

18

Geschäftsbericht

Geschäftsjahr
1. Januar – 31. Dezember 2018

DEMIRE  DEUTSCHE MITTELSTAND
REAL ESTATE

KONZERNKENNZAHLEN

ERGEBNISKENNZAHLEN in TEUR	01.01.2018 - 31.12.2018	01.01.2017 - 31.12.2017
Mieterträge	73.709	73.716
Ergebnis aus der Vermietung	58.500	55.632
EBIT *	127.065	84.597
Finanzergebnis *	- 38.308	- 56.968
EBT	88.757	27.629
Periodenergebnis	69.053	19.432
Periodenergebnis der Anteilseigner des Mutterunternehmens	61.575	13.783
Periodenergebnis je Aktie (unverwässert / verwässert) in EUR	0,85 / 0,85	0,25 / 0,22
FFO I (nach Steuern, vor Minderheiten)	23.359	11.738
FFO I je Aktie (unverwässert / verwässert) in EUR	0,32 / 0,32	0,22 / 0,17

* Anpassung Vorjahresangaben aufgrund Änderung in der Gliederung

PORTFOLIOKENNZAHLEN	01.01.2018 - 31.12.2018	01.01.2017 - 31.12.2017
Immobilien (Anzahl)	84	86
Marktwert (in EUR Millionen)	1.130,4	1.034,1
Vertragsmieten (in EUR Millionen)	73,2	72,1
Mietrendite (in %)	6,5	7,0
EPRA-Leerstandsquote (in %) *	7,5	9,4
WALT (in Jahren)	4,5	4,9

* Exklusive zur Veräußerung gehaltene Immobilien

BILANZKENNZAHLEN in TEUR	01.01.2018 - 31.12.2018	01.01.2017 - 31.12.2017
Bilanzsumme	1.378.692	1.147.116
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	1.139.869	1.021.847
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	12.262	12.262
Bestandsportfolio gesamt	1.152.131	1.034.109
Finanzverbindlichkeiten	636.572	694.915
Zahlungsmittel	190.442	73.874
Nettofinanzverbindlichkeiten	446.130	621.041
Nettoverschuldungsgrad in % (Net-LTV)	38,7	60,1
Eigenkapital gemäß Konzernbilanz *	582.338	325.469
Eigenkapitalquote in % *	42,2	28,4
Nettovermögenswert (NAV) für den Berichtszeitraum	537.913	285.417
EPRA-NAV (unverwässert / verwässert)	595.225 / 595.745	323.572 / 335.620
EPRA-NNAV (verwässert)	535.869	206.417
Aktienanzahl in Tausend (unverwässert / verwässert)	107.777 / 108.297	54.271 / 67.885
EPRA-NAV je Aktie (unverwässert / verwässert) in EUR	5,52 / 5,50	5,96 / 4,94
EPRA-NNAV je Aktie (verwässert) in EUR	4,95	3,04

* Anpassung Vorjahresangaben aufgrund Änderung in der Gliederung

INHALTSVERZEICHNIS

002 Vorwort des Vorstands

006 AN DIE AKTIONÄRE

- 008 First in Secondary Locations
- 010 Wesentliche Kennzahlen 2018
- 012 Attraktive Investmentchancen
- 018 DEMIRE – Ziele der nächsten Wachstumsphase
- 019 Steigerung der Performance
- 020 Portfolio Highlights
- 022 Investment Highlights
- 027 Ankäufe
- 031 Portfolioüberblick
- 038 DEMIRE am Kapitalmarkt
- 046 Bericht des Aufsichtsrats
- 054 Corporate Governance-Bericht

066 ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT (KONZERN UND AG)

- 068 Grundlagen des Konzerns
- 072 Wirtschaftsbericht
- 096 Veränderung in den Organen
- 096 Vergütungsbericht
- 102 Risiko-, Chancen- und Prognosebericht
- 119 Übernahmebezogene Angaben
- 128 Corporate Governance-Bericht / Erklärung zur Unternehmensführung
- 129 Lagebericht für die DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG

134 KONZERNABSCHLUSS

- 136 Konzerngewinn- und verlustrechnung
- 137 Konzerngesamtergebnisrechnung
- 138 Konzernbilanz
- 140 Konzernkapitalflussrechnung
- 141 Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung

142 Konzernanhang

- 142 A. Allgemeine Angaben
- 149 B. Konsolidierungskreis und -grundsätze
- 152 C. Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze
- 154 D. Erläuterungen zur Konzerngewinn- und verlustrechnung
- 162 E. Erläuterungen zur Konzernbilanz
- 187 F. Konzernsegmentberichterstattung
- 190 G. Sonstige Angaben
- 206 Anlagen zum Konzernanhang

