die Zahlungsströme während des Betrachtungszeitraumes jedoch explizit quantifiziert und nicht als Rentenzahlung dargestellt. Da aufgrund der Diskontierung die Einflussnahme zukünftiger Zahlungsströme abnimmt, wie auch die Prognoseunsicherheit über den Betrachtungszeitraum zunimmt, wird üblicherweise bei immobilienwirtschaftlichen Investitionsüberlegungen nach einem 10-Jahreszeitraum (Detailbetrachtungszeitraum) der stabilisierte Nettoreinertrag anhand einer wachstumsimpliziten Mindestverzinsung kapitalisiert (Kapitalisierungszinssatz) und auf den Wertermittlungsstichtag diskontiert.

Die im Bewertungsmodell verwendeten Annahmen spiegeln den Durchschnitt der Annahmen der zum jeweiligen Bewertungsstichtag am Markt dominanten Investoren wider. Diese Bewertungsparameter reflektieren die marktübliche Erwartungshaltung sowie die Fortschreibung an analysierten Vergangenheitswerten der zu bewertenden oder einer bzw. mehrerer vergleichbaren Liegenschaften.

Die Bewertungsparameter werden im Rahmen der Marktwertermittlung durch den Gutachter nach bestem Ermessen eingeschätzt und können in zwei Gruppen unterteilt werden:

Die objektspezifischen Bewertungsparameter beinhalten zum Beispiel Mietansätze für Erst- wie auch Folgevermietungen, Verlängerungswahrscheinlichkeiten der bestehenden Mietverträge, Leerstandszeiten und Leerstandskosten, nicht umlegbare Nebenkosten und zu erwartende Kapitalausgaben des Eigentümers, Ausbau- wie auch Vermietungskosten für Erst- und Folgevermietungen oder eine objekt- und mietvertragsspezifische gesamtheitliche Verzinsung des im Investment gebundenen Kapitals.

Zu den gesamtwirtschaftlichen Faktoren gehören insbesondere die Markt- und Mietpreisentwicklung innerhalb des Detailbetrachtungszeitraumes und die im Berechnungsmodell unterstellte Inflationserwartung. Um die Angabeanforderungen über die beizulegenden Zeitwerte zu erfüllen, hat die DEMIRE Gruppen von Vermögenswerten und Schulden auf der Grundlage ihrer Art, ihrer Merkmale und ihrer Risiken sowie der Stufen der oben erläuterten Fair-Value-Hierarchie festgelegt.

Das Management des Konzerns ist wesentlich in den mindestens einmal im Geschäftsjahr stattfindenden Prozess der Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien involviert und überwacht diesen. Dabei werden die durch den unabhängigen Gutachter zur Verfügung gestellten Ergebnisse im Rahmen einer ersten Durchsicht verplausibilisiert und mit den Werten der Vorjahre verglichen. Darüber hinaus werden die Bewertungsergebnisse den eigenen im Rahmen der Risikoprüfung aufgestellten Annahmen gegenübergestellt und entsprechende Abweichungen und mögliche Hintergründe mit dem Gutachter diskutiert. Die Entwicklung des Portfolios wird zudem im Rahmen von regelmäßigen Durchsprachen mit dem Aufsichtsrat erläutert und die Wertentwicklungen des Immobilienportfolios somit kontinuierlich überwacht.

Die Ermittlung der beizulegenden Zeitwerte ist von den folgenden der Bewertung zugrunde liegenden wesentlichen, nicht beobachtbaren Inputfaktoren (Level 3) abhängig:

	31.12.2016		31.12.2015	
Durchschnittliche Marktmiete (in EUR pro m ² , pro Jahr) ¹⁾	68,83		94,11	
Spannbreite der Marktmiete (in EUR pro m ²)	18,00	180,00	0,00	232,97
Vermietbare Gesamtfläche zum Bilanzstichtag (in m ²)	255.821		264.887	
Leerstehende Fläche zum Bilanzstichtag (in m ²)	30.637		28.713	
Wertmäßige Leerstandsquote nach EPRA (in %)	9,28		10,31	
Durchschnittliche Leerstandsquote auf Basis der vermietbaren Fläche (in %)	11,98		10,84	
Spannweite der Leerstandsquote auf Basis der vermietbaren Fläche (in %)	0,00	60,75	0,00	63,51
Weighted Average Lease Term – WALT (in Jahren)	5,20		4,86	

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

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

VERTRAGSMIETEN IN EUR		31.12.2016	31.12.2015
Büro	Min	2,02	2,50
	Max	25,80	25,80
	Durchschnitt	7,34	6,10
Handel	Min	2,50	2,50
	Max	90,00	90,00
	Durchschnitt	9,65	7,97
Sonstiges	Min	2,00	2,00
	Max	11,60	11,60
	Durchschnitt	4,80	5,46
Gesamt	Min	2,00	2,00
	Max	90,00	90,00
	Durchschnitt	8,04	6,92

Die sich hieraus ergebenden Wertänderungen (Bewertungsgewinne und -verluste) resultieren insbesondere aus der Anpassung der Kapitalisierungs- und Diskontierungszinssätze sowie der Abschmelzung des Vorteils aus einigen bestehenden Mietverträgen, die zu einem über dem heutigen Marktniveau liegenden Mietzins abgeschlossen wurden (sog. „over-rents“).

Die Zeitwerte haben sich in der Berichtsperiode wie folgt entwickelt:

IN TEUR	2016	2015
Zeitwert per Geschäftsjahresbeginn	915.089	333.070
Zugänge aus Unternehmenszusammenschlüssen	0	469.114
Zugänge (Änderung Konsolidierungskreis)	37.106	81.624
Umgliederungen aus geleisteten Anzahlungen und Vorratsimmobilien	11.191	14.065
Zugänge	11.480	0
Abgänge	-8.270	0
Umgliederungen in zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	-23.736	-1.255
Unrealisierte Gewinne aus der Bewertung zum beizulegenden Zeitwert, der im GuV-Posten D.5 enthalten ist	50.176	21.478
Unrealisierte Verluste aus der Bewertung zum beizulegenden Zeitwert, der im GuV-Posten D.5 enthalten ist	-11.762	-3.007
Zeitwert per 31.12. des Geschäftsjahres	981.274	915.089

Die Zukäufe der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien in Höhe von TEUR 37.106 sowie die Umgliederung aus geleisteten Anzahlungen in Höhe von TEUR 11.191 resultieren aus der Investition in die Gewerbeimmobiliengesellschaft Kurfürster Immobilien GmbH.

Bei einer Sensitivitätsanalyse der bedeutenden nicht beobachtbaren Inputparameter des Teilkonzerns DEMIRE ergeben sich die folgenden Auswirkungen auf den beizulegenden Zeitwert der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien:

WERTÄNDERUNGEN	Liegenschaftszinssatz		Marktmiete ¹	
	-0,5 %	+0,5 %	-10 %	+10 %
in TEUR	48.060	-43.440	-55.930	55.670
in %	6,70	6,06	7,80	7,76

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

Ein wesentlicher Anstieg der Instandhaltungskosten, des Leerstands oder des Liegenschaftszinssatzes würde bei unveränderten Annahmen bezüglich der verbleibenden Inputparameter zu einem geringeren beizulegenden Zeitwert der Immobilien führen.

Bei einer Sensitivitätsanalyse der bedeutenden nicht beobachtbaren Inputparameter des Teilkonzerns Fair Value REIT ergeben sich die folgenden Auswirkungen auf den beizulegenden Zeitwert der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien:

WERTÄNDERUNGEN	Liegenschaftszinssatz		Marktmiete ¹	
	-0,5 %	+0,5 %	-10 %	+10 %
in TEUR	11.928	-14.240	-22.653	22.234
in %	4,18	4,99	7,56	6,91

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

1.4. Anteile an nach der Equity-Methode bewerteten Unternehmen

Innerhalb der Anteile an nach der Equity-Methode bewerteten Unternehmen werden sowohl Anteile an Tochterunternehmen ausgewiesen, bei denen die DEMIRE über einen (nur) maßgeblichen Einfluss verfügt. Überdies werden Anteile an gemeinsamen Vereinbarungen innerhalb der Anteile an nach der Equity-Methode bewerteten Unternehmen ausgewiesen, sofern diese als Gemeinschaftsunternehmen im Sinne des IFRS 11 qualifizieren. Die DEMIRE ermittelt an jedem Bilanzstichtag, inwiefern objektive Anhaltspunkte dafür vorliegen, dass ein Anteil an einem nach der Equity-Methode bewerteten Unternehmen wertgemindert sein könnte. Die Beziehungen mit diesen Unternehmen sind operativer Natur. Die Tätigkeit dieser Gesellschaften stellt im Wesentlichen die Immobilienverwaltung dar. Es handelt sich um nicht börsennotierte Anteile und es besteht kein aktiver Markt. Dabei handelt es sich im Wesentlichen um Unternehmen mit nur geringen Geschäftsaktivitäten, die im Immobilienbereich tätig sind.

Anteile an Unternehmen, auf die die DEMIRE einen maßgeblichen Einfluss ausüben kann, bei denen die Möglichkeit zur Beherrschung allerdings nicht gegeben ist, werden gemäß IAS 28 nach der Equity-Methode bilanziert. Ebenso werden Anteile an Gemeinschaftsunternehmen gemäß IFRS 11 nach der Equity-Methode bilanziert. Die Anteile werden bei erstmaligem Ansatz zu Anschaffungskosten bewertet. Die Differenz zwischen Anschaffungskosten und dem anteiligen Eigenkapital stellt den Geschäfts- oder Firmenwert dar. In der Folge erhöht oder verringert sich der Buchwert der Anteile entsprechend dem Anteil des Anteilseigners am Periodengewinn (inklusive der Effekte aus der Währungsumrechnung). Die Anwendung der Equity-Methode endet, wenn die Möglichkeit maßgeblichen Einfluss auf das entsprechende Unternehmen auszuüben nicht mehr gegeben ist bzw. wenn das Unternehmen nicht mehr als assoziiertes Unternehmen oder Gemeinschaftsunternehmen qualifiziert. Im Falle gleichzeitig bestehender Vermögenswerten, deren Abwicklung weder geplant noch wahrscheinlich ist, werden diese Vermögenswerte ihrem wirtschaftlichen Gehalt nach der Nettoinvestition dem nach der Equity-Methode bewerteten Unternehmen zugeordnet.

Die Überleitung der Buchwerte der nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen bestimmt sich durch den Anteil der DEMIRE am übernommenen Gewinn oder Verlust gemäß des Jahres- oder Zwischenabschlusses.

Die Anteile an nach der Equity-Methode bewerteten Unternehmen belaufen sich zum 31. Dezember 2016 auf TEUR 126 (Vorjahr: TEUR 3.136). Darin enthalten ist die Beteiligung an der Irao Magnat 28/2 LLC in Höhe von TEUR 116 (Vorjahr: TEUR 116) mit einem übernommenen Jahresgewinn in Höhe von TEUR 0 (Vorjahr TEUR 0). Darüber hinaus ist darin enthalten die in der Berichtsperiode erworbene G+Q Effizienz GmbH in Höhe von TEUR 9 mit einem übernommenen Jahresverlust in Höhe von TEUR 3 und die in der Berichtsperiode erworbene Demire Assekuranz GmbH & Co. KG in Höhe von TEUR 1 mit einem übernommenen Jahresgewinn von TEUR 0.

Die im Vorjahr gehaltene Beteiligung an der SQUADRA Immobilien GmbH & Co. KGaA in Höhe von TEUR 3.020 wurde in der Berichtsperiode veräußert (siehe Note B).

1.5. Sonstige finanzielle Vermögenswerte

Finanzielle Vermögenswerte werden im Zugangszeitpunkt entsprechend den Kategorien des IAS 39 klassifiziert und bilanziert.

Finanzielle Vermögenswerte werden von der DEMIRE entweder klassifiziert als:

- finanzielle Vermögenswerte, die erfolgswirksam zum beizulegenden Zweitwert bewertet werden,
- Kredite und Forderungen,
- zur Veräußerung verfügbare Finanzinvestitionen, oder
- derivative Finanzinstrumente, die die Voraussetzungen eines effektiven Sicherungsgeschäftes erfüllen.

Es werden keine zu Handelszwecken gehaltenen finanziellen Vermögenswerte und bis zur Endfälligkeit gehaltene Finanzinvestitionen bilanziert.

Zunächst wird festgestellt, ob ein objektiver Hinweis auf Wertminderung bei finanziellen Vermögenswerten, die für sich gesehen bedeutsam sind, individuell und bei finanziellen Vermögenswerten, die für sich gesehen nicht bedeutsam sind, individuell oder zusammen besteht. Stellt die DEMIRE fest, dass für einen individuell analysierten finanziellen Vermögenswert, sei er bedeutsam oder nicht, kein objektiver Hinweis auf Wertminderung vorliegt, ordnet die DEMIRE den Vermögenswert einer Gruppe finanzieller Vermögenswerte mit vergleichbaren Ausfallrisikoprofilen zu und untersucht diese zusammen auf Wertminderung. Vermögenswerte, die individuell auf Wertminderung untersucht werden und für die eine Wertberichtigung erfasst wird, werden nicht in die Wertminderungsbeurteilung auf Gruppenbasis einbezogen. Im Falle einer Wertminderung wird der Buchwert des betreffenden finanziellen Vermögenswerts unter Verwendung eines Wertberichtigungskontos erfolgswirksam reduziert.

Verringert sich die Höhe der Wertberichtigung in einer der folgenden Berichtsperioden und kann diese Verringerung objektiv auf einen nach der Erfassung der Wertminderung aufgetretenen Sachverhalt zurückgeführt werden, wird die vormals erfasste Wertminderung rückgängig gemacht. Die Wertaufholung dabei allerdings der Höhe nach auf die fortgeführten Anschaffungskosten zum Zeitpunkt der Wertaufholung begrenzt. Wertaufholungen für der Bewertungskategorie Kredite und Forderungen zugeordnete finanzielle Vermögenswerte werden erfolgswirksam erfasst.

Der Buchwert der sonstigen finanziellen Vermögenswerte beläuft sich auf TEUR 11.328 (Vorjahr: TEUR 11.045) und beinhaltet im Wesentlichen den langfristigen Anteil der Auseinandersetzungsguthaben aus dem Teilkonzern Fair Value REIT in Höhe von TEUR 9.822.

Die Höhe des Auseinandersetzungsguthabens für die gekündigten Anteile an der BBV 9 Geschäftsführungs-GmbH & Co. KG wurde vom bestellten Schiedsgutachter am 30. November 2015 ermittelt. Diese beläuft sich auf TEUR 10.020.

Das Auseinandersetzungsguthaben war am 31. Mai 2016 fällig, wird aber gemäß Geschäftsplan der BBV 9 Geschäftsführungs-GmbH & Co. KG in drei Jahresraten von 1 %, 1 % und 98 % zuzüglich Verzugszinsen von 4 % p.a. ab Fälligkeit ausgezahlt. Das Guthaben ist sechs Monate nach der Feststellung fällig. Demnach ergeben sich ein langfristiger Forderungsanteil in Höhe von TEUR 9.822 und ein kurzfristiger Forderungsanteil in Höhe von TEUR 332. Die ausstehende Forderung wird seit dem 1. Juni 2016 mit einem Zinssatz i. H. v. 4 % p.a. verzinst.

1.6. Ausleihungen an nach Equity-Methode bewertete Unternehmen

Die Ausleihungen an nach der Equity-Methode bewertete Unternehmen des Vorjahres in Höhe von TEUR 553 betreffen eine Ausleihung an die in der Berichtsperiode entkonsolidierte R-Quadrat Polska Alpha Sp. z o.o. Der Abgang dieser Ausleihung resultiert aus der Abtretung dieser im Zuge der Veräußerung der R-Quadrat Polska Alpha Sp. z o.o.

1.7. Sonstige Ausleihungen

Der wesentliche Teil der sonstigen Ausleihungen des Vorjahres in Höhe von TEUR 384 betraf eine Ausleihung der in der Berichtsperiode veräußerten Magnat Asset Management GmbH.

2. Kurzfristige Vermögenswerte

2.1 Vorratsimmobilien

Vorratsimmobilien werden gemäß IAS 2 mit dem niedrigeren Wert aus Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten und dem Nettoveräußerungswert bilanziert. Der Nettoveräußerungswert ist der geschätzte, im normalen Geschäftsgang erzielbare Verkaufserlös abzüglich der geschätzten Kosten bis zur Fertigstellung und der geschätzten Vertriebskosten. Die Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten beinhalten neben den direkt zurechenbaren Einzelkosten auch die dem Herstellungsprozess zuzurechnenden Gemeinkosten.

Der Nettoveräußerungswert wird in jeder Folgeperiode neu ermittelt. Wenn die Umstände, die in Vorperioden zu einer Wertminderung einer Vorratsimmobilie auf einen Wert unter ihre Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten geführt haben, nicht länger bestehen oder wenn es auf Grund geänderter wirtschaftlicher Gegebenheiten einen substantiellen Hinweis auf eine Erhöhung des Nettoveräußerungswerts gibt, wird die Wertminderung insoweit rückgängig gemacht, dass der neue Buchwert dem niedrigeren Wert aus Anschaffungs- und Herstellungskosten und richtigtem Nettoveräußerungswert entspricht, d.h. die ursprünglich vorgenommene Wertminderung stellt die Obergrenze der Wertaufholung dar. Dies ist beispielsweise der Fall, wenn sich Vorratsimmobilien, die auf Grund eines Rückgangs ihres Verkaufspreises zum Nettoveräußerungswert angesetzt waren, in einer Folgeperiode noch im Bestand befinden und sich ihr Verkaufspreis wieder erhöht hat.

Die ausgewiesenen Vorratsimmobilien entfallen in Höhe von TEUR 2.222 (Vorjahr: TEUR 2.298) auf unbebaute und bebaute Grundstücke, die zur Weiterveräußerung bestimmt sind. In der Berichtsperiode wurden keine Wertaufholungen vorgenommen. Der Rückgang des Buchwerts ist auf Effekte aus der Währungsrechnung zurückzuführen.

2.2 Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen

Die Zusammensetzung der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie der sonstigen Forderungen zum 31. Dezember 2016 ist der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen.

IN TEUR	31.12.2016 Brutto	Wert- berichtigung	31.12.2016 Netto	31.12.2015 Brutto	Wert- berichtigung	31.12.2015 Netto
Forderung aus der Veräußerung der Beteiligung an der SQUADRA Immobilien GmbH & Co. KG	7.184	0	7.184	0	0	0
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen gegen Dritte	7.620	2.159	5.461	8.837	4.347	4.490
Kaufpreisforderungen Verkauf Altportfolio	2.880	860	2.020	2.914	284	2.630
Nicht abgerechnete Mietnebenkostenerlöse	3.188	0	3.188	1.571	0	1.571
Forderungen aus der Abwicklung der Umsatzsteuer	1.895	0	1.895	2.056	0	2.056
Kaufpreisforderung BBV02	1.361	0	1.361	0	0	0
Baukostenzuschuss	588	0	588	0	0	0
Forderungen Ausein- setzungsguthaben BBV 09	517	0	517	1.002	0	1.002
Kauttionen	369	0	369	36	0	36
Forderungen gegenüber Altgesell- schaftern der Kurfürster Immobilien gmbH	366	0	366	0	0	0
Kaufpreisforderungen Gewerbe- objekt Erlangen	0	0	0	1.355	0	1.355
Verwalterkonten	0	0	0	151	0	151
Sonstige	655	0	665	1.096	0	1.096
Gesamt	26.663	3.019	23.614	19.018	4.631	14.387

Sämtliche Forderungen aus Lieferungen und Leistungen gegen Dritte sind kurzfristiger Natur und zu meist innerhalb eines Zeithorizonts von unter drei Monaten fällig.

Sofern bei den Forderungen aus Lieferungen und Leistungen objektive Hinweise (wie z.B. die Wahrscheinlichkeit einer Insolvenz oder signifikante finanzielle Schwierigkeiten des Schuldners) dafür vorliegen, dass nicht alle fälligen Beträge gemäß den ursprünglich vereinbarten Rechnungskonditionen eingehen werden, wird eine Wertminderung unter Verwendung eines Wertberichtigungskontos erfolgswirksam erfasst.

Zum Bilanzstichtag wurden Wertberichtigungen in Höhe von TEUR 3.019 (Vorjahr: TEUR 4.631) berücksichtigt. Die Aufwendungen aus der Dotierung der Wertberichtigungen werden in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung im Posten „Wertminderungen Forderungen“ ausgewiesen.

2.3 Finanzforderungen und sonstige finanzielle Vermögenswerte

Die Finanzforderungen und sonstigen finanziellen Vermögenswerte in Höhe von TEUR 10.293 (Vorjahr: TEUR 26.020) enthalten im Wesentlichen Forderungen aus dem Darlehen an die Taurecon Real Estate Consulting GmbH, Berlin, in Höhe von TEUR 2.230 sowie aus dem Darlehen an die Taurecon Beteiligungs GmbH, Berlin, in Höhe von TEUR 2.330, die an einigen Konzerngesellschaften der DEMIRE

als Minderheitsgesellschafter beteiligt ist. Überdies in den Finanzforderungen und sonstigen finanziellen Vermögenswerten ausgewiesen ist eine Call Option (vorzeitiges Kündigungsrecht der Unternehmensanleihe 2014/2019) in Höhe von TEUR 2.653.

In den Finanzforderungen und sonstigen finanziellen Vermögenswerten sind unter Berücksichtigung entsprechender Wertminderungen keine überfälligen Forderungen enthalten.

2.4 Zahlungsmittel

Die Zahlungsmittel beinhalten Barmittel und Bankguthaben, die zum Nennwert bilanziert werden. Zahlungsmittel in Fremdwährung werden zum Stichtagskurs umgerechnet.

Die Zahlungsmittel in Höhe von TEUR 31.289 (Vorjahr: TEUR 28.467) betreffen Kassenbestände und Guthaben bei Kreditinstituten.

3. Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte

Für zur Veräußerung bestimmte Vermögenswerte ist festzulegen, ob diese in deren gegenwärtigem Zustand veräußert werden können und ob deren Veräußerung als sehr wahrscheinlich einzustufen ist. Ist dies der Fall, werden die zur Veräußerung bestimmten Vermögenswerte nach den einschlägigen Regelungen des IFRS 5 ausgewiesen und bewertet. Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte werden zum niedrigeren Wert aus Buchwert und beizulegendem Zeitwert abzüglich Veräußerungskosten angesetzt. Wird der Verkauf erst nach einem Jahr erwartet, sind die Veräußerungskosten mit ihrem Barwert zu bewerten. Im Rahmen der Folgebewertung erfasste Wertminderungen werden im Aufwand erfasst. Ein späterer Anstieg des beizulegenden Zeitwerts abzüglich Veräußerungskosten für einen Vermögenswert ist als Gewinn zu erfassen, jedoch nur bis zur Höhe des bereits in Vorperioden erfassten kumulierten Wertminderungsaufwands.

Zum Bilanzstichtag werden ausschließlich Immobilien in Höhe von TEUR 24.291 zur Veräußerung gehalten. Wesentliche Immobilien sind hierbei das Objekt in Darmstadt (Teilverkauf) der Armstripe S.a.r.l. sowie sämtliche Immobilien der Condor Objektgesellschaft Yellow GmbH.

4. Eigenkapital

Das **gezeichnete Kapital** hat sich in der Berichtsperiode aufgrund von Wandlungen aus den Wandelschuldverschreibungen 2013/18 um TEUR 24 sowie aus einer Kapitalerhöhung in der Berichtsperiode um TEUR 4.931 auf TEUR 54.247 erhöht. Die Wandelschuldverschreibungen 2013/18 sind eingeteilt in 10.637.763 (Vorjahr: 10.661.700) auf den Inhaber lautende Stückaktien mit einem rechnerischen Nennwert von EUR 1,00. Alle Aktien sind voll eingezahlt. Beschränkungen von Stimmrechten bzw. der Übertragung von Aktien sind nicht vereinbart. Aktien der Gesellschaft mit Sonderrechten, die Kontrollbefugnisse verleihen, wurden nicht begeben.

Die Veränderung der **Kapitalrücklage** resultiert im Wesentlichen aus dem Betrag, der im Zuge einer Barkapitalerhöhung in Höhe von TEUR 12.080 erzielt werden konnte sowie aus den diesbezüglich entstandenen Eigenkapitalbeschaffungskosten in Höhe von TEUR 1.105. Weiterhin wirkte sich der Aufwand aus dem Aktienoptionsplan (siehe Note G. 4d) von TEUR 594 mindernd aus.

Die **Währungsumrechnungsrücklage** umfasst die Währungsdifferenzen von vollkonsolidierten und nach der Equity-Methode bewerteten Unternehmen, deren funktionale Währung nicht der Euro ist.

Der Posten der **nicht beherrschenden Anteile** betrifft Anteile konzernfremder Gesellschafter am Eigenkapital und am Jahresergebnis vollkonsolidierter Tochterunternehmen. Das auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallende Konzernergebnis ergibt sich aus der Differenz zwischen dem Konzernergebnis vor Anteilen nicht beherrschender Gesellschafter und den in der Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesenen Anteilen nicht beherrschender Gesellschafter.

Bei einer Kapitalerhöhung kann die Gewinnbeteiligung neuer Aktien abweichend von § 60 Abs. 2 AktG bestimmt werden.

Die Aktionäre haben keinen Anspruch auf Verbriefung der Aktien, soweit dies gesetzlich zulässig ist.

Genehmigtes Kapital I/2016

Mit Beschluss der ordentlichen Hauptversammlung vom 30. Juni 2016 wird der Vorstand ermächtigt, das Grundkapital der Gesellschaft mit Zustimmung des Aufsichtsrates bis zum 29. Juni 2021 durch Ausgabe von bis zu Stück 24.653.611 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 24.653.611,00 zu erhöhen (Genehmigtes Kapital I/2016). Den Aktionären steht grundsätzlich ein Bezugsrecht zu.

Der Vorstand und der Aufsichtsrat der Gesellschaft haben am 10. August 2016 beschlossen, das Grundkapital der Gesellschaft aus genehmigtem Kapital einmalig um EUR 4.930.722,00 auf EUR 54.237.944,00 gegen Bareinlage durch die Ausgabe von 4.930.722 Stück neue, auf den Inhaber lautenden nennwertlosen Stammaktien mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von EUR 1,00 je Stückaktie zu erhöhen. Das genehmigte Kapital I/2016 beträgt nach teilweiser Inanspruchnahme noch EUR 19.722.889,00.

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, die die Gesellschaft bereits erworben hat oder bereits besitzt, nicht mehr als 10 % des jeweils bestehenden Grundkapitals der Gesellschaft betragen.

5. Langfristige Schulden

5.1 Latente Steueransprüche und Steuerschulden

Latente Steueransprüche und latente Steuerschulden werden gemäß IAS 12 für zeitlich begrenzte Differenzen zwischen den Buchwerten von Vermögenswerten und Schulden in Konzernbilanz und Steuerbilanz oder für noch nicht genutzte steuerliche Verlustvorträge gebildet (Liability-Methode). Bei der Beurteilung der Realisierbarkeit von latenten Steueransprüchen berücksichtigt die DEMIRE, ob es eher wahrscheinlich oder eher unwahrscheinlich ist, dass latente Steuern nicht realisiert werden können. Die Realisierbarkeit von latenten Steueransprüchen hängt davon ab, ob zum Zeitpunkt der Umkehrung der temporären Differenzen ein steuerbares Einkommen erwirtschaftet wird, von dem die temporären Differenzen abgezogen werden können. Basis hierfür ist die Steuerplanung der DEMIRE. Latente Steueransprüche für Verlustvorträge wurden in Höhe von TEUR 4.523 (Vorjahr: TEUR 3.937) angesetzt.

Die Bewertung der latenten Steuern erfolgt unter Verwendung der lokalen Steuersätze, die zum Zeitpunkt der Realisation des Vermögenswerts beziehungsweise der Erfüllung der Schuld erwartet werden. Dabei werden die Steuersätze zugrunde gelegt, die zum Bilanzstichtag gelten. Die Auswirkungen von Steuergesetzänderungen werden bereits in dem Jahr erfolgswirksam berücksichtigt, in dem die Änderungen wirksam werden. Latente Steuern, die sich auf Posten beziehen, die direkt im Eigenkapital erfasst werden, werden nicht in der Gewinn- und Verlustrechnung, sondern unmittelbar im Eigenkapital erfasst. Auf latente Steueransprüche wird eine Wertberichtigung gebildet, wenn eine Realisation der zukünftigen Steuervorteile unwahrscheinlich wird. Latente Steueransprüche und -schulden werden miteinander verrechnet, sofern die Ansprüche und Verpflichtungen gegenüber derselben Steuerbehörde bestehen.

Die DEMIRE hat auf die temporären Differenzen bzw. für sog. „inside basis differences“ der Fair Value REIT latente Steuern unter Verwendung des unternehmensspezifischen Steuersatzes zum Bilanzstichtag gebildet. Da die Fair Value REIT-AG grundsätzlich steuerbefreit ist, fallen keine Steuern auf ihrer Ebene an, solange der Status als steuerbefreiter REIT (Real Estate Investment Trust) erhalten bleibt. Zusätzlich zu den sog. „inside basis differences“ wurde die Fair Value REIT-AG nach dem analogen Ansatz der „tax transparent entities“ betrachtet und ebenso die „outside basis differences“ berücksichtigt. Nach diesem Ansatz wird eine fiktive Veräußerung aller von der Fair Value REIT-AG direkt und indirekt über Fonds gehaltenen Immobilien unterstellt.

Die latenten Steueransprüche und Steuerschulden setzen sich aus temporären Unterschieden in den folgenden Bilanzposten zusammen:

IN TEUR	31.12.2016	31.12.2015
Verlustvorräge	4.523	3.937
Finanzschulden	1.354	1.355
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	0	359
Zinsswaps	200	88
Latente Steueransprüche vor Saldierung	6.078	5.739
Saldierung	-6.078	-5.595
Latente Steueransprüche	0	144
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	37.683	28.229
Vorratsimmobilien	0	6
Finanzschulden	3.425	3.074
Latente Steuerschulden vor Saldierung	41.108	31.309
Saldierung	-6.078	-5.595
Latente Steuerschulden	35.030	25.714

Hinsichtlich der auf Verlustvorräge gebildeten latenten Steueransprüche vor Saldierung in Höhe von TEUR 4.523 (Vorjahr: TEUR 3.937) sind die Voraussetzungen des IAS 12.74 erfüllt.

Die Veränderungen der latenten Steuern in der Berichtsperiode sind der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen:

IN TEUR	01.01.2016	Gewinn- und Verlustrechnung	31.12.2016
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	-27.870	-9.813	-37.683
Vorratsimmobilien	-6	6	0
Zinsswaps	88	112	200
Verlustvorträge	3.937	586	4.523
Finanzschulden	-1.719	-352	-2.071
Gesamt	-25.570	-9.460	-35.030

Der Posten „Finanzschulden“ betrifft im Wesentlichen latente Steuern in Zusammenhang mit den Schuldinstrumenten Wandelschuldverschreibungen 2013/2018, Anleihe 2014/2019 und Signal Capital Darlehen.