211 Bilanzzeit

212 Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

218 Impressum

Vorwort des Vorstands

Sehr geehrte Damen, sehr geehrte Herren,

ein spannendes und bewegendes Jahr 2018 liegt hinter uns. Die globale Entwicklung und auch das Wirtschaftswachstum in Deutschland büßten 2018 gegenüber dem Vorjahr angesichts politischer Unsicherheiten, darunter der Handelsstreit zwischen den USA und China sowie der Austritt Großbritanniens aus der Europäischen Union, an Dynamik ein. Die Entwicklungen spiegelten sich auch am Aktienmarkt wider und folglich sahen die Investoren im Verlauf des Geschäftsjahres einem Abwärtstrend ins Auge. Ganz anders verhielten sich die Immobilienmärkte: Sie eilten auch im Jahr 2018 zu einem neuen Höchststand. Der Transaktionsmarkt für Gewerbeimmobilien erzielte mit über EUR 60 Milliarden das nächste Rekordvolumen, zeitgleich sanken die Ankaufsrenditen ungeachtet der Diskussion eines ansteigenden Zinsniveaus auf einen neuen historischen Tiefststand. Damit befindet sich der Immobilieninvestmentmarkt das neunte Jahr in Folge im Aufschwung; auch für 2019 bleibt dieser laut Experten weiterhin auf einem überdurchschnittlich hohen Niveau.

Die unterjährige Entwicklung des Geschäftsjahres 2018 belegte die erfolgreiche Umsetzung unseres Ziels, die DEMIRE zu einem führenden Bestandshalter im deutschen Gewerbeimmobilienmarkt aufzubauen. Unsere zu Jahresbeginn ausgegebene Prognose haben wir daher im November 2018 nach oben hin angepasst. Für die FFO I (nach Steuern und vor Minderheiten) erhöhten wir unsere Prognose von bisher EUR 16 Millionen bis EUR 18 Millionen auf EUR 23 Millionen bis EUR 24 Millionen. Unsere Erwartung an die Höhe der Mieterträge haben wir dank der guten Vermietungsleistungen ebenfalls von bisher EUR 71 Millionen bis rund EUR 73 Millionen auf rund EUR 74 Millionen für das Geschäftsjahr 2018 angepasst.

Zum Jahresende konnten wir die jüngste Prognose wie geplant erreichen. Dabei haben sich die wichtigsten operativen und finanziellen Kennzahlen im Geschäftsjahr 2018 wie folgt entwickelt:

- Wir erzielten ein hohes Vermietungsergebnis über rund 82.600 m², davon entfallen circa 36 % auf Neuvermietungen und 64 % auf Anschlussvermietungen – das entspricht ca. 8,9 % unserer gesamten vermietbaren Mietfläche
- Die EPRA-Leerstandsquote des Bestandsportfolios sank durch Neuvermietungen und unter Berücksichtigung bereits verkaufter Immobilien im Laufe des Geschäftsjahres um weitere 190 Basispunkte auf 7,5 %
- Die annualisierten Mieteinnahmen unseres Bestandsportfolios, bereinigt um Käufe und Verkäufe (Like-for-like-Betrachtung), sind im Geschäftsjahr 2018 um 2,9 % gestiegen
- Wir erzielten Mieterträge von insgesamt EUR 73,7 Millionen (Geschäftsjahr 2017: EUR 73,7 Millionen), die gegenüber dem Vorjahreszeitraum dank einer erfolgreichen Vermietungsleistung trotz des bilanzwirksamen Verkaufs von nicht-strategischen Immobilien in den letzten 12 Monaten stabil geblieben sind

- Der Nettoverschuldungsgrad (Net-Loan-to-Value) verbesserte sich zum Bilanzstichtag aus den Wertsteigerungen der Bestandsimmobilien und den zum Bilanzstichtag höheren Zahlungsmitteln aufgrund von Kapitalerhöhungen gegenüber dem 31. Dezember 2017 signifikant um rund 21,4 Prozentpunkte auf 38,7% (31. Dezember 2017: 60,1%)
- Die Funds from Operations I (FFO I, nach Steuern und vor Minderheiten) konnten sich insbesondere aufgrund eines erheblich verbesserten Zinsergebnisses, geringerer Instandhaltungskosten und des gestiegenen Vermietungsergebnisses zum Stichtag mit EUR 23,4 Millionen (31. Dezember 2017: EUR 11,7 Millionen) gegenüber Vorjahr nahezu verdoppeln und lagen innerhalb unserer jüngsten Prognose
- Der unverwässerte EPRA-NAV je Aktie lag Ende 2018 bei EUR 5,52 (31. Dezember 2017: EUR 5,96), der verwässerte EPRA-NAV bei EUR 5,50 (31. Dezember 2017: EUR 4,94)

Im April 2018 haben wir im Rahmen einer 10%-igen Kapitalerhöhung mit Apollo Global Management einen neuen strategischen Ankeraktionär gewinnen können, der gemeinsam mit dem weiteren Großaktionär Wecken-Gruppe die Implementierung unserer Wachstumsstrategie seitdem forciert. Über den weiteren Ausbau ihrer Aktienanteile, unter anderem durch ein Übernahmeangebot im April 2018, der frühzeitigen Wandlung des Großteils der ausstehenden Wandelschuldverschreibungen 2013/2018 im Juni 2018 und der Zeichnung einer Barkapitalerhöhung im November 2018, haben unsere Großaktionäre die Eigenkapitalbasis der DEMIRE im Laufe des Geschäftsjahres 2018 für ein weiteres Wachstum im Jahr 2019 signifikant gestärkt.

Mit dem Rückenwind der positiven operativen Entwicklung haben wir bereits Ende Oktober 2018 die Voraussetzungen für einen weiteren Cashflow-Zuwachs im laufenden Geschäftsjahr 2019 geschaffen. Mit der erfolgreichen Platzierung einer Barkapitalerhöhung in Höhe von rund EUR 150 Millionen sind wir in der Lage, weitere Gewerbeimmobilien zu akquirieren. Bereits Anfang November 2018 konnten wir den Abschluss eines Kaufvertrags über den Erwerb eines Portfolios von vier Büroimmobilien an attraktiven Standorten mit einem Investitionsvolumen über rund EUR 167 Millionen vermelden. Das Portfolio generiert eine Nettokaltmiete von über EUR 8 Millionen p. a. bei einem FFO-Beitrag von über EUR 3 Millionen p. a. Mit unserem aktiven Managementansatz planen wir durch den sukzessiven Abbau der Leerstände und eine Optimierung der Bewirtschaftung der akquirierten Immobilien den FFO-Beitrag des Portfolios sukzessive auf rund EUR 6 Millionen p. a. im Jahr 2023 auszubauen. Die Transaktion und den Übergang der Immobilien erwarten wir im ersten Halbjahr 2019 abzuschließen.

Im Jahr 2019 wollen wir unseren Wachstumspfad nicht nur fortführen, sondern auch die Transaktionsgeschwindigkeit erhöhen. Zwei weitere strategische Entscheidungen, die wir bereits im Jahreswechsel 2018/2019 umgesetzt haben, sind dabei für die DEMIRE von besonderer Bedeutung, um den Wachstumsweg fokussiert und effizient in der Zukunft zu beschreiten.

- Nach der Externalisierung des Property- und Facilitymanagements Ende 2018 bauen wir im Hinblick auf ein weiteres geplantes Wachstum zukünftig auf ein deutlich flexibleres und skalierbares Immobilienmanagement-Modell im deutschen Gewerbeimmobilienmarkt. Als externen und international bekannten Dienstleister konnten wir dabei die STRABAG Property and Facility Services gewinnen, die für einen Großteil des DEMIRE-Portfolios das Property Management übernimmt. Die weiteren ca. 20 % des Portfolios entfallen auf den indirekten Besitz über unsere Beteiligungsgesellschaft Fair Value REIT AG und werden durch die IC Property Management GmbH betreut.
- Auf der außerordentlichen Hauptversammlung am 11. Februar 2019 haben die Aktionärinnen und Aktionäre der DEMIRE der Gesellschaft und dem Vorstand ihr weiteres Vertrauen ausgesprochen und den Tagesordnungspunkten zur Schaffung eines neuen genehmigten und bedingten Kapitals mit großer Mehrheit zugestimmt. Damit haben wir unsere Flexibilität deutlich erhöht, um bei günstiger Gelegenheit weitere Immobilienakquisitionen umzusetzen.

Unser gemeinsames Ziel ist es, eine führende börsennotierte Gewerbeimmobilienplattform in Deutschland mit einer Portfoliogröße von mehr als EUR 2 Milliarden aufzubauen. Zugleich wollen wir mit einem aktiven Immobilienmanagement-Ansatz unseren Immobilienbestand sukzessive durch weiteren Leerstandsabbau, gezielte Gebäudeverbesserungen, das Heben von Wertschöpfungspotenzialen sowie durch den Verkauf von nicht strategischen Immobilien weiter optimieren.

Mit dem vorhandenen Rüstwerkzeug sehen wir uns gut aufgestellt, um die nächsten Wachstumsschritte unserer Gesellschaft im Geschäftsjahr 2019 und darüber hinaus zu realisieren. Unser Geschäftsmodell bietet ein hohes Wertschöpfungspotenzial im deutschen Gewerbeimmobilienmarkt, das wir aus einer komfortablen und gestärkten Unternehmenslage in den nächsten Monaten und Jahren intensiv nutzen wollen. Wir sind zuversichtlich, dass wir alsbald weitere attraktive Ankaufsobjekte finden und in unseren Bestand übernehmen können. Aus den neu akquirierten Immobilien erreichen wir nicht nur stetig steigende Cashflows, darüber hinaus können wir Skaleneffekte aus unserem aktiven „Manage-to-core“-Ansatz sowie einer effizienteren und optimierten Bewirtschaftung unseres Immobilienbestandes erzielen.

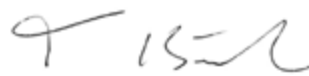
Sehr geehrte Aktionärinnen, sehr geehrte Aktionäre, wir freuen uns auf die interessante Herausforderung bei der DEMIRE AG. Sie haben der DEMIRE in der Vergangenheit Ihr Vertrauen geschenkt und unseren Weg bis hierhin begleitet. Wir freuen uns, wenn Sie uns auch bei den nächsten Wachstumsschritten unterstützen. Unseren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der DEMIRE, die durch ihre hohe Leistungsbereitschaft die Ertragskraft der DEMIRE Tag für Tag stärker machen, gilt an dieser Stelle auch unser besonderer Dank für den Einsatz im Geschäftsjahr 2018.