Steuerliche Verlustvorträge und abzugsfähige temporäre Differenzen, die im Rahmen der Ermittlung der latenten Steuern nicht berücksichtigt wurden und grundsätzlich unverfallbar sind, bestehen in Höhe von TEUR 40.990 (Vorjahr: TEUR 28.044). Im Berichtsjahr sind nicht gebuchte Aktivposten für latente Steuern in Höhe von TEUR 7.980 (Vorjahr: TEUR 5.563) vorhanden.

Die Veränderung der latenten Steuern des Geschäftsjahres 2015 und deren Ausweis lassen sich wie folgt darstellen:

IN TEUR	01.01.2015	Gewinn- und Verlust- rechnung	erfolgsneutral im Eigenkapital erfasst	31.12.2015
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	-10.385	-4.611	-12.874	-27.870
Vorratsimmobilien	-84	78	0	-6
Zinsswaps	0	88	0	88
Verlustvorträge	1.345	2.592	0	3.937
Sonstiges	-188	-1.531	0	-1.719
Gesamt	-9.312	-3.384	-12.874	-25.570

5.2 Nicht beherrschende Anteile

Die im Konzern-Fremdkapital ausgewiesenen nicht beherrschenden Anteile entfallen auf die Fair Value REIT und beziehen sich auf Kommanditeinlagen von vorwiegend natürlichen Personen in Immobilienfonds in der Rechtsform einer GmbH & Co. KG und belaufen sich zum Bilanzstichtag auf insgesamt TEUR 62.822 (Vorjahr: TEUR 61.160). Die Minderheitsgesellschafter haben das Recht zur Kündigung ihrer Beteiligung. Daher werden die Anteile dieser Gesellschafter am Gesellschaftskapital der Tochtergesellschaften gemäß IAS 32 als potentielle Abfindungsansprüche beurteilt und in der Konzern-Bilanz als Verbindlichkeit ausgewiesen. Die Bewertung erfolgt bei erstmaligem Ansatz zum beizulegenden Zeitwert, der dem Anteil der Minderheitsgesellschafter am Nettovermögen der jeweiligen Gesellschaft entspricht. Die ausgewiesene Verbindlichkeit entspricht damit dem rechnerischen Anteil der Minderheitsgesellschafter an dem in der Teil-Konzern-Bilanz der Fair Value REIT ausgewiesenen Reinvermögen der jeweiligen Tochtergesellschaft zu Buchwerten.

5.3 Finanzschulden

Finanzschulden werden im Zugangszeitpunkt mit ihrem beizulegenden Zeitwert abzüglich der direkt zurechenbaren Transaktionskosten und Disagien bewertet. Der Zeitwert zum Zeitpunkt der Gewährung der Finanzschulden entspricht dabei dem Barwert der künftigen Zahlungsverpflichtungen auf der Grundlage eines laufzeit- und risikokongruenten Marktzinssatzes. Die Folgebewertung erfolgt zu fortgeführten Anschaffungskosten unter Anwendung der Effektivzinsmethode. Der Effektivzins wird im Zeitpunkt der erstmaligen Bilanzierung der Finanzschulden bestimmt. Änderungen der Konditionen hinsichtlich der Höhe bzw. des Zeitpunktes von Zins und Tilgungen führen zu einer Neuberechnung des Buchwerts der Finanzschulden in Höhe des Barwerts und auf Grundlage des ursprünglich ermittelten Effektivzinssatzes. Differenzen zu dem bisher angesetzten Buchwert der Finanzschulden werden dabei erfolgswirksam erfasst.

Die Finanzschulden setzen sich zum Bilanzstichtag (31. Dezember 2016) wie folgt zusammen:

FINANZSCHULDEN IN TEUR	Nominal- zinssatz	fixe Verzinsung	variable Verzinsung	Gesamt
Unternehmensanleihe 2014/2019	7,50%	97.650	0	97.650
Wandelschuldverschreibung 2013/2018	6,00%	10.398	0	10.398
Pflichtwandelschuldverschreibung 2015/2018 (Fremdkapitalanteil)	2,75%	549	0	549
sonstige Finanzschulden	3,84%	502.858	51.188	554.046
Gesamt		611.455	51.188	662.643

Die Finanzschulden setzen sich zum Bilanzstichtag der Vorperiode (31. Dezember 2015) wie folgt zusammen:

FINANZSCHULDEN IN TEUR	Nominalzinzinssatz	fixe Verzinsung	variable Verzinsung	Gesamt
Unternehmensanleihe 2014/2019	7,50%	98.774	0	98.774
Wandelschuldverschreibung 2013/2018	6,00%	10.311	0	10.311
Pflichtwandelschuldverschreibung 2015/2018 (Fremdkapitalanteil)	2,75%	889	0	889
sonstige Finanzschulden	4,83%	341.276	203.989	545.265
Gesamt		451.250	203.989	655.239

Die sonstigen Finanzschulden beinhalten im Wesentlichen Finanzschulden gegenüber Kreditinstituten zu einem gewichteten durchschnittlichen Nominalzinssatz von 3,84 % (Vorjahr: 4,83 %).

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

Die Finanzschulden sind zum Bilanzstichtag in Höhe von TEUR 551.202 (Vorjahr: TEUR 500.727) durch Vermögenswerte besichert. Wie auch im Vorjahr sind keine Verbindlichkeiten zur Bestellung von Sicherheiten für fremde Verbindlichkeiten mit einer Grundschuld belastet.

Gemäß dem Geschäftsanteilsverpfändungsvertrag vom 13. November 2014 verpfändet die DEMIRE AG ihre sämtlichen Gesellschaftsanteile an der Tochtergesellschaft DEMIRE Condor Properties Management 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 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 AG ihre sämtlichen Gesellschaftsanteile an der Tochtergesellschaft DEMIRE Commercial Real Estate GmbH in Höhe von TEUR 9.683.

Grundsätzlich ergeben sich aus allen Darlehensverträgen der finanzierten Immobilien Informationspflichten, die die Tochtergesellschaften der DEMIRE als Schuldner gegenüber den Kreditinstituten oder Anlegern als Gläubigern zu erfüllen haben. Diese Informationspflichten reichen je nach Darlehensart und -umfang von der Übermittlung betriebswirtschaftlicher Kennzahlen (z.B. Jahresabschlüsse) bis hin zur Berichterstattung der Erfüllung sog. „Covenants“.

Bei den Covenants handelt es sich um Finanzkennzahlen, insbesondere den Schuldendienstdeckungsgrad („Debt-Service Coverage Ratio“ – DSCR), den Zinsdienstdeckungsgrad („Interest Cover Ratio“ – ICR) sowie die Verschuldungsquote („Loan to Value“ – LTV) der jeweiligen Immobilienportfolien. Die Berechnung erfolgt gemäß dem Darlehensvertrag nach Vorgabe der Gläubiger. Die wesentlichen Finanzschulden im DEMIRE-Konzern, für die Covenants vertraglich vereinbart, wurden sind das Deutsche Bank Schuldscheindarlehen für das Condor-Immobilienportfolio mit einem Nominalbetrag in Höhe von EUR 148 Millionen, die Unternehmensanleihe 2014/2019 mit einem Nominalbetrag in Höhe von EUR 100 Millionen, die A- und B-Notes des T6-Immobilienportfolios mit einer aktuellen Valuta in Höhe von EUR 92,7 Millionen, die Wandelschuldverschreibungen 2013/2018 mit einem Ausgabebetrag in Höhe von EUR 11,3 Millionen, die Pflichtwandelanleihe 2015/2018 mit einem Ausgabebetrag in Höhe von EUR 15 Millionen, das Signal Capital Darlehen mit einem Nominalbetrag in Höhe von EUR 32 Millionen, die LBBW Darlehen in Höhe von nominal EUR 41,0 Millionen für das Alpha-Immobilienportfolio sowie die DGHyp Darlehen in Höhe von insgesamt nominal EUR 68 Millionen für den Logistikpark Leipzig und die Kurfürstengalerie in Kassel.

Die Überwachung, Einhaltung und das Reporting der Covenants, die in den Darlehensverträgen der finanzierten Immobilien aufgeführt sind, erfolgt durch das Management, Treasury und Asset Management der DEMIRE. In Abhängigkeit der spezifischen kreditvertraglichen Vereinbarungen sind die Covenants quartalsweise, halbjährlich oder jährlich im Rahmen einer entsprechenden Berichterstattung an die Gläubiger zu übermitteln bzw. die zugrundeliegenden betriebswirtschaftlichen Kennzahlen den Gläubigern zur Verfügung zu stellen. Sofern die vorgegebenen Werte der Covenants nicht eingehalten werden, hat der Gläubiger das Recht zusätzliche Sicherheiten von der DEMIRE zu verlangen. Die Darlehen befinden sich dann im „Default“. Hält der Default länger an und kann dauerhaft nicht behoben werden, besitzt der Gläubiger ein Sonderkündigungsrecht.

Ausgenommen der Finanzierung des Logistikparks Leipzig wurden alle Finanzierungsverpflichtungen, einschließlich der Kreditklauseln (Financial Covenants), in der Berichtsperiode eingehalten. Wegen unterjähriger Nichterfüllungen von Kreditklauseln im Rahmen der Finanzierung des Logistikparks Leipzig wurden gemäß Darlehensvertrag Einzahlungen auf verpfändete Guthabenkonto als weitere Kreditsicherheit geleistet. Der Vorstand geht daher davon aus, dass der Kredit weiterhin langfristig zur Verfügung steht.

Unternehmensanleihe (2014/2019)

Zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2016 ist die Unternehmensanleihe 2014/2019 mit dem vollen Nominalbetrag von TEUR 100.000 begeben.

Die DEMIRE AG platzierte im Geschäftsjahr 2014 eine Unternehmensanleihe mit einem Emissionsvolumen in Höhe 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 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:

IN EUR	Bilanzstand Unternehmens- anleihe 2014/2019
Stand zum 01.01.2015	50.000
Teilrückkauf der Unternehmensanleihe 2014/2019	-20.000
Tausch der Teilschuldverschreibung der Unternehmensanleihe 2014/2019 gegen Teilschuldverschreibungen der Pflichtwandelanleihe 2015/2018	-15.000
Platzierungen 2015	85.000
Stand zum 31.12.2015	100.000

Im Dezember 2015 hat die Gesellschaft 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 in Höhe von TEUR 14.375, der bis zum 31. Dezember 2015 nicht platziert werden konnte, wurde durch die DEMIRE AG zurückgekauft. Die Anleihen in Höhe von 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 in Höhe von TEUR 100.000 valutiert. Nach der teilweisen Rücknahme der Teilschuldverschreibungen belief sich der Wert der Anleihe im Januar 2016 auf TEUR 85.625.

In den Anleihebedingungen der Anleihe 2014/2019 sind Vorgaben im Hinblick auf einzuhaltende Auflagen (Financial Covenants), die bei Nichteinhaltung zu außerordentlichen Kündigungen 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 Management, Treasury und Asset Management der DEMIRE. Sofern die vorgegebenen Werte der Financial Covenants nicht eingehalten werden, besitzt der Gläubiger das Recht zusätzliche Sicherheiten von der DEMIRE zu verlangen. Die Finanzverbindlichkeiten befinden sich dann im „Default“. Hält der Default länger an und kann dauerhaft nicht behoben werden, besitzt der Gläubiger ein Sonderkündigungsrecht. Zum Bilanzstichtag wurden die Financial Covenants eingehalten. Ein Default lag dementsprechend nicht vor.

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 mit Gesamtbetrag in Höhe 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 AG hat im Dezember 2013 Wandelschuldverschreibungen mit einer Laufzeit bis zum 30. Dezember 2018 und einem Gesamtnennbetrag in Höhe von TEUR 11.300 platziert. Diese sind in 11.300.000 Wandelteilschuldverschreibungen mit einem Nennbetrag in Höhe 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 mit einem Nennbetrag in Höhe von je EUR 1,00.
- Die Inhaber der Schuldverschreibungen haben während der Laufzeit das unentziehbare Recht, jede Schuldverschreibung mit einem Nennbetrag in Höhe von EUR 1,00 innerhalb der Wandlungszeiträume anfänglich in eine Stückaktie der DEMIRE AG mit einem rechnerischen Anteil am Grundkapital in Höhe 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 in Höhe 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.

In Folge der Ausübung von 23.937 Wandlungsrechten aus der Wandelschuldverschreibung 2013/2018 wurde das Grundkapital der Gesellschaft in der Berichtsperiode um 23.937 auf den Inhaber lautende Aktien, mit einem rechnerischen Nennwert in Höhe von EUR 1,00 erhöht.

In Bezug auf die bestehenden Wandelschuldverschreibungen 2013/2018 kam es durch die Änderung der Anleihebedingungen am 30. September 2014 zu einer Ausbuchung des alten Schuldinstruments und zu einer Einbuchung eines neuen Schuldinstruments. Es liegt eine wesentliche Änderung der Vertragsbedingungen im Sinne des IAS 39.40 vor, was zu einem Austausch von Schuldinstrumenten führt. Das alte Schuldinstrument wurde bis zum 30. September 2014 zum Fair Value bewertet, das neue Schuldinstrument ab dem 30. September 2014 zu fortgeführten Anschaffungskosten. Das neue Schuldinstrument ist gemäß IAS 32.28 in eine Eigen- und in eine Fremdkapitalkomponente aufzuteilen.

Gemäß IAS 32.31 ff. hat die Aufteilung zwischen Eigen- und Fremdkapital nach der Restwertmethode zu erfolgen. Für die Bewertung des Fremdkapitals zum Zeitpunkt der Einbuchung zum 30. September 2014 wurde ein laufzeitäquivalenter Credit-Spread auf den risikolosen Zinssatz verwendet. Der hieraus ermittelte Wert des Fremdkapitals betrug TEUR 10.418. Der Differenzbetrag zwischen dem Wert der „neuen“ Wandelschuldverschreibungen zum 30. September 2014 (TEUR 10.909) und dem Wert der Fremdkapitalkomponente wurde als Eigenkapitalkomponente in Höhe von TEUR 490 erfasst.

In Bezug auf die korrespondierenden GuV-Effekte verweisen wir auf Note D.11.

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 in Höhe von EUR 5,00 je Aktie – vorbehaltlich einer Anpassung – gewandelt werden. Die Pflicht-Wandelanleihe ist mit einer Wandlungspflicht des jeweiligen Gläubigers zur Endfälligkeit ausgestattet.

Die von der DEMIRE AG am 22. Mai 2015 mit einer Laufzeit bis zum 22. Mai 2018 und einem Gesamtnennbetrag in Höhe von bis zu TEUR 15.000 platzierten Wandelschuldverschreibungen sind in 150 Schuldverschreibungen im Nennbetrag in Höhe 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 in Höhe 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 in Höhe 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 in Höhe von 15,00 % auf den Nennbetrag zuzüglich der darauf bis zum Tag der tatsächlichen Rückzahlung aufgelaufenen Zinsen zur Rückzahlung fällig. Zu den Kündigungsgründen gehören die Nichterfüllung wesentlicher (Zahlungs-) Verpflichtungen aus den Schuldverschreibungen, 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 in Höhe 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 in Höhe von 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. In der Berichtsperiode sind keine Wandlungen erfolgt.