Gemeinsam wollen wir die positive Unternehmensentwicklung auch im Jahr 2019 konsequent fortführen. Wir laden daher alle Aktionärinnen und Aktionäre, Geschäftspartner, Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter und Freunde der DEMIRE ein, uns bei dieser Reise zu begleiten.

Frankfurt am Main, 18. März 2019



Ingo Hartlief FRICS
(Vorstandsvorsitzender)



Tim Brückner
(Finanzvorstand)



*Der Vorstand der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG:
Ingo Hartlief FRICS, Vorstandsvorsitzender (rechts), und
Tim Brückner, Finanzvorstand (links)*

1,1

Immobilien- bestand

in EUR Milliarden
zum 31. Dezember 2018

AN DIE AKTIONÄRE

008 First in Secondary Locations

- 010 Wesentliche Kennzahlen 2018
 - 012 Attraktive Investmentchancen
 - 018 DEMIRE – Ziele der nächsten Wachstumsphase
 - 019 Steigerung der Performance
 - 020 Portfolio Highlights
 - 022 Investment Highlights
 - 027 Ankäufe
 - 031 Portfolioüberblick
-

038 DEMIRE am Kapitalmarkt

- 038 DEMIRE-Aktie im Überblick
 - 038 Entwicklung des Aktienmarkts und der DEMIRE-Aktie
 - 041 Entwicklung der DEMIRE-Anleihen
 - 043 Hauptversammlung
 - 043 Aktionärsstruktur
 - 044 IR-Aktivitäten
-

046 Bericht des Aufsichtsrats

- 047 Zusammensetzung des Aufsichtsrats
 - 048 Arbeit des Plenums im Berichtsjahr
 - 052 Vorstandsangelegenheiten
 - 052 Abhängigkeitsbericht gemäß § 312 Abs. 1 AktG
-

054 Corporate-Governance-Bericht/Erklärung zur Unternehmensführung

- 054 Organisation und Steuerung
- 055 Zusammensetzung und Arbeitsweise von Vorstand und Aufsichtsrat
- 055 Führungs- und Kontrollstruktur
- 060 Erklärung zur Unternehmensführung gemäß § 315 d und § 289 f HGB

First in Secondary Locations

Die DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG hält Gewerbeimmobilien in mittelgroßen Städten und an 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 sowohl für international agierende als auch regional ansässige Mieter attraktiv ist.





Lokale Immobilienexpertise und Netzwerk

Die DEMIRE zeichnet sich durch ein erfahrenes Management und Team mit nachgewiesener Erfolgsbilanz bei der Realisierung werterhöhender Akquisitionen aus. Ein tiefer Markt-zugang und eine hohe Transaktions-schnelligkeit in Kombination mit wettbewerbsfähigen Finanzierungen ermöglichen Investitionen in rendite-starke Immobiliennutzungen wie Büro, Einzelhandel und Logistik insbesondere entlang der Risikoklassen Core plus, Value-added und Redevelopment.



Ausgewogene Finanzstruktur

Eine laufende Optimierung unserer Finanzstruktur sichert uns die best-mögliche Flexibilität in der Umsetzung unserer Wachstumsziele. Dabei setzen wir auf eine Diversifizierung unserer Kapitalquellen, die von Banken über alternative Finanzierungspartner bis zum Kapitalmarkt reichen. Unseren kurz- bis mittelfristigen Finanzierungsbedarf passen wir entsprechend unserer lang-fristigen Investmentstrategie fortlaufend an und erwirtschaften somit zusätzliche positive Effekte innerhalb der Rendite-erwartungen unserer Investments.



Effiziente und vereinfachte Konzernstruktur

Die DEMIRE hat sich zum Ziel gesetzt, ihre Unternehmensstruktur fortlau-fend zu optimieren, um eine bestmög-liche Effizienz in der Bewirtschaftung ihrer Immobilieninvestments zu erreichen. Durch die Umsetzung von internen wie externen Maßnahmen zur Erhöhung der operativen Effizienz werden kurz- bis mittelfristig zusätz-liche Ertragspotenziale generiert, die zukünftig zu einer Verbesserung der operativen Marge führen.



Aktives Immobilienmanagement

Wir sind der Überzeugung, dass Skaleneffekte und Portfoliooptimie-rungen am besten durch einen aktiven Immobilienmanagement-Ansatz zu erreichen sind. Unsere internen und externen Immobilienmanager sind bundesweit aktiv und betreuen vor Ort unsere Mieter und Immobilien. Dabei identifizieren sie aktiv weitere Optimie-rungs- und Werthebel im Bestand und setzen sie gezielt ein.

Wesentliche Kennzahlen 2018



1.130,4

Portfoliowert in EUR Millionen



84

Immobilien

68 %

● Büro

6 %

● Logistik

23 %

● Einzelhandel

3 %

● Sonstige



Basis: Marktwert per 31. Dezember 2018



7,5

EPRA-Leerstandsquote



6,5

Mietrendite in %

73,7

Mieterträge in EUR Millionen

Nachhaltiges aktives Immobilienmanagement führt zur Steigerung der Mieterträge trotz Verkauf von nicht strategischen Immobilien; Prognose von rund EUR 74 Millionen für Gesamtjahr 2018 erreicht



88,8

EUR Millionen

EBT gegenüber
Vorjahr gestiegen



3,0

in Prozent p. a.

Durchschnittliche Zinskosten gegen-
über Vorjahresperiode unverändert



4

Ankäufe

im ganzen
Bundesgebiet
verteilt

- Aschheim – Seite 027
- Köln – Seite 028
- Essen – Seite 029
- Bad Vilbel – Seite 030



23,4

EUR Millionen

Prognose für FFO I von
rund EUR 23 bis 24 Millionen im
Gesamtjahr 2018 erreicht



38,7

in Prozent

Reduzierung des
Nettoverschuldungsgrads
(Net-LTV) um 21,4 Prozentpunkte



Attraktive Investmentchancen



SEKUNDÄRSTANDORTE – HÖHERE RENDITEN UND GERINGERES RISIKO ALS IN A-STÄDTEN

Die DEMIRE hält Gewerbeimmobilien in mittelgroßen Städten und aufstrebenden Randlagen von Ballungszentren in ganz Deutschland. Im Gegensatz zu anderen Ländern wie Frankreich und Großbritannien weist der Immobilienmarkt in Deutschland eine polyzentrische Struktur auf. Die DEMIRE ist mit ihren Immobilieninvestments in 15 von 16 Bundesländern vertreten und legt ihren Investitionsschwerpunkt auf die sogenannten „Secondary Locations“. Die „Secondary Locations“ in Deutschland bieten gegenüber den Immobilienmärkten in den Top-7-Standorten (Berlin, Hamburg, Köln, Düsseldorf, Frankfurt, Stuttgart, München) attraktivere und zugleich stabilere Rahmenparameter.



KLEINE GROSSSTÄDTE MIT ATTRAKTIVEN MARKTAUSSICHTEN

In Deutschland gibt es 78 Städte mit mehr als 100.000 Einwohnern, in 13 leben mehr als eine halbe Million Menschen. Verglichen mit den Top-7-Standorten bieten viele Sekundärstandorte signifikant höhere Renditemöglichkeiten bei gleichzeitig hoher Ertragsstabilität. Hauptcharakteristiken der Sekundärstandorte sind: weniger spekulative Bautätigkeiten, eine langfristige und hohe Mieterloyalität, im Durchschnitt geringere Leerstandsquoten sowie eine geringere Volatilität der Mieten.

Die Nachfrage nach Gewerbeimmobilien in den Sekundärstandorten ist durch einen stabilen Trend geprägt; positiv wirkt vor allem die Zunahme von Büroarbeitsplätzen sowie regionaler Mieter mit langfristigen Geschäftshorizonten.



AKTIVER BLICK AUF SEKUNDÄRSTÄNDE – WERTSTEIGERNDER WISSENSVORSPRUNG

Im Gegensatz zu den deutschen Top-7-Standorten liegen für Sekundärstandorte nur unregelmäßig fundamentale Immobilienmarktdaten vor und sind daher deutlich weniger untersucht – eine Folge ihrer hohen Granularität. Die DEMIRE hat sich zum Ziel gesetzt, die Transparenz und das Wissen über diese Märkte zu steigern und dieses zur Analyse bestehender und zukünftiger Investitionsstandorte im Rahmen ihres geplanten Wachstums zu nutzen. Die DEMIRE veröffentlicht daher regelmäßig gemeinsam mit bulwienges, einem der größten unabhängigen Analyseunternehmen in der Immobilienbranche, Marktstudien mit dem Analyseschwerpunkt auf die Investmentchancen in deutschen Büroimmobilien in Sekundärstandorten.