Der Eigenkapitalanteil der Pflichtwandelanleihe 2015/2018 wurde im IFRS Konzernabschluss aufgrund seiner Ausgestaltung als bilanzielles Eigenkapitalinstrument in Höhe von TEUR 13.899 direkt im Eigenkapital der DEMIRE erfasst. Zusätzlich wurden latente Steueransprüche in Höhe von TEUR 324 erfolgsneutral gebildet. Der Effektivzins für den Fremdkapitalanteil in Höhe von TEUR 549 beträgt 7,48 %.

5.4 Sonstige langfristige Verbindlichkeiten

Die sonstigen langfristigen Verbindlichkeiten in Höhe von TEUR 865 (Vorjahr: TEUR 1.076) bestehen gegenüber ausgeschiedenen Minderheitsgesellschaftern von Tochterunternehmen. Hierbei handelt es sich im Wesentlichen um Abfindungsverpflichtungen aufgrund erfolgter Kündigungen des Gesellschaftsverhältnisses. Die jeweilige Gesellschaft ist in einigen Fällen berechtigt, die Auseinandersetzungsguthaben in drei bzw. fünf Jahresraten auszuzahlen, wobei der jeweils rückständige Betrag mit 4 % p.a. zu verzinsen ist; in einem Fall mit dem jeweiligen EURIBOR (12 Monate). Es wird von einer ratierlichen Auszahlung der Auseinandersetzungsguthaben bei einer Tochtergesellschaft der Fair Value REIT-AG ausgegangen.

6. Kurzfristige Schulden

6.1. Rückstellungen

Für Verpflichtungen gegenüber Dritten, für die ein zukünftiger Ressourcenabfluss wahrscheinlich ist, wurden in der Berichtsperiode Rückstellungen passiviert. Der Wertansatz der Rückstellungen wird an jedem Bilanzstichtag überprüft.

Die DEMIRE geht davon aus, dass die Rückstellungen im folgenden Geschäftsjahr 2017 vollständig verbraucht werden, da diese ausschließlich kurzfristiger Natur sind.

Die Rückstellungen haben sich in der Berichtsperiode wie folgt entwickelt:

IN TEUR	31.12.2015	Erstkonsolidierung	Inanspruchnahme	Auflösung	Entkonsolidierung	Zuführungen	31.12.2016
Personalkosten	936	13	-744	-47	-134	907	931
Rückstellungen für Bauinstandhaltungen	181	0	-137	-44	0	800	800
Sonstige Rückstellungen	49	0	-32	-9	0	0	8
Gesamt	1.166	13	-913	-100	-134	1.707	1.739

Die Rückstellungen für Personalkosten beinhalten im Wesentlichen Verpflichtungen für die erfolgsabhängige variable Vergütung des Vorstands sowie Verpflichtungen für variable Vergütungen des Personals.

6.2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten werden nach deren erstmaligem Ansatz zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet.

Zum Bilanzstichtag setzten sich die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstigen Verbindlichkeiten wie folgt zusammen:

IN TEUR	31.12.2016	31.12.2015
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	10.730	9.179
Abschluss- und Prüfungskosten	1.360	1.644
Verbindlichkeiten gegenüber Minderheitsgesellschaftern	1.171	1.039
Verbindlichkeiten aus Umsatzsteuer	1.069	865
Kaufpreisverbindlichkeit	725	187
Erhaltene Kautionen	567	705
Abgaben für Personal	329	434
Vergütung AR	317	49
Ausstehende Rechnungen	12	3.153
Zinsverbindlichkeiten	0	355
Übrige	1.098	2.277
Gesamt	17.378	19.887

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von TEUR 10.730 (Vorjahr: TEUR 9.179) bestehen wie zum 31. Dezember 2016 in Gänze gegenüber Dritten und sind in voller Höhe kurzfristig fällig.

Die Verbindlichkeiten für Abschluss- und Prüfungskosten umfassen die im Zusammenhang mit der Aufstellung, Prüfung und Veröffentlichung des Jahres- und Konzernabschlusses anfallenden Kosten.

Verbindlichkeiten für ausstehende Rechnungen werden für in Anspruch genommene Leistungen gebildet, für die zum Bilanzstichtag noch kein Rechnungseingang verzeichnet wurde.

6.3. Steuerschulden

Die laufenden Ertragsteuerschulden in Höhe von TEUR 4.892 (Vorjahr: TEUR 3.801) entfallen in Höhe von TEUR 1.639 (Vorjahr: TEUR 524) auf die Gewerbesteuer sowie in Höhe von TEUR 3.073 (Vorjahr: TEUR 3.277) auf die Körperschaftsteuer.

7. Leasingverhältnisse

7.1 Operating-Leasingverhältnisse – Konzern als Leasinggeber

Die Mindestleasingzahlungen beinhalten zu vereinnahmende Nettomieten bis zum vereinbarten Vertragsende bzw. zum frühestmöglichen Kündigungstermin des Leasingnehmers (Mieters), unabhängig davon, ob eine Kündigung oder Nichtinanspruchnahme einer Verlängerungsoption tatsächlich erwartet wird. In der Regel sind Mietverträge über festgelegte Mindestzeiträume bis zu zehn Jahren üblich. Dabei stehen den Mietern teilweise Verlängerungsoptionen zu. Vertragliche Mietanpassungsklauseln reduzieren in solchen Fällen regelmäßig das Marktrisiko einer längerfristigen Bindung. Im Falle der unbefristeten Mietverhältnisse wurde eine Restmietzeit von fünf Jahren nach dem fünften Jahr unterstellt.

Bei den vermieteten Gewerbeimmobilien bestehen feststehende künftige Ansprüche auf Mindestleasingzahlungen aus langfristigen Operating-Leasingverhältnissen:

IN TEUR	31.12.2016	31.12.2015
innerhalb eines Jahres	67.987	72.583
Zwischen einem und fünf Jahren	187.637	216.097
nach mehr als fünf Jahren	128.405	134.747
Zukünftige Mieterträge, gesamt	384.028	423.427

7.2 Operating-Leasingverhältnisse – Konzern als Leasingnehmer

Zum Bilanzstichtag bestanden folgende zukünftige Verpflichtungen aus Operating-Leasingverhältnissen:

MIET- UND LEASINGVERPFLICHTUNGEN FÜR FAHRZEUGE (IN TEUR)	31.12.2016	31.12.2015
Innerhalb eines Jahres fällig	44	61
Fälligkeit zwischen 1 und 5 Jahren	126	59
Gesamt	170	120

MIET- UND LEASINGVERPFLICHTUNGEN FÜR BÜRORÄUMLICHKEITEN (IN TEUR)	31.12.2016	31.12.2015
Innerhalb eines Jahres fällig	142	96
Fälligkeit zwischen 1 und 5 Jahren	545	376
Gesamt	687	472

SONSTIGE LEASINGVERPFLICHTUNGEN (IN TEUR)	31.12.2016	31.12.2015
Innerhalb eines Jahres fällig	10	0
Fälligkeit zwischen 1 und 5 Jahren	31	0
Gesamt	41	0

Die Verpflichtungen aus Miet- und Leasingverträgen resultieren im Wesentlichen aus der Anmietung von Büroräumen im Rahmen von unbefristeten Operating-Leasingverhältnissen ohne Kaufoption. In der Berichtsperiode wurden die folgenden Beträge als Aufwand aus Leasingverhältnissen erfasst.

IN TEUR	01.01.-31.12.2016	01.01.-31.12.2015
Fahrzeuge	61	49
Büroräumlichkeiten	96	95
Gesamt	157	144

8. Haftungsverhältnisse

Folgende Haftungsverhältnisse bestehen zum Bilanzstichtag für Sachverhalte, für die die DEMIRE AG und ihre Tochtergesellschaften Garantien zugunsten verschiedener Vertragspartner abgegeben haben.

Die Haftungsverhältnisse zum 31. Dezember 2016 bestehen aus Grundschulden nach § 1191 BGB in Höhe von TEUR 449.127 (Vorjahr: TEUR 839.990). Der Haftungshöchstbetrag bei diesen Immobilien ist hierbei beschränkt auf den als Buchwert am Bilanzstichtag erfassten Betrag in Höhe von TEUR 449.127 (Vorjahr: TEUR 640.281). Im Berichtsjahr wurden diesbezüglich Grundschulden in Höhe von TEUR 21.339 aus dem Grundbuch ausgetragen.

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

Gemäß dem Geschäftsverpfändungsvertrag vom 13. November 2014 für das von der LSREF II Caliburn BFL Limited, Dublin, Irland, gewährte Mezzanine Darlehen an das Tochterunternehmen DEMIRE Condor Properties Management GmbH verpfändet die Gesellschaft ihre sämtlichen Gesellschaftsanteile an dem Tochterunternehmen DEMIRE Condor Properties Management GmbH in Höhe von TEUR 28 sowie sämtliche damit verbundenen Rechte.

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 DEMIRE 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.

Im Zusammenhang mit dem Darlehen der TGA Immobilien Erwerb 1 GmbH von der Volksbank Mittweida vom 13. Mai 2015 ist die DEMIRE AG eine selbstschuldnerische Bürgschaft in Höhe von TEUR 940 eingegangen. Die zugrunde liegenden Verpflichtungen können von der betreffenden Gesellschaft nach den Erkenntnissen der DEMIRE AG erfüllt werden. Aus diesem Grund wird die Wahrscheinlichkeit der Inanspruchnahme hieraus zum Bilanzstichtag als gering eingeschätzt.

9. Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Zum Bilanzstichtag bestehen die folgenden sonstigen finanziellen Verpflichtungen:

VERPFLICHTUNGEN AUS FREMDVERWALTUNG VON LIEGENSCHAFTEN (IN TEUR)	31.12.2016	31.12.2015
Innerhalb eines Jahres fällig	66	907
Fälligkeit zwischen 1 und 5 Jahren	0	42
Gesamt	0	949

Aus Kaufverträgen von Immobilien im Geschäftsjahr 2015, deren Vollzug zum Bilanzstichtag noch ausstand, resultieren zum 31. Dezember 2016 keine finanziellen Verpflichtungen.

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

Das Bestellobligo aus in Auftrag gegebenen Instandhaltungen beläuft sich zum Bilanzstichtag auf TEUR 1.314.

Zum Bilanzstichtag existieren keine Verpflichtungen zu künftigen Erbbauzinszahlungen aus langfristigen Erbbaurechtsverträgen.

F. KONZERN-SEGMENTBERICHTERSTATTUNG

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

Der Konzern besteht aus den beiden berichtspflichtigen Segmenten „Bestandsportfolio“ und „Fair Value REIT“. Bei den betreffenden Immobilien steht eine nachhaltige Bewirtschaftung im Vordergrund. Diese Immobilien werden somit zur Erzielung von Mieteinnahmen und/oder zum Zweck der Wertsteigerung gehalten.

Das Segment „Bestandsportfolio“ umfasst eine wesentliche Logistik-Immobilie sowie sonstige Gewerbeimmobilien in Deutschland. Diese Immobilien sind in mehreren Tochtergesellschaften bilanziert, die jeweils einzeln als Geschäftssegmente qualifizieren. Aufgrund vergleichbarer wirtschaftlicher Merkmale (Art der Leistung, Art oder Gruppe der Kunden sowie Vertriebsmethoden) werden diese Tochtergesellschaften zu dem berichtspflichtigen Segment „Bestandsportfolio“ zusammengefasst.

Das Segment „Fair Value REIT“ umfasst Büro sowie Einzel- und Großhandelsimmobilien, die in Regionalzentren in Deutschland belegen sind. Diese Immobilien entfallen auf mehrere Tochtergesellschaften, wobei die Tochtergesellschaften jeweils einzeln als Geschäftssegment qualifizieren. Aufgrund vergleichbarer wirtschaftlicher Merkmale (Art der Leistung, Art oder Gruppe der Kunden sowie Vertriebsmethoden) werden diese Tochtergesellschaften zu dem berichtspflichtigen Segment „Fair Value REIT“ zusammengefasst.

1. JANUAR 2016 - 31. DEZEMBER 2016 TEUR	Bestands- portfolio	Fair Value REIT	Zentralbereiche / Sonstiges	Konzern
Außenumsätze	66.226	47.857	7.471	121.554
Umsatzerlöse gesamt	66.226	47.857	7.471	121.554
Ergebnis aus der Fair-Value-Anpassung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	36.661	1.753	0	38.414
sonstige Erträge	4.129	597	824	5.550
Gewinn aus einem Erwerb zu einem Preis unter dem Marktwert	0	0	0	0
Gewinne aus at equity bewerteten Unternehmen	0	0	0	0
Unrealisierte Marktwertänderungen in at equity bewerteten Unternehmen	0	0	0	0
Segmenterlöse	107.016	50.207	8.295	165.518
Nettovermögen von veräußerten Immobiliengesellschaften	0	0	-3.510	-3.510
Aufwendungen aus der Veräußerung von Immobilien	-1.675	-19.328	0	-21.003
Sonstige Aufwendungen	-35.844	-14.735	-6.898	-57.477
Verluste aus at Equity bewerteten Unternehmen	-3	0	-356	-359
Segmentaufwendungen	-37.522	-34.063	-10.764	-83.349
EBIT	69.494	16.144	-2.469	83.169
Finanzerträge	228	0	925	1.153
Finanzierungsaufwendungen	-19.199	-8.188	-16.973	-44.360
Ertragsteuern	-8.929	-3.721	338	-12.313
Periodenergebnis	41.593	4.235	-18.179	27.649
Wesentliche zahlungsunwirksame Positionen	-23.245	5.217	-4.617	-22.646
Wertminderungen im Periodenergebnis	955	12	1.091	2.058

Weitere Informationen per 31. Dezember 2016

SEGMENTVERMÖGEN	741.379	329.596	23.031	1.094.006
davon Anteile an at Equity bewerteten Unternehmen	9	0	117	126
davon Finanzforderungen und sonstige finanzielle Vermögenswerte	2.025	0	8.268	10.293
davon Steueransprüche	80	5	726	811
davon zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	20.691	3.600	0	24.291
SEGMENTSCHULDEN	421.775	210.740	152.855	785.370
davon langfristige Finanzschulden	362.696	122.796	135.996	621.488
davon kurzfristige Finanzschulden	19.387	9.275	13.358	42.020
davon Steuerschulden	4.710	0	182	4.892

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. Hier werden auch die Effekte des in 2015 noch separat gezeigten Segments Investments erfasst, da das in Auflösung befindliche Altportfolio nur noch von geringer Bedeutung für den DEMIRE-Konzern ist.

Mit einem Kunden im Segment „Bestandsportfolio“ wurden Umsatzerlöse von über 10 % der Gesamtumsätze erzielt. Diese betragen im Geschäftsjahr insgesamt TEUR 22.320 (Vorjahr: TEUR 9.796).

Die zahlungsunwirksamen Posten enthalten im Segment „Bestandsportfolio“ im Wesentlichen Fair Value-Anpassungen bei den als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien in Höhe von TEUR 36.661 (Vorjahr: TEUR 63.608) sowie Ertragsteuern in Höhe von TEUR -7.623 (Vorjahr: TEUR -4.576), im Bereich Zentralbereiche / Sonstiges Gewinne aus der Veräußerung von Immobiliengesellschaften in Höhe von TEUR 3.961 (Vorjahr: TEUR 69), das Ergebnis aus nach der Equity-Methode bewerteten Unternehmen in Höhe von TEUR -359 (Vorjahr: TEUR 1.908) sowie die Veränderung der Rücklagen in Höhe von TEUR 594 (Vorjahr: 434).

Geschäftsvorfälle zwischen den Segmenten werden auf Basis fremdvergleichsfähiger Bedingungen abgewickelt.