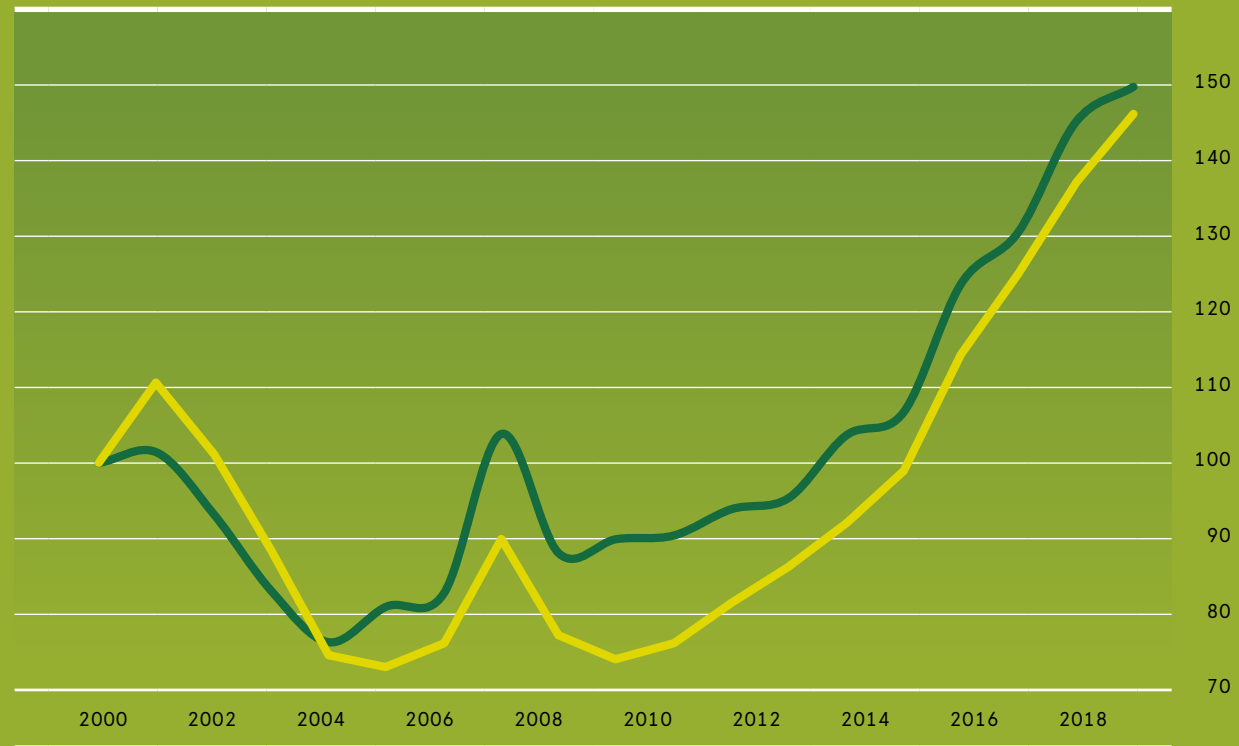
BÜROIMMOBILIENINDEX FÜR SECONDARY LOCATIONS

Von den insgesamt 65 Standorten des DEMIRE-Portfolios erfasst die aktuelle Studie 27. In der jüngsten Studie veröffentlicht die DEMIRE erstmals den Büroimmobilienindex „SOX“ für Sekundärstandorte, der neben den Immobilienmarktdaten auch weitere gesamtwirtschaftliche Inputfaktoren berücksichtigt und somit als Indikator für die aktuelle Marktstimmung gilt.



SOX: Regionaler Immobilienkonjunkturindex, der nationale Kennzahlen (Finanzmarkt – DAX, DIMAX, ESI) und regionale Rahmenbedingungen (Konjunktur, Arbeitsmarkt, immobilienökonomische Variablen, Investment) sowie Vor-Ort-Klassifikationen (A-Märkte und Sekundärstandorte) analysiert und vergleicht.

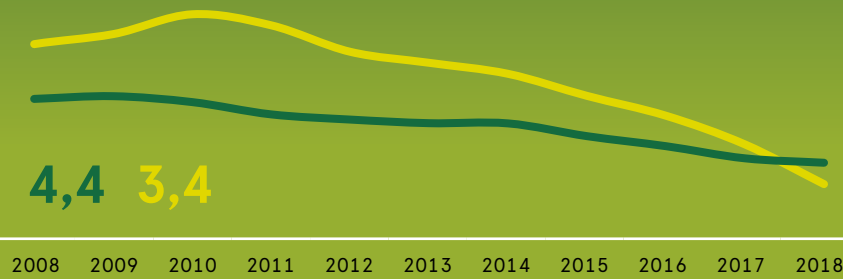
Secondary Office Index: Indikator für die regionale Immobilienkonjunktur



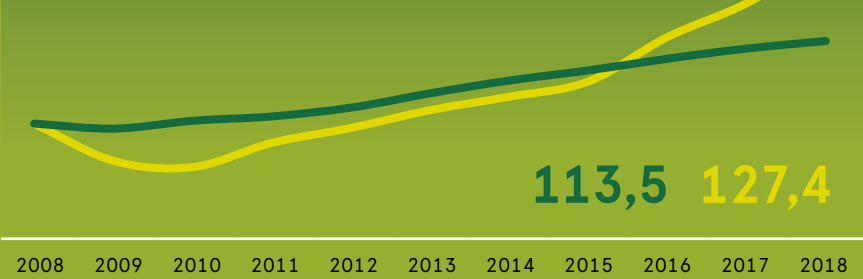
● A-Städte ● B-C-D-Städte

SEKUNDÄRSTANDORTE ÜBERZEUGEN MIT STARKEN WIRTSCHAFTLICHEN FUNDAMENTALDATEN

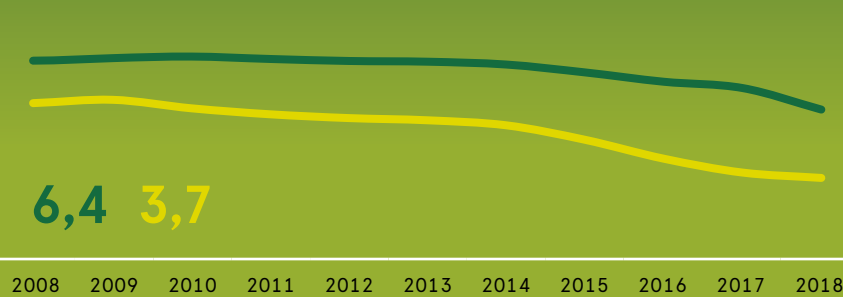
Starke Flächennachfrage führt zu sinkenden Leerstandsquoten
Entwicklung der Leerstandsquote bei Büroimmobilien in %



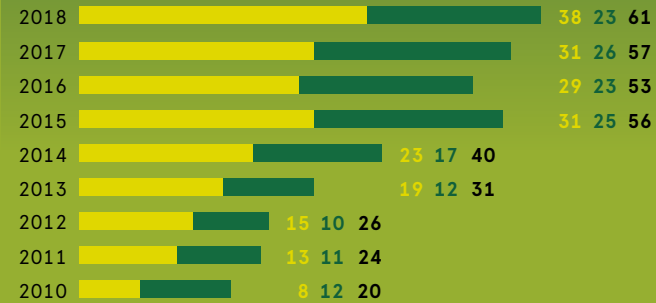
Stabile positive Mietentwicklung in Sekundärstandorten
Mietentwicklung Büroimmobilien in %



Sekundärstandorte bieten höhere Renditen bei geringerer Volatilität
Entwicklung Bruttoanfangsrendite Büroimmobilien in %



Sekundärstandorte mit hoher Liquidität im Gewerbeimmobilienmarkt
Transaktionsvolumen in EUR Mrd.

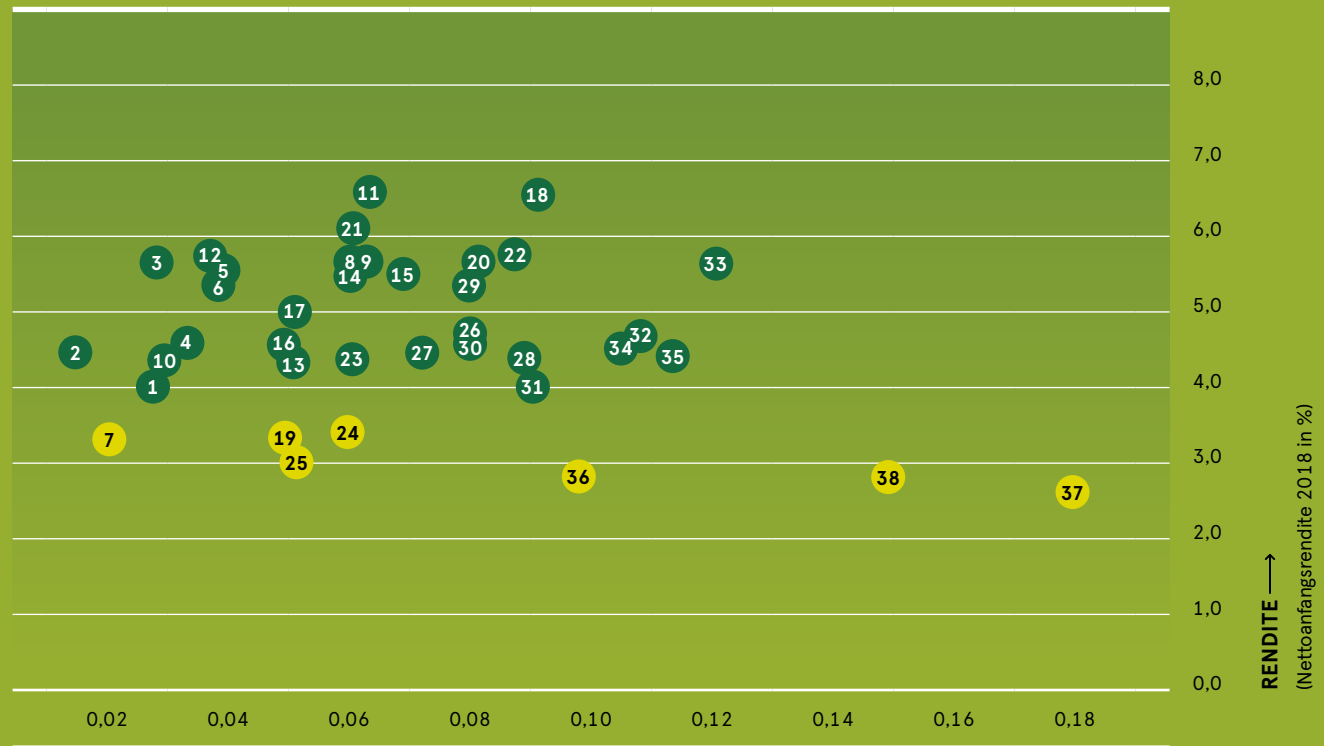


● Sekundärstandorte ● Top-7-Standorte



Im Vergleich mit den Top-7-Standorte bieten viele Sekundärstandorte höhere Renditen bei geringer Volatilität der Mieten.