1. JANUAR 2015 - 31. DEZEMBER 2015	Segmente nach Geschäftsfeldern				
	Investments	Bestandsportfolio	Fair Value REIT	Zentralbereiche/Sonstiges	Konzern
TEUR					
Umsatz	2.572	44.863	0	0	47.435
Ergebnis aus Fair Value Anpassung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	0	18.471	0	0	18.471
Sonstige Erträge	174	1.811	0	588	2.573
Gewinn aus einem Erwerb zu einem Preis unter dem Marktwert	0	33.217	0	0	33.217
Gewinne aus at Equity bewerteten Unternehmen	1.861	0	0	1.469	3.330
Segmenterlöse	4.607	98.362	0	2.057	105.026
Nettovermögen von veräußerten Immobiliengesellschaften	-1.421	-86	0	0	-1.507
Aufwendungen aus der Veräußerung von Immobilien	-192	-1.650	0	0	-1.842
Sonstige Aufwendungen	-3.244	-26.383	0	-9.480	-39.107
Verluste aus at Equity bewerteten Unternehmen	-3.769	0	0	-61	-3.830
Segmentaufwendungen	-8.626	-28.119	0	-9.541	-46.286
EBIT	-4.019	70.243	0	-7.484	58.740
Finanzerträge	171	281	0	1.693	2.145
Finanzierungsaufwendungen	-1.980	-13.483	0	-12.410	-27.873
Ertragsteuern	68	-4.576	0	369	-4.139
Periodenergebnis	-5.760	52.465	0	-17.832	28.873
Wesentliche zahlungsunwirksame Positionen	4.165	-51.628	0	2.825	-44.638
Wertminderungen im Periodenergebnis	1.435	792	0	619	2.846

Weitere Informationen per 31. Dezember 2015

SEGMENTVERMÖGEN	5.319	651.165	337.261	39.200	1.032.945
davon Anteile an at Equity bewerteten Unternehmen	116	0	0	3.020	3.136
davon Ausleihungen an at Equity bewerteten Unternehmen	0	0	0	553	553
davon Finanzforderungen und sonstige finanzielle Vermögenswerte	83	5.011	0	20.926	26.020
davon Steueransprüche	3	101	22	45	171
davon zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	0	1.255	11.750	0	13.005
SEGMENTSCHULDEN	282	414.896	217.803	135.062	768.043
davon langfristige Finanzschulden	0	348.870	187.738	134.424	671.032
davon kurzfristige Finanzschulden	107	23.236	16.531	4.569	46.443
davon Steuerschulden	0	3.801	0	0	3.801

G. SONSTIGE ANGABEN

1. Finanzinstrumente

Es wird grundsätzlich auf die Risikoberichterstattung im Konzernlagebericht der DEMIRE AG verwiesen.

Finanzrisikomanagement

Die sich für die DEMIRE im Rahmen der operativen Tätigkeit ergebenden Kreditrisiken sowie Risiken im Rahmen der Finanzierungstätigkeit werden vom Vorstand laufend überwacht und aktiv gesteuert. Aufgrund dieser Maßnahmen wurde der Konzernabschluss unter der Annahme der Unternehmensfortführung (Going Concern) aufgestellt.

Die finanziellen Vermögenswerte der DEMIRE umfassen im Wesentlichen Anteile und Ausleihungen an nach der Equity-Methode bewertete Unternehmen, sonstige Ausleihungen, Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen, Finanzforderungen und sonstige finanzielle Vermögenswerte und Bankguthaben. Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen setzen sich überwiegend aus Mietforderungen zusammen. Potenzielle Zahlungsausfälle in diesem Zusammenhang werden berücksichtigt.

Die finanziellen Verbindlichkeiten der DEMIRE umfassen im Wesentlichen Anleihen, Bankdarlehen, sonstige Darlehen und Kontokorrentkredite, Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen. Der Hauptzweck dieser finanziellen Verbindlichkeiten ist die Finanzierung der Geschäftstätigkeit der DEMIRE.

Durch ihre Geschäftstätigkeit ist die DEMIRE verschiedenen finanziellen Risiken ausgesetzt: dem Fremdwährungsrisiko, dem Zinsrisiko, dem Kreditrisiko und dem Liquiditätsrisiko. Das übergeordnete Risikomanagement konzentriert sich auf die laufende Identifizierung und das aktive Management der geschäftstypischen Risiken. Risiken innerhalb bestimmter Bandbreiten, denen entsprechende Renditechancen gegenüberstehen, werden dabei akzeptiert. Ziel ist es, Spitzenrisiken zu begrenzen, um den Fortbestand der DEMIRE nicht zu gefährden.

Der Vorstand identifiziert, bewertet und sichert finanzielle Risiken in enger Zusammenarbeit mit dem Risikoverantwortlichen und in Abstimmung mit dem Aufsichtsrat der DEMIRE AG.

Im Konzernkreis bestehen Kreditverträge, für die von Seiten des Kreditgebers bestimmte Kreditvorgaben im Hinblick auf einzuhaltende Auflagen (Financial Covenants) bestehen, die bei Nichteinhaltung zu außerordentlichen Kündigungen durch den Kreditgeber führen könnten. Bei den Financial Covenants handelt es sich um Finanzkennzahlen, insbesondere den Schuldendienstdeckungsgrad („Debt-Service Coverage Ratio“ – DSCR), den Zinsdienstdeckungsgrad („Interest Cover Ratio“ – ICR) sowie die Verschuldungsquote („Loan to Value“ – LTV) der jeweiligen Immobilienportfolien. Die Berechnung erfolgt gemäß dem Darlehensvertrag nach Vorgabe der Gläubiger. Die Überwachung, Einhaltung und das Reporting der Financial Covenants, die in den Darlehensverträgen der finanzierten Immobilien aufgeführt sind, erfolgt durch das Management, Treasury und das Portfoliomanagement der DEMIRE. Je nach Finanzierung werden die Financial Covenants quartalsweise, halbjährlich oder jährlich im Rahmen einer entsprechenden Berichterstattung an die Gläubiger übermittelt bzw. werden die zugrundeliegenden betriebswirtschaftlichen Kennzahlen dem Gläubiger zur Verfügung gestellt. Sofern die vorgegebenen Werte der Financial Covenants nicht eingehalten werden, besitzt der Gläubiger das Recht zusätzliche

Sicherheiten von der DEMIRE zu verlangen. Die Darlehen befinden sich dann im „Default“. Hält der Default länger an und kann dauerhaft nicht behoben werden, besitzt der Gläubiger ein Sonderkündigungsrecht.

Ausgenommen der Finanzierung des Logistikparks Leipzig wurden alle Finanzierungsverpflichtungen, einschließlich der Kreditklauseln (Financial Covenants), in der Berichtsperiode eingehalten (siehe Note E. 5.3)

Fremdwährungsrisiko

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

Zinsrisiko

Zur Finanzierung deutscher Gewerbeimmobilien setzt die DEMIRE 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.

Zinsänderungsrisiken bezüglich Cashflows bestehen bezüglich der auf Tagesgeldkonten angelegten flüssigen Mittel sowie der variablen Fremdkapitalzinsen. Negative Auswirkungen von Zinsänderungen sind auf Dauer nicht in wesentlichem Maße zu erwarten, da die flüssigen Mittel lediglich bis zur Vornahme von Investitionen in der zum Bilanzstichtag bestehenden wesentlichen Höhe zur Verfügung stehen und nach den Planungen anschließend in Projekten gebunden sein werden.

Die Aktivitäten der DEMIRE-Konzerngesellschaften sind im Wesentlichen finanziellen Risiken aus Änderung von Zinssätzen ausgesetzt. Aus diesem Grund schließt die DEMIRE auch derivative Finanzinstrumente ab, um bestehende Zinsänderungsrisiken zu steuern. Es werden Zinsswaps eingesetzt, die das Zinsänderungsrisiko bei steigenden Zinssätzen minimieren.

Zum Bilanzstichtag bestehen Zinssicherungsgeschäfte in Form abgeschlossener Zinsderivaten mit einem Nominalvolumen in Höhe von insgesamt TEUR 32.650 (Vorjahr: TEUR 36.149), die im Rahmen des Erwerbs von Immobiliengesellschaften angeschafft wurden. Diese weisen zum 31. Dezember 2016 einen Marktwert in Höhe von TEUR -874 (Vorjahr: TEUR -829) auf.

Aus den Zinsswaps resultieren in den Folgejahren basierend auf der Bewertung zum Bilanzstichtag die folgenden Nettzahlungspflichten für die DEMIRE AG:

- Laufzeit von bis zu einem Jahr: TEUR 219
- Laufzeit zwischen einem und fünf Jahren: TEUR 548
- Laufzeit von mehr als fünf Jahren: TEUR 0

Sämtliche derivativen Finanzinstrumente sind nicht in eine Sicherungsbeziehung eingebunden.

Die DEMIRE setzt zur Finanzierung der Immobilienobjekte Fremdkapital, zum Teil mit variabler Verzinsung, ein. Die DEMIRE ist damit einem Zinsänderungsrisiko ausgesetzt, da Erhöhungen des Zinsniveaus die Finanzierungskosten erhöhen. Die nachfolgende Tabelle unterstellt eine Veränderung des Zinsniveaus von +100 Basispunkten bzw. -100 Basispunkten. Unter Beibehaltung aller übrigen Parameter würde eine Erhöhung bzw. Verringerung der Zinsaufwendungen der Gesellschaft zu folgenden Zinsaufwendungen führen:

ZINSENSITIVITÄTSMESSUNG	31.12.2016	31.12.2015
	TEUR	TEUR
Zinsaufwand aus Darlehen mit variabler Verzinsung	4.725	137
Erhöhung des Zinsaufwandes bei einem fiktiven Anstieg der variablen Zinsen um 100 Basispunkte	1.046	69
Reduzierung des Zinsaufwandes bei einem fiktiven Rückgang der variablen Zinsen um 100 Basispunkte	-1.046	-69

Die im Rahmen der vorstehenden Sensitivitätsanalyse analysierte Veränderung des Zinsaufwands würde sich unter zusätzlicher Berücksichtigung von Ertragssteueraspekten unmittelbar auf das Konzernergebnis und das Konzern-Eigenkapital auswirken.

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

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

Kreditrisiko

Die ausgewiesenen Finanzinstrumente stellen gleichzeitig das maximale Bonitäts- und Ausfallsrisiko dar. Im Rahmen des konzerneinheitlichen Risikomanagements wird das Kontrahentenrisiko einheitlich bewertet und überwacht. Ziel ist es, das Ausfallsrisiko zu minimieren. Das Kontrahentenrisiko wird nicht versichert. Bei der DEMIRE bestehen grundsätzlich keine signifikanten Konzentrationen von Kreditrisiken. Bezüglich einer Analyse der wertberichtigten Forderungen wird auf Note E.2.2 verwiesen.

Liquiditätsrisiko

Das Liquiditätsrisiko wurde in der Anfangsphase der DEMIRE AG vor allem über die Haltung einer Liquiditätsreserve in Form von jederzeit verfügbaren Bankguthaben sowie in eingeschränktem Maße auch durch abrufbare Kreditlinien gesteuert. In der heutigen Situation ist die Abhängigkeit der Liquiditätssituation von Rückflüssen aus Verwertungen sowie von geplanten Prolongationen fälliger Darlehen deutlich erhöht. Es bestehen grundsätzlich keine wesentlichen Konzentrationen von Liquiditätsrisiken.

Weitere Angaben zum Risikomanagement und zu finanziellen Risiken werden im Risikobericht des Konzernlageberichts offengelegt.

Kapitalmanagement und -steuerung

Vorrangiges Ziel der Kapitalsteuerung des Konzerns ist es, sicherzustellen, dass auch in Zukunft die Schuldentilgungsfähigkeit und die finanzielle Substanz der DEMIRE erhalten bleiben. Die Kapitalstruktur wird nach ökonomischen und regulatorischen Vorgaben gesteuert. Die Kapitalsteuerung wird seitens der DEMIRE durch Dividenden und/oder Finanzierungen erfolgen. Die DEMIRE strebt eine dem Geschäftsrisiko angemessene Kapitalstruktur an und unterliegt dabei auch den Mindestkapitalanforderungen des Aktiengesetzes, deren Einhaltung durch den Vorstand der DEMIRE AG überwacht wird. Die Anforderungen wurden sowohl im Berichtsjahr als auch im Vorjahr erfüllt.

Die DEMIRE überwacht ihr Kapital anhand der Eigenkapitalquote (IFRS sowie dem EPRA-NAV), die auch eine wichtige Kennziffer für Investoren, Analysten und Banken darstellt. Für ausführliche Erläuterungen diesbezüglich wird auf den Konzernlagebericht verwiesen.

Zusätzliche Angaben zu Finanzinstrumenten

Finanzielle Vermögenswerte und Finanzschulden werden im Zugangszeitpunkt entsprechend den Kategorien des IAS 39 klassifiziert und bilanziert.

Finanzielle Vermögenswerte werden von DEMIRE entweder klassifiziert als

- finanzielle Vermögenswerte, die erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet werden,
- Kredite und Forderungen,
- zur Veräußerung verfügbare Finanzinvestitionen, oder
- derivative Finanzinstrumente, die die Voraussetzungen eines effektiven Sicherungsgeschäftes erfüllen.

Finanzielle Schulden werden von DEMIRE entweder klassifiziert als

- sonstige finanzielle Schulden, die zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet werden,
- finanzielle Schulden, die zum beizulegenden Zeitwert bewertet werden, oder
- derivative finanzielle Schulden, die die Voraussetzungen eines effektiven Sicherungsgeschäftes erfüllen.

Die Gesellschaft hält im Wesentlichen Finanzinstrumente der Kategorien Kredite und Forderungen und finanzielle Schulden, die zu fortgeführten Anschaffungskosten bilanziert werden. Finanzielle Vermögenswerte und finanzielle Verbindlichkeiten werden erstmals in der Konzern-Bilanz angesetzt, wenn ein Konzernunternehmen Vertragspartei eines Finanzinstrumentes wird. Der erstmalige Ansatz eines Finanzinstrumentes erfolgt zum beizulegenden Zeitwert unter Einbeziehung etwaiger Transaktionskosten.

Kredite und Forderungen (loans and receivables) enthalten nicht-derivative finanzielle Vermögenswerte mit festen oder bestimmbareren Zahlungen, die nicht an einem aktiven Markt notiert sind. Zum Zeitpunkt der Erstbewertung werden Kredite und Forderungen unter Einbeziehung etwaiger Transaktionskosten zum beizulegenden Zeitwert bewertet. In der Folge werden diese zu fortgeführten Anschaffungskosten unter Anwendung der Effektivzinsmethode und abzüglich etwaiger Wertminderungen bewertet. Langfristige unverzinsliche oder niedrig verzinsliche Forderungen werden mit dem Barwert angesetzt. Die DEMIRE klassifiziert Ausleihungen an nach der Equity-Methode bewertete Unternehmen, Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen (mit Ausnahme von Forderungen aus Ertragsteuern und Umsatzsteuerforderungen) sowie Finanzforderungen in die Kategorie Kredite und Forderungen.