Rendite-Risiko-Profile



MIETVOLATILITÄT →

(Variationskoeffizient = relative Standardabweichung der Durchschnittsmiete)
Die relative Standardabweichung bezieht sich auf den Zeitraum von 2009 bis 2018

● Sekundärstandorte ● Top-7-Städten



Sekundärstandorte

NR.	STADT	RSD ¹	NIY ²	NR.	STADT	RSD ¹	NIY ²
5	Bayreuth ³	0,04	5,7	3	Koblenz ³	0,03	5,7
1	Bonn ³	0,03	4,0	35	Leipzig ³	0,11	4,3
16	Bremen ³	0,05	4,6	14	Leverkusen ³	0,06	5,6
11	Chemnitz ³	0,06	6,6	22	Lüneburg	0,09	5,8
10	Darmstadt ³	0,03	4,3	13	Mannheim	0,05	4,3
2	Dortmund ³	0,02	4,5	27	Münster ³	0,07	4,3
28	Dresden ³	0,09	4,4	30	Osnabrück ³	0,08	4,7
4	Essen	0,03	4,4	32	Potsdam ³	0,11	4,6
8	Flensburg ³	0,06	5,7	34	Regensburg ³	0,10	4,5
31	Freiburg (i. B.) ³	0,09	4,0	12	Reutlingen	0,04	5,8
9	Göttingen	0,06	5,7	6	Rostock ³	0,04	5,4
26	Ingolstadt	0,08	4,7	21	Schwerin ³	0,06	6,1
20	Jena	0,08	5,7	18	Stralsund ³	0,09	6,7
23	Karlsruhe	0,06	4,2	17	Ulm ³	0,05	5,0
29	Kassel ³	0,08	5,3	15	Wuppertal ³	0,07	5,5
33	Kempten ³	0,12	5,7				

¹ Relative Standardabweichung der Durchschnittsmiete

² Nettoanfangsrendite Büro zentrale Lagen

³ Im Portfolio der DEMIRE



Top-7-Städte

NR.	STADT	RSD ¹	NIY ²
37	Berlin ³	0,18	2,8
7	Düsseldorf ³	0,02	3,2
25	Frankfurt	0,05	3,0
36	Hamburg ³	0,10	2,9
24	Köln ³	0,06	3,4
38	München ³	0,15	2,9
19	Stuttgart	0,05	3,3

Höhere Nettoanfangsrenditen in Sekundärstandorten

DEMIRE – Ziele der nächsten Wachstumsphase



Strategien und Ziele

VERSCHULDUNGS- ABBAU

- Nachhaltige Reduzierung des Net-LTV auf 50 %
- Erreichen des Investment Grade Rating

MARKTFÜHRERSCHAFT IN SEKUNDÄRSTANDORTEN

- Portfoliowachstum auf EUR 2 Milliarden
- Steigerung der Free Float-Marktkapitalisierung

DIVIDENDEN- POLITIK

- Nach Wachstum und Verschuldungsabbau Zahlung von attraktiven und kontinuierlichen Dividenden

Mittelfristige Maßnahmen

FINANZIERUNGSSTRUKTUR

- Refinanzierung von Verbindlichkeiten zu verbesserten Konditionen
- Finanzierung zukünftiger Akquisitionen mit niedriger Verschuldung (LTV)
- Laufende Optimierung der Finanzstruktur / Finanzierungsmix

PORTFOLIOEBENE

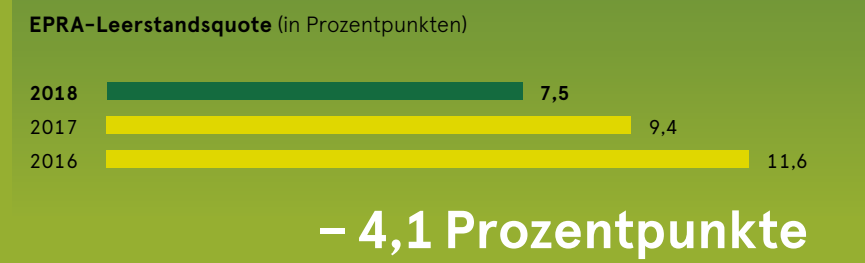
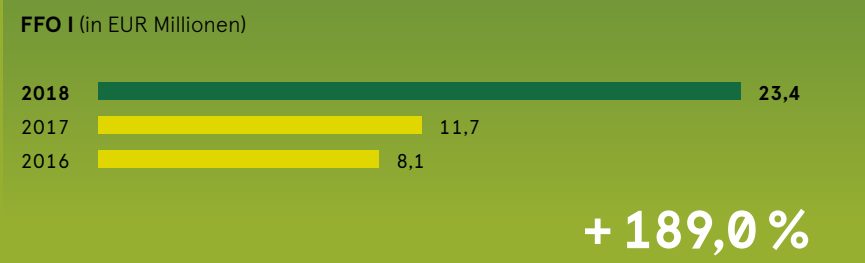
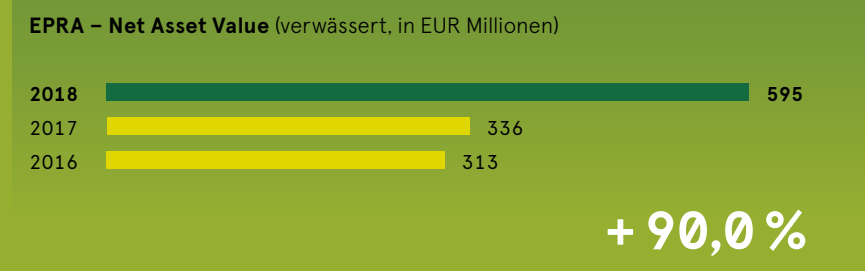