Die DEMIRE verwendet derivative Finanzinstrumente, um sich gegen Zinsrisiken abzusichern. Diese derivativen Finanzinstrumente werden zu dem Zeitpunkt, zu dem der entsprechende Kreditvertrag abgeschlossen wird, zunächst mit ihren beizulegenden Zeitwerten angesetzt und in der Folge mit ihren beizulegenden Zeitwerten bewertet. Die Regelungen des IAS 39 zur Bilanzierung von Sicherungsbeziehungen finden keine Anwendung. Derivative Finanzinstrumente werden als Vermögenswert angesetzt, wenn ihr beizulegender Zeitwert positiv ist und als Schuld, wenn ihr beizulegender Zeitwert negativ ist. Die Bewertung erfolgt durch die Mark-to-Market-Methode unter Berücksichtigung der am Bilanzstichtag vorliegenden Marktdaten. Gewinne oder Verluste, die aus Änderungen der beizulegenden Zeitwerte der derivativen Finanzinstrumente resultieren werden unmittelbar erfolgswirksam erfasst.

Die gemäß IFRS 7 geforderte Klassifizierung der Finanzinstrumente folgt den jeweiligen Posten der Konzern-Bilanz. Die nachfolgenden Tabellen beinhalten die Buchwerte, Wertansätze und die beizulegenden Zeitwerte der finanziellen Vermögenswerte und Verbindlichkeiten für jede einzelne Kategorie von Finanzinstrumenten und leiten diese Werte auf die Bewertungskategorien des IAS 39 zum Bilanzstichtag und zum Bilanzstichtag des Vorjahres über. Die für die DEMIRE gemäß IAS 39 maßgeblichen Bewertungskategorien sind die Kategorien Available-for-Sale Financial Assets (AFS), Loans and Receivables (LaR), Amortised Cost (AmC) und Held for Trading (HfT).

Im Rahmen eines zwischen der DEMIRE AG und der Dovemco Ltd. (im Folgenden kurz „Dovemco“) im April 2015 geschlossenen Shareholder Agreements wurde eine „Earn-Out“-Vereinbarung für das zugrunde liegende CONDOR-Portfolio vereinbart. Dieses basiert auf einer Kombination aus Call-/Put-Optionen mit unterschiedlichen Ausübungspreisen, die aber nur bei Erreichen bestimmter Budgetvorgaben überhaupt ausgeübt werden können. Grundsätzlich ist diese Kombination als finanzielle Verbindlichkeit in Form eines Derivats zu klassifizieren. Aufgrund der Tatsache, dass die Schwellenwerte für die Ausübung aktuell und erwartungsgemäß auch für die Zukunft deutlich nicht erreicht werden, wurde die Verpflichtung mit „null“ bewertet.

Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten (other liabilities) sind nicht-derivative finanzielle Verbindlichkeiten, deren Folgebewertung zu fortgeführten Anschaffungskosten erfolgt. Unterschiedsbeträge aus dem vereinnahmten Betrag und dem erwarteten Rückzahlungsbetrag werden über die Laufzeit verteilt in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung erfasst. Die DEMIRE ordnet dieser Kategorie Finanzschulden sowie Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten zu.

31. DEZEMBER 2016		Wertansatz nach IAS 39			
IN TEUR	Bewertungskategorie	Buchwert	Fair Value erfolgswirksam	fortgeführte Anschaffungskosten	Fair Value
Anteile an at Equity bewerteten Unternehmen	n/a	126	0	126	126
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	LaR	11.328	0	11.328	11.328
Ausleihungen an at Equity bewertete Unternehmen	LaR	0	0	0	0
Sonstige Ausleihungen	LaR	0	0	0	0
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen	LaR	23.614	0	23.614	23.614
Finanzforderungen und sonstige finanzielle Vermögenswerte	LaR/HfT	10.293	2.653	7.640	10.293
Zahlungsmittel	LaR	31.289	0	31.289	31.289
Wandelschuldverschreibungen	AmC	10.947	0	10.947	52.233
Anleihen	AmC	97.650	0	97.650	103.000
A-/B-Notes (Germavest)	AmC	99.308	0	99.308	103.124
Finanzverbindlichkeiten (Fair Value REIT)	AmC	123.289		123.289	143.620
Sonstige langfristige Finanzschulden	AmC	290.294	0	290.294	289.801
Zinsswaps	HfT	874	874	0	874
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	AmC	17.378	0	17.378	17.378
Kurzfristige Finanzschulden	AmC	42.020	0	42.020	42.020
Wert je Bewertungskategorie					
	LaR	76.524	2.653	73.871	76.524
	AmC	557.597	0	458.289	504.432
	Hft	874	874	0	874

Afs: Available-for-Sale Financial Assets (zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte);

LaR: Loans and Receivables (Kredite und Forderungen);

AmC: Amortised Cost (finanzielle Verbindlichkeiten, die zu fortgeführten Anschaffungskosten bilanziert werden);

HfT: Held for Trading (als zu Handelszwecken gehaltene finanzielle Vermögenswerte);

n/a: nicht anwendbar

31. DEZEMBER 2015	Bewertungskategorie	Buchwert	Wertansatz nach IAS 39		Fair Value
			Fair Value erfolgswirksam	fortgeführte Anschaffungskosten	
IN TEUR					
Anteile an at Equity bewerteten Unternehmen	n/a	3.136	0	3.136	3.136
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	LaR	11.045	0	11.045	11.045
Ausleihungen an at Equity bewertete Unternehmen	LaR	553	0	553	553
Sonstige Ausleihungen	LaR	384	0	384	384
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen	LaR	14.387	0	14.387	14.387
Finanzforderungen und sonstige finanzielle Vermögenswerte	LaR/HfT	26.020	2.205	23.815	26.020
Zahlungsmittel	LaR	28.467	0	28.467	28.467
Wandelschuldverschreibungen	AmC	19.491	0	19.491	56.947
Anleihen	AmC	97.719	0	97.719	94.000
A-/B-Notes (Germavest)	AmC	92.651	0	92.651	92.651
Finanzverbindlichkeiten (Fair Value REIT)	AmC	144.113	0	144.113	143.620
Sonstige langfristige Finanzschulden	AmC	317.058	0	317.058	316.565
Zinsswaps	HfT	829	829	0	829
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	AmC	19.887	0	19.887	19.887
Kurzfristige Finanzschulden	AmC	46.443	0	46.443	46.443
Wert je Bewertungskategorie					
	LaR	80.856	2.205	78.651	80.856
	AmC	593.249	0	500.598	533.842
	HfT	829	829	0	829

Afs: Available-for-Sale Financial Assets (zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte);

LaR: Loans and Receivables (Kredite und Forderungen);

AmC: Amortised Cost (finanzielle Verbindlichkeiten, die zu fortgeführten Anschaffungskosten bilanziert werden);

HfT: Held for Trading (als zu Handelszwecken gehaltene finanzielle Vermögenswerte);

n/a: nicht anwendbar

Auf Grund der kurzen Laufzeit der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente, Forderungen und Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie der sonstigen kurzfristigen Forderungen und Verbindlichkeiten wird angenommen, dass der jeweilige beizulegende Zeitwert dem Buchwert entspricht.

Die nachfolgende Tabelle stellt die Bemessungshierarchie, Bewertungsverfahren und wesentlichen Inputfaktoren für die Ermittlung der beizulegenden Zeitwerte der verschiedenen Bewertungskategorien finanzieller Vermögenswerten und Schulden dar.

ART	HIERARCHIE	BEWERTUNGSVERFAHREN UND WESENTLICHE INPUTFAKTOREN
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	Stufe 3	Künftig erwartete Zahlungsmittelüberschüsse eines Objekts unter Anwendung eines marktgerechten, objektspezifischen Diskontierungssatzes
Anteile an at Equity bewerteten Unternehmen	Stufe 2	Abgezinste Cashflows aus der fortgesetzten Nutzung eines Vermögenswertes auf Basis von am Bewertungsstichtag am Markt beobachtbarer Zinsstrukturkurven
Ausleihungen an at Equity bewertete Unternehmen (festverzinslich)	Stufe 2	Abgezinste Cashflows auf Basis von am Bewertungsstichtag am Markt beobachtbarer Zinsstrukturkurven
Finanzforderungen und sonstige finanzielle Vermögenswerte	Stufe 3	Abgezinste Cashflows auf Basis von am Bewertungsstichtag am Markt nicht beobachtbaren Inputfaktoren
Langfristige Finanzschulden	Stufe 3	Abgezinste Cashflows auf Basis von am Bewertungsstichtag am Markt nicht beobachtbaren Inputfaktoren
Derivate	Stufe 2	Zinskurven, Credit spreads, Indices
Börsennotierte Wandelschuldverschreibungen	Stufe 1	Notierte Geldkurse an einem aktiven Markt
Börsennotierte Anleihen	Stufe 1	Notierte Geldkurse an einem aktiven Markt

Für alle kurzfristigen Finanzinstrumente wird gemäß IFRS 7.29 unterstellt, dass der Buchwert dem Fair Value entspricht.

Das maximale Ausfallrisiko wird durch die fortgeführten Buchwerte der in der Bilanz angesetzten Forderungen und sonstigen finanziellen Vermögenswerte wiedergegeben.

In der folgenden Tabelle sind die zukünftigen Zahlungsausgänge für Zinsen und Tilgungen der Nominalverpflichtungen aus Finanzschulden dargestellt:

	2017	2018	2019	2020	2021	NACH DEM 31.12.2020
Anleihen und Schuldverschreibungen	8.551	18.948	107.500	0	0	0
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	75.387	35.906	111.817	126.860	15.136	242.962
Übrige Finanzschulden	3.040	38.240	0	0	0	0
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	17.378	0	0	865	0	0
Summe Gesamt	104.356	93.094	219.317	127.725	15.136	242.962

In Bezug auf die Wandelschuldverschreibungen 2013/2018 sowie die Pflichtwandelanleihe 2015/2018 wird unterstellt, dass bis zur Fälligkeit keine Wandlung erfolgt.

2. Angaben über Beziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen

Nahestehende Unternehmen und Personen

Als nahestehende Unternehmen und Personen werden Unternehmen und Personen betrachtet, die über die Möglichkeit verfügen, die DEMIRE und ihre Tochtergesellschaften zu beherrschen oder einen maßgeblichen Einfluss auf deren Finanz- und Geschäftspolitik auszuüben. Bei der Bestimmung des maßgeblichen Einflusses, den nahestehende Unternehmen und Personen auf die Finanz- und Geschäftspolitik haben, wurden die bestehenden Beherrschungsverhältnisse berücksichtigt.

Zum Kreis der nahestehenden Unternehmen gehören neben den im Konzernabschluss vollkonsolidierten Tochtergesellschaften auch die nach der Equity-Methode bilanzierten Gemeinschaftsunternehmen und assoziierten Unternehmen.

Darüber hinaus sind aufgrund eines maßgeblichen Einflusses folgende Personen in Schlüsselpositionen des Mutterunternehmens nahestehend im Sinne des IAS 24:

- Mitglieder des Vorstands der DEMIRE AG (siehe Note G.4.a.) und deren nahe Angehörige sowie
- Mitglieder des Aufsichtsrats der DEMIRE AG (siehe Note G.4.b.) und deren nahe Angehörige.

Rechtsgeschäfte mit nahestehenden Unternehmen und Personen

Geschäfte mit nahestehenden Unternehmen wurden im Berichtsjahr ausschließlich zu marktüblichen Konditionen abgewickelt.

Die zwischen der DEMIRE AG und Tochterunternehmen durchgeführten Rechtsgeschäfte, Erträge und Bezüge von Dienstleistungen wurden wie unter fremden Dritten abgerechnet, im Rahmen der Konsolidierung eliminiert und folglich auch nicht im Konzern-Anhang erläutert.

Darüber hinaus wurden von der PRAEDIA GmbH Leistungen in Höhe von TEUR 114 an eine im Eigentum eines Vorstands stehende Gesellschaft zu marktüblichen Konditionen erbracht.

Gegenüber assoziierten Unternehmen bestehen die folgenden Salden:

IN TEUR	31.12.2016	31.12.2015
Finanzforderungen und sonstige finanzielle Vermögenswerte	0	116

Bezüglich der Finanzforderungen und sonstigen finanziellen Vermögenswerte wird auf die Erläuterungen in Note E.2.3 verwiesen.

Gegenüber Gemeinschaftsunternehmen bestehen die folgenden Salden:

IN TEUR	31.12.2016	31.12.2015
Ausleihungen an nach der Equity-Methode bewertete Unternehmen	0	553
Finanzforderungen und sonstige finanzielle Vermögenswerte	0	480

Bezüglich der Ausleihungen an nach der Equity-Methode bewertete Unternehmen wird auf die Ausführungen in Note E.1.6 verwiesen.

Für die Forderungen gegenüber assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen existieren keine Sicherheiten.

Volumen der Geschäftsvorfälle gegenüber assoziierten Unternehmen:

IN TEUR	01.01.2016- 31.12.2016	01.01.2015- 31.12.2015
Finanzforderungen und sonstige finanzielle Vermögenswerte	116	68
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	0	146
Kurzfristige Finanzschulden	0	12

Volumen der Geschäftsvorfälle gegenüber Gemeinschaftsunternehmen:

IN TEUR	01.01.2016- 31.12.2016	01.01.2015- 31.12.2015
Ausleihungen an nach der Equity-Methode bewertete Unternehmen	553	2.304
Finanzforderungen und sonstige finanzielle Vermögenswerte	480	441
Kurzfristige Finanzschulden	0	385

Die Geschäftsvorfälle aus Finanzforderungen und sonstigen finanziellen Vermögenswerten resultieren aus der Tilgung gewährter Darlehen. Der Abgang von Ausleihungen an nach der Equity-Methode bewertete Unternehmen resultiert aus Abtretung dieser im Zuge der Veräußerung der nach der Equity-Methode bewerteten Unternehmen (Note B).

3. Honorar des Abschlussprüfers

Das in der Berichtsperiode berechnete Gesamthonorar des Konzernabschlussprüfers Ernst & Young GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Eschborn/Frankfurt am Main, in Bezug auf die Teilkonzerne DEMIRE und Fair Value REIT setzt sich wie folgt zusammen (Beträge inkl. Umsatzsteuer):

IN TEUR	01.01.2016- 31.12.2016	01.01.2015- 31.12.2015
Abschlussprüfungsleistungen	282	681
Andere Bestätigungsleistungen	219	1.740
Steuerberatungsleistungen	0	0
Sonstige Leistungen	0	26
	501	2.447

4. Vorstand, Aufsichtsrat und Mitarbeiter

a. Vorstand

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

Mitglieder des Vorstands waren im abgelaufenen Geschäftsjahr:

- Herr Hon.-Prof. Andreas Steyer, CEO,
- Herr Markus Drews, COO,
- Herr Frank Schaich, CFO (bis 31. Oktober 2016).

Für das Geschäftsjahr 2016 wurden für den Vorstand der DEMIRE AG erfolgsabhängige Vergütungen in Höhe von TEUR 531 (Vorjahr: TEUR 313), erfolgsunabhängige Bezüge in Höhe von TEUR 914 (Vorjahr: TEUR 464) sowie anteilsbasierte Vergütungen in Höhe von TEUR 475 (Vorjahr: TEUR 444) erfasst.

Herr Hon.-Prof. Andreas Steyer erwirbt einen zeitanteiligen Anspruch auf seinen Mehrjahresbonus, wenn der Performance-Zeitraum für die Festlegung des Mehrjahresbonus mindestens vierundzwanzig Monate andauerte.

Es wird an dieser Stelle auf die Ausführungen im Vergütungsbericht des zusammengefassten Konzernlageberichts und Lagebericht für die DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG verwiesen.

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

b. Aufsichtsrat

Die Aufsichtsratsmitglieder der DEMIRE AG, deren ausgeübte Berufe und erhaltene Aufsichtsratsvergütungen für das abgelaufene Geschäftsjahr sind der nachstehenden Tabelle zu entnehmen.

NAME	FUNKTION	BERUF	ZEITRAUM	2016	2015
Prof. Dr. Hermann Anton Wagner	Vorsitzender	Wirtschaftsprüfer und Steuerberater	seit 17. April 2013	135	135
Dr. Peter Maser	Stellvertretender Vorsitzender	Rechtsanwalt	seit 12. Januar 2015	90	90
Günther Walcher	Mitglied	Unternehmer	seit 23. Oktober 2013	45	45
Gesamt				270	270

Darüber hinaus wurden den Aufsichtsratsmitgliedern Reisekosten in Höhe von insgesamt TEUR 8 (Vorjahr: TEUR 5) erstattet.

Pensionsverpflichtungen und langfristig zu gewährende Bezüge für aktive bzw. ausgeschiedene Aufsichtsratsmitglieder bestanden zum 31. Dezember 2016 nicht.

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

c. Mitarbeiter

Die Anzahl der beschäftigten Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter ist der nachstehenden Tabelle zu entnehmen.

	31.12.2016	31.12.2015
Mitglieder des Vorstands	2	2
Festangestellte Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen	77	54
Auszubildende	1	0
Gesamt	80	56

Die durchschnittliche Mitarbeiterzahl belief sich im Geschäftsjahr 2016 auf 69 (Vorjahr: 38) Mitarbeiter. Von den 77 festangestellten Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern entfallen drei bzw. durchschnittlich drei Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter auf die aus Wesentlichkeitsgründen nicht konsolidierte Gesellschaft PANACEA Property GmbH, die Leistungen im Bereich Asset und Facility Management für die Konzerngesellschaften der DEMIRE erbringt. Die PANACEA Property GmbH ist für den Konzernzwischenabschluss nach IFRS von untergeordneter Bedeutung und wurde daher aus Wesentlichkeitsgründen nicht in den IFRS-Konzernabschluss zum 31. Dezember 2016 einbezogen.

d. Anteilsbasierte Vergütung

Im Geschäftsjahr 2015 wurden aktienbasierte Vergütungen in Form von Bezugsrechten (Aktienoptionen) an den Vorstand der DEMIRE AG sowie an einen ausgewählten Personenkreis innerhalb des DEMIRE-Konzerns ausgegeben. Bei dem Aktienoptionsprogramm handelt es sich im Grundsatz um einen Optionsplan, der mit Eigenkapitalinstrumenten erfüllt wird (equity-settled share option plan). Der Optionsplan sieht ausschließlich die Möglichkeit vor, das Aktienoptionsprogramm in Aktien der DEMIRE AG zu erfüllen. Die Bilanzierung der ausgegebenen aktienkursorientierten Vergütungen erfolgt im Einklang mit IFRS 2.

Die Aufwendungen, die aufgrund der Ausgabe der Aktienoptionen entstehen, werden mit dem beizulegenden Zeitwert der gewährten Aktienoptionen zum Zeitpunkt ihrer Gewährung bewertet. Der beizulegende Zeitwert wurde unter Anwendung allgemein anerkannter Optionspreismodelle ermittelt. Die Aufwendungen aus der Ausgabe von Aktienoptionen werden bei gleichzeitiger entsprechender Erhöhung des Eigenkapitals, in diesem Fall der Kapitalrücklage, über den Zeitraum erfasst, in dem die Leistungsbedingungen erfüllt werden. Dieser sog. „Erdienungszeitraum“ endet zu dem Zeitpunkt, an dem die betreffende Person des begünstigten Personenkreises unwiderruflich bezugsberechtigt wird. Die an jedem Bilanzstichtag ausgewiesenen kumulierten Aufwendungen aus der Gewährung der Eigenkapitalinstrumente reflektieren den bereits abgelaufenen Teil des Erdienungszeitraums sowie die Anzahl der Eigenkapitalinstrumente, die nach der bestmöglichen Schätzung mit Ablauf des Erdienungszeitraums tatsächlich ausübbar werden. Der Betrag, der in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung erfasst wird, spiegelt die Entwicklung der zu Beginn und am Ende der Berichtsperiode erfassten kumulierten Aufwendungen wider.

Der Verwässerungseffekt der ausstehenden Aktienoptionen wird im Rahmen der Berechnung des Ergebnisses je Aktie als zusätzliche Verwässerung berücksichtigt, sofern sich aus der Ausgabe der Aktienoptionen und den diesen zugrunde liegenden Konditionen eine rechnerische Verwässerung für die bestehenden Aktionäre ergibt.

Der Vorstand wurde ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 31. Dezember 2015 („Ausgabezeitraum“) nach näherer Maßgabe der nachfolgenden Bestimmungen im Rahmen des Aktienoptionsplans 2015 bis zu 1.000.000 Aktienoptionen mit Bezugsrechten auf Aktien der DEMIRE AG mit einer Wartezeit von vier Jahren und einer Ausübungszeit von weiteren fünf Jahren („Ausübungszeitraum“) auszugeben mit der Maßgabe, dass jede Aktienoption das Recht zum Bezug von einer Aktie der Gesellschaft gewährt. Zur Ausgabe von Aktienoptionen an Mitglieder des Vorstands der Gesellschaft gilt diese Ermächtigung allein für den Aufsichtsrat.

Der Kreis der Berechtigten und der Umfang der ihnen jeweils zum Bezug anzubietenden Aktienoptionen wird durch den Vorstand der DEMIRE AG mit Zustimmung des Aufsichtsrats festgelegt. Sofern Mitglieder des Vorstands der DEMIRE AG Aktienoptionen erhalten sollen, obliegt diese Festlegung und die Ausgabe der Aktienoptionen dem Aufsichtsrat.

Es durften ausgegeben werden

- an Mitglieder des Vorstands insgesamt bis zu 800.000 Aktienoptionen (80 %),
- an ausgewählte Mitarbeiter der DEMIRE AG, Geschäftsführer oder Mitarbeiter von Konzerngesellschaften insgesamt bis 200.000 Aktienoptionen (20 %).

Die Bezugsrechte aus den Aktienoptionen können erstmals nach Ablauf der gesetzlichen Wartezeit von vier Jahren gemäß § 193 Abs. 2 Nr. 4 AktG ausgeübt werden. Diese beginnt nach Ausgabe der jeweiligen Aktienoptionen (Tag der Annahme der Zeichnungserklärung des Berechtigten durch DEMIRE AG oder das von ihr für die Abwicklung eingeschaltete Kreditinstitut).

Der jeweils festzusetzende Ausübungspreis für eine Aktie der DEMIRE AG bei Ausübung der Aktienoptionsrechte entspricht mindestens 100 % des Basispreises. Basispreis ist der Börsenkurs der Aktien der DEMIRE AG zum Zeitpunkt der Beschlussfassung des Vorstands, im Fall der Ausgabe von Aktienoptionsrechten an Mitglieder des Vorstands zum Zeitpunkt der Beschlussfassung durch den Aufsichtsrat über die Ausgabe von Aktienoptionsrechten. Maßgeblicher Börsenkurs ist der Durchschnittswert der Schlusskurse der Aktien der DEMIRE AG an der Frankfurter Wertpapierbörse im XETRA-Handel (oder einem vergleichbaren Nachfolgesystem) an den letzten zehn Börsenhandelstagen vor der Beschlussfassung über die Ausgabe der Aktienoptionen.

Voraussetzung für die Ausübung der Bezugsrechte ist, dass der Schlusskurs der Aktie im XETRA-Handel (oder einem vergleichbaren Nachfolgesystem) an der Frankfurter Wertpapierbörse an dem der Ausübung des Bezugsrechts vorhergehenden Börsenhandelstag mindestens 10 % höher ist als der Basispreis.

Die Bilanzierung aktienbasierter Vergütungsformen wird durch IFRS 2 geregelt. Der „Aktionsoptionsplan 2015“ ist danach als anteilsbasierte Vergütung mit Ausgleich durch Eigenkapitalinstrumente (equity-settled share-based payments) zu klassifizieren. In diesem Fall ist der durch die Aktienoptionen insgesamt verursachte Personalaufwand vom Zusagezeitpunkt (grant date) über die vierjährige Sperrfrist (vesting condition) zu verteilen. Der Zusagezeitpunkt (grant date) ist bei der DEMIRE AG der Tag der Genehmigung durch den Vorstand bzw. den Aufsichtsrat.

Der nach dem Black-Scholes-Modell ermittelte Wert der Vergütung realer Aktienoptionen bestimmt sich gemäß IFRS 2.10 nach dem beizulegenden Zeitwert (Fair Value) der Aktienoptionen im Zusagezeitpunkt (grant date). Für die DEMIRE AG ist dies der Tag der Ausgabe der Aktienoptionen (7. April 2015 und 9. Dezember 2015).

Für die Bilanzierung des aktienbasierten Vergütungsprogramms sind folgende Ausübungsbedingungen (vesting conditions) relevant:

- Die Sperrfrist von vier Jahren entspricht einer sog. Dienstbedingung (service condition), da lediglich die Ableistung einer bestimmten Dienstzeit im Unternehmen gefordert wird.
- Die Ausübungsvoraussetzung eines am Börsenhandelstag vor der Ausübung den Basispreis um mindestens 10 % übersteigenden Schlussbörsenkurses ist als sog. Leistungsbedingung (performance condition) zu klassifizieren, da die Erfüllung der Bedingung an ein Erfolgsziel geknüpft ist. Innerhalb der Leistungsbedingungen ist nochmals zwischen marktabhängigen (market conditions) und nicht-marktabhängigen Bedingungen (non-market conditions) zu unterscheiden. Bei der DEMIRE AG ist die Ausübungsvoraussetzung als marktabhängige Leistungsbedingung (market performance condition) einzustufen, da sie explizit im Zusammenhang mit dem Börsenkurs des Unternehmens steht. Eine solche marktabhängige Leistungsbedingung fließt ausschließlich im Zusagezeitpunkt (grant date) über ein Wahrscheinlichkeitskalkül in die Bewertung der Aktienoption ein.

In der Berichtsperiode wurden bis zum Bilanzstichtag insgesamt 1.000.000 Aktienoptionen zugeteilt. In einer ersten Tranche wurden 800.000 Aktienoptionen für die Mitglieder des Vorstands sowie 160.000 Aktienoptionen für ausgewählte Mitarbeiter der DEMIRE AG oder Mitarbeiter von Konzerngesellschaften ausgegeben. Der beizulegende Zeitwert einer Option beträgt für die erste Tranche EUR 2,74. Im vierten Quartal wurden bereinigt um jene Aktienoptionen, die von ausgeschiedenen Mitarbeitern zurückgegeben wurden (20.000 Aktienoptionen), insgesamt 60.000 in einer zweiten Tranche neu ausgegeben. Der beizulegende Zeitwert einer Option beträgt für die zweite Tranche EUR 1,99.

Zum Ausgabezeitpunkt der ersten bzw. zweiten Tranche wurden folgende Parameter zur Berechnung des beizulegenden Zeitwerts einer Aktienoption zu Grunde gelegt:

BERECHNUNGSPARAMETER	1. TRANCHE	2. TRANCHE
Dividendenrendite (%)	0,00	0,00
Erwartete Volatilität (%) ¹⁾	60,40	46,25
Risikoloser Zinssatz (%)	0,50	0,80
Laufzeit der Option (Jahre)	9,00	9,00
Gewichteter Durchschnittsaktienkurs (EUR)	4,258	3,76
Optionspreis (EUR)	2,74	1,99

¹⁾ Historische 180 Tage Volatilität

Der in der Berichtsperiode erfasste Personalaufwand aus dem „Aktienoptionsplan 2015“, der unter den allgemeine Verwaltungsaufwendungen ausgewiesen wird, beträgt insgesamt TEUR 594 (Vorjahr: TEUR 434) und wurde direkt im Eigenkapital erfasst.

5. Ereignisse nach dem Stichtag

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

Nachdem Herr Günther Walcher sein Amt als Mitglied des Aufsichtsrates zum Ablauf des 23. Januar 2017 und Herr Dr. Peter Maser zum Ablauf des 13. Februar 2017 niedergelegt hatten, konnte die DEMIRE die Herren Frank Hölzle und Dr. Thomas Wetzel als neue Aufsichtsratsmitglieder gewinnen. Mit Beschluss des Amtsgerichts Frankfurt am Main vom 14. Februar 2017 wurden sie zu Mitgliedern des Aufsichtsrats bestellt. Die Bestellung der beiden neuen Aufsichtsräte Frank Hölzle und Dr. Thomas Wetzel ist zunächst bis zur nächsten Hauptversammlung befristet, die am 29. Juni 2017 stattfinden wird. DEMIRE beabsichtigt den Aktionären vorzuschlagen, Herrn Hölzle und Herrn Dr. Wetzel als Aufsichtsratsmitglieder bis zum Juni 2021 zu bestätigen.

In seiner konstituierenden Sitzung am 17. Februar 2017 wählte der Aufsichtsrat der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG Herrn Frank Hölzle zum stellvertretenden Aufsichtsratsvorsitzenden. In derselben Sitzung bestellte der Aufsichtsrat Ralf Kind zum CFO des Unternehmens. Ralf Kind übernahm mit Wirkung vom 1. März 2017 seine Aufgaben bei der DEMIRE AG und ergänzte das Vorstandsteam von Prof. Andreas Steyer (CEO) und Markus Drews (COO). Zudem wurde am 17. Februar auch der Vorstandsvertrag von Markus Drews, COO, um weitere drei Jahre bis Ende 2020 verlängert.

Mitte Februar 2017 wurde die Liegenschaft in Pancharevo, Bulgarien, die zum sogenannten Altportfolio zählte, zu EUR 0,5 Millionen mit Gewinn veräußert.

Ende Februar prolongierte die DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG das 2019 fällige Schuldscheindarlehen bei der Deutschen Bank in Höhe von EUR 148 Millionen vorab zu verbesserten Konditionen bis 2022. Der Zinssatz konnte dabei rückwirkend zum 01. Januar 2017 von 5 % p.a. auf 4 % p.a. ohne Zahlung einer Vorfälligkeitsentschädigung gesenkt werden. Damit verringern sich die durchschnittlichen Fremdkapitalzinsen im DEMIRE-Konzern von 4,4 % p.a. auf 4,1% p.a. Infolge der Refinanzierung wird sich der FFO ab 2017 jährlich um EUR 1,45 Millionen erhöhen. Zusätzlich besteht für DEMIRE die einmalige Option, bei Teilrückführung den Zinssatz des Schuldscheindarlehens auf 3,5% p.a. zu reduzieren. Dies führt zu einer möglichen zusätzlichen Reduzierung der Finanzierungskosten auf 4% und einem dann nochmals erhöhten FFO von jährlich rund EUR 2,2 Millionen.

Anfang März 2017 prolongierte die DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG den Vertrag mit der Baader Bank AG über eine Kreditlinie von EUR 5,0 Millionen bis zum 30. April 2018 zu einem festen Zinssatz von 5,0 % p.a. sowie Ende März 2017 den Vertrag mit der Südwestbank AG über eine Kreditlinie von EUR 5,0 Millionen bis zum 30. März 2018 zu einem variablen Zinssatz von 3-Monats-Euribo zuzüglich Marge von 250 Basispunkten, mindestens jedoch zu einem Zinssatz von 2,5 % p.a.

Am 12. April 2017 hat die DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG bekanntgegeben, dass Hon.-Prof. Andreas Steyer mit Wirkung zum 30. Juni 2017 aus dem Vorstand der Gesellschaft ausscheiden wird, um sich neuen beruflichen Herausforderungen zu widmen. Sein Vorstandsvertrag, der bis zum 31. März 2019 läuft, wird im gegenseitigen besten Einvernehmen mit dem Aufsichtsrat vorzeitig aufgehoben. Markus Drews wird am 1. Juli 2017 Sprecher des Vorstands (CEO).

Am 13. April 2017 hat die DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG bekanntgegeben, dass die Prognose der Funds From Operations ohne Berücksichtigung von Erträgen aus Verkäufen („FFO“) für das Geschäftsjahr 2016 deutlich unterschritten wird. Auch die abgegebene Prognose der FFO für das Geschäftsjahr 2017 wurde in diesem Zuge zurückgenommen. Eine neue Prognose der FFO für das Geschäftsjahr 2017 wird nach Aktualisierung der Planungsrechnung bekannt gegeben werden.

Bis zur Veröffentlichung des Geschäftsberichts wurden 10.800 Wandlungsrechte ausgeübt und 10.800 neue Inhaber-Stückaktien geschaffen.

6. Entsprechenserklärung zum Deutschen Corporate Governance Kodex

Die nach § 161 AktG vorgeschriebene Erklärung zum Deutschen Corporate Governance Kodex (DCGK) wird den Aktionären von der DEMIRE AG einmal im Kalenderjahr zugänglich gemacht. Die Entsprechenserklärung zum Deutschen Corporate Governance Kodex wurde am 26. April 2016 abgegeben und den Aktionären über die Website der DEMIRE AG (www.demire.ag) unter der Rubrik „Unternehmen“ dauerhaft zugänglich gemacht.

Am 01. Februar 2017 haben der Vorstand und der Aufsichtsrat der Fair Value REIT-AG die aktuelle Entsprechenserklärung nach § 161 AktG abgegeben. Die Erklärung wurde den Aktionären über die Website der Fair Value REIT-AG (www.fvreit.de/investor-relations/corporate-governance/entsprechens-erklae-rung/entsprechenserklaerung.html) dauerhaft zugänglich gemacht.

Frankfurt am Main, den 27. April 2017

DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG

Hon.-Prof. Andreas Steyer
Vorstandssprecher (CEO)

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

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

ANLAGE 1: ANTEILSBESITZLISTE GEMÄSS § 313 ABS. 2 HGB**Aufstellung des Anteilsbesitzes des DEMIRE Konzerns gem § 313 Abs. 2 HGB**

GESELLSCHAFT	ANTEIL AM KAPITAL %	GESELLSCHAFT	ANTEIL AM KAPITAL %
DEUTSCHLAND		DEUTSCHLAND	
DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG , Frankfurt a. M.		FVR Beteiligungsgesellschaft Vierte mbH, Frankfurt a. M.	100,00
Glockenhofcenter Objektgesellschaft mbH, Berlin	94,90	FVR Beteiligungsgesellschaft Fünfte mbH, Frankfurt a. M.	100,00
Hanse-Center Objektgesellschaft mbH, Berlin	94,90	FVR Beteiligungsgesellschaft Sechste mbH, Frankfurt a. M.	100,00
Logistikpark Leipzig GmbH, Berlin	94,00	FVR Beteiligungsgesellschaft Siebente mbH, Frankfurt a. M.	100,00
Demire Immobilien Management GmbH, Berlin	100,00	FVR Beteiligungsgesellschaft Achte mbH, Frankfurt a. M.	100,00
Panacea Property GmbH, Berlin ¹⁾	51,00	DEMIRE Commercial Real Estate GmbH, Frankfurt a. M.	100,00
Praedia GmbH, Berlin	51,00	DEMIRE Real Estate München 1 GmbH, Frankfurt a. M.	100,00
Fair Value REIT-AG, Gräfelfing	77,70	CAM Commercial Asset Management EINS GmbH, Frankfurt a. M.	100,00
IC Fonds & Co. Büropark Teltow KG, München ²⁾	39,86	CAM Commercial Asset Management ZWEI GmbH, Frankfurt a. M.	100,00
IC Fonds & Co. Gewerbeportfolio Deutschland 13. KG, München ²⁾	29,26	CAM Commercial Asset Management DREI GmbH, Frankfurt a. M.	100,00
IC Fonds & Co. SchmidtBank-Passage KG, München ²⁾	41,92	CAM Commercial Asset Management VIER GmbH, Frankfurt a. M.	100,00
BBV Immobilien-Fonds Nr. 14 GmbH & Co. KG, München ²⁾	39,63	Schwerin Margaretenhof 18 GmbH, Frankfurt a. M.	94,90
BBV Immobilien-Fonds Nr. 6 GmbH & Co. KG, München ²⁾	48,35	DEMIRE Commercial Real Estate ZWEI GmbH, Frankfurt a. M.	100,00
BBV Immobilien-Fonds Nr. 8 GmbH & Co. KG, München ²⁾	45,08	DEMIRE Objektgesellschaft Worms GmbH, Frankfurt a. M.	94,00
GP Value Management GmbH, München	77,70	TGA Immobilien Erwerb 1 GmbH, Berlin	94,00
BBV 3 Geschäftsführungs-GmbH & Co. KG, München	77,70	DEMIRE Condor Properties Management GmbH, Frankfurt a. M.	100,00
BBV 6 Geschäftsführungs-GmbH & Co. KG, München	77,70	DEMIRE Holding EINS GmbH, Frankfurt a. M.	100,00
BBV 9 Geschäftsführungs-GmbH & Co. KG, München	77,70	Condor Real Estate Management EINS GmbH, Frankfurt a. M.	100,00
BBV 10 Geschäftsführungs-GmbH & Co. KG, München	77,70	Condor Real Estate Management ZWEI GmbH, Frankfurt a. M.	100,00
BBV 14 Geschäftsführungs-GmbH & Co. KG, München	77,70	Condor Real Estate Management DREI GmbH, Frankfurt a. M.	100,00
BBV Immobilien-Fonds Erlangen GbR, München ²⁾	32,65	Condor Objektgesellschaft Eschborn GmbH, Frankfurt a. M.	94,00
BBV Immobilien-Fonds Nr. 10 GmbH & Co. KG, München ²⁾	34,31	Condor Objektgesellschaft Bad Kreuznach GmbH, Frankfurt a. M.	94,00
IC Fonds & Co. Gewerbeobjekte Deutschland 15. KG, München ²⁾	37,43	Condor Real Estate Management FÜNF GmbH, Frankfurt a. M.	100,00
FVR Beteiligungsgesellschaft Erste mbH, Frankfurt a. M.	100,00	Condor Objektgesellschaft Düsseldorf GmbH, Frankfurt a. M.	94,00
FVR Beteiligungsgesellschaft Zweite mbH, Frankfurt a. M.	100,00	Condor Objektgesellschaft Rendsburg GmbH, Frankfurt a. M.	94,00
FVR Beteiligungsgesellschaft Dritte mbH, Frankfurt a. M.	100,00	Condor Objektgesellschaft Bad Oeynhäusen GmbH, Frankfurt a. M.	94,00

» Anlage 1: Anteilsbesitzliste gemäß § 313 Abs. 2 HGB

Condor Objektgesellschaft Lichtenfels GmbH, Frankfurt a. M.	94,00	SCHWEIZ	
DEMIRE Einkauf GmbH, Frankfurt a. M.	51,00	Sihlegg Investments Holding GmbH, Wollerau	94,00
Demire Assekuranzmakler GmbH & Co. KG, Düsseldorf ³⁾	47,50		
G + Q Effizienz GmbH, Berlin ³⁾	49,00	ZYPERN	
Demire Parkhaus Betriebsgesellschaft mbH, Berlin	100,00	Denston Investments Ltd., Nikosia	94,00
Kurfürster Immobilien GmbH, Leipzig	94,90		
Ritterhaus Immobilienverwaltung GmbH, Düsseldorf	100,00	NIEDERLANDE	
Condor Objektgesellschaft Yellow GmbH, Frankfurt a. M.	94,00	MAGNAT Investment I B.V., Hardinxveld Giessendam	99,64
Condor Yellow BV GmbH, Frankfurt a. M.	100,00		
DEMIRE Commercial Real Estate DREI GmbH, Frankfurt a. M.	100,00	BULGARIEN	
DEMIRE Commercial Real Estate VIER GmbH, Frankfurt a. M.	100,00	R-Quadrat Bulgaria EOOD, Sofia	100,00
DEMIRE Commercial Real Estate FÜNF GmbH, Frankfurt a. M.	100,00		
DEMIRE Commercial Real Estate SECHS GmbH, Frankfurt a. M.	100,00	RUMÄNIEN	
		SC Victory International Consulting s.r.l., Bukarest	100,00
LUXEMBURG			
Germavest Real Estate S.à.r.l., Luxemburg	94,00	GEORGIEN	
Armstripe S.à.r.l., Luxemburg	94,00	Irao Magnat Digomi LLC, Tbilisi	75,00
Blue Ringed S.à.r.l., Luxemburg	94,00	Irao Magnat 28/2 LLC, Tbilisi ³⁾	50,00
Briarius S.à.r.l., Luxemburg	94,00		
Reubescens S.à.r.l., Luxemburg	94,00	ÖSTERREICH	
		MAGNAT AM GmbH, Wien	100,00
DÄNEMARK			
GO Leonberg ApS, Kopenhagen	94,00		
GO Bremen ApS, Kopenhagen	94,00		
GO Ludwigsburg ApS, Kopenhagen	94,00		

- 1) Keine Vollkonsolidierung, da aus Konzernsicht von untergeordneter Bedeutung
- 2) Vollkonsolidiert, da faktische Beherrschung durch Präsenzmehrheit in der Hauptversammlung
- 3) At Equity konsolidierte Beteiligung

ANLAGE 2: BEWERTUNGSPARAMETER

Die Ermittlung der Ertragswerte ist von folgenden der Bewertung zugrunde liegenden wesentlichen, nicht beobachtbaren Inputfaktoren (Level 3) abhängig:

ASSET KLASSEN	BÜRO		HANDEL		LOGISTIK		SONSTIGES	
	31.12.2016	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2015
Anteil der Instandhaltungskosten am Rohertrag (in %)	7,24	7,26	6,45	11,64	11,18	19,55	13,72	15,67
Durchschnittliche Instandhaltungskosten (in EUR pro m ²)	6,99	6,38	8,69	6,38	3,53	3,59	4,25	4,02
Spannbreite der Instandhaltungskosten (in EUR pro m ²)	4,00	10,00	5,00	9,00	5,00	5,00	2,50	5,00
Durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz (in %) ¹⁾	5,82	6,09	5,51	6,62	7,50	8,00	9,32	9,35
Spannweite des Liegenschaftszinssatzes (in %) ²⁾	4,63	9,75	5,26	8,00	6,00	7,25	6,75	10,25
Durchschnittliche Restrukturdauer (in Jahren)	37	37	37	39	25	25	25	25
Spannweite der Restrukturdauer (in Jahren)	25	45	35	40	35	45	25	45
Anteil der Verwaltungskosten am Rohertrag (in %)	2,01	3,09	2,12	4,08	1,16	1,77	6,38	3,70
Spannweite des Anteils der Verwaltungskosten am Rohertrag (in %)	1,00	4,00	1,50	4,00	2,86	7,40	3,00	3,00
Durchschnittliche Marktmiete (in EUR pro m ² , pro Jahr) ³⁾	96,67	96,22	134,87	70,63	31,58	26,46	30,98	40,81
Spannbreite der durchschnittlichen Marktmiete (in EUR pro m ² , pro Jahr)	42,75	149,90	49,03	195,57	31,58	31,58	12,20	56,30
Vermietbare Gesamtfläche zum Bilanzstichtag (in m ²)	457.229	470.143	43.065	21.616	217.968	218.697	90.138	92.735
Leerstehende Fläche zum Bilanzstichtag (in m ²)	32.798	39.025	6.209	3.410	73.824	66.978	38.415	34.335
Wertmäßige Leerstandsquote nach EPPA (in %)	6,41	8,32	15,49	12,18	45,66	30,63	19,35	32,81
Durchschnittliche Leerstandsquote auf Basis der vermietbaren Fläche (in %)	7,17	8,30	14,42	15,77	33,87	30,63	42,62	37,03
Spannweite der Leerstandsquote auf Basis der vermietbaren Fläche (in %)	0,00	54,50	0,00	43,80	33,87	33,87	0,00	100,00
Weighted Average Lease Term – WALT (in Jahren)	5,49	6,04	7,62	8,10	2,00	2,42	2,00	2,50

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

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

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

Anlage 2: Bewertungsparameter | Anlage 3: Anlagespiegel

ANLAGE 3: ANLAGESPIEGEL

IN TEUR	GESCHÄFTS- ODER FIRMENWERT		SONSTIGE IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGEN- STÄNDE		BETRIEBS- UND GE- SCHAFTSAUSSTATTUNG		TECHNISCHE ANLAGEN		GELEISTETE ANZAHLUNGEN	
	2016	2015	2016	2015	2016	2015	2016	2015	2016	2015
Anschaffungswerte Geschäftsjahresbeginn	7.246	463	227	49	228	156	0	0	11.191	11.303
Kumulierte Abschreibungen/ Wertminderungen per Geschäftsjahresbeginn	463	463	50	49	134	129	0	0	0	0
Buchwerte per Geschäftsjahresbeginn	6.783	0	177	0	94	27	0	0	11.191	11.303
Zugänge	0	0	64	3	321	62	1.370	0	35	11.191
Zugänge aus Unternehmenszusammenschlüssen	0	6.783	0	175	17	26	0	0	0	11.303
Abgänge	0	0	1	0	17	16	0	0	11.196	0
Abschreibungen	0	0	18	1	62	21	0	0	0	0
Anschaffungswerte per Geschäftsjahresende	7.246	7.246	290	227	549	228	1.370	0	30	11.191
Kumulierte Abschreibungen/ Wertminderungen per Geschäftsjahresende	463	463	68	50	211	134	0	0	0	0
Buchwerte per Geschäftsjahresende	6.783	6.783	222	177	353	94	1.370	0	30	11.191

Bilanzzeit

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 27. April 2017



Hon.-Prof. Andreas Steyer
Vorstandssprecher (CEO)



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



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

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

Wir haben den von der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG, Frankfurt am Main, aufgestellten Konzernabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Gesamtergebnisrechnung, Eigenkapitalveränderungsrechnung, Kapitalflussrechnung und Anhang - sowie den Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2016 bis 31. Dezember 2016 geprüft. Die Aufstellung von Konzernabschluss und des Berichts über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns nach den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315a Abs.1 HGB anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften liegt in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Konzernabschluss und über den Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns abzugeben.

Wir haben unsere Konzernabschlussprüfung 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 Konzernabschluss unter Beachtung der anzuwendenden Rechnungslegungsvorschriften und 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 des Konzerns sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben im Konzernabschluss und Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der Jahresabschlüsse der in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen, der Abgrenzung des Konsolidierungskreises, der angewandten Bilanzierungs- und Konsolidierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Konzernabschlusses und des Berichts über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns. 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 Konzernabschluss den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315a Abs.1 HGB anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns. Der Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns steht in Einklang mit dem Konzernabschluss, entspricht den gesetzlichen Vorschriften, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Eschborn / Frankfurt am Main, den 27. April 2017

Ernst & Young GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Schmitt
Wirtschaftsprüfer

Rücker
Wirtschaftsprüfer

Impressum und Kontakt

UNTERNEHMENSKONTAKT

DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG

Robert-Bosch-Straße 11
D-63225 Langen

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

HERAUSGEBER

Der Vorstand der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG

KONZEPTION UND LAYOUT

GFEI Aktiengesellschaft

STAND: April 2017



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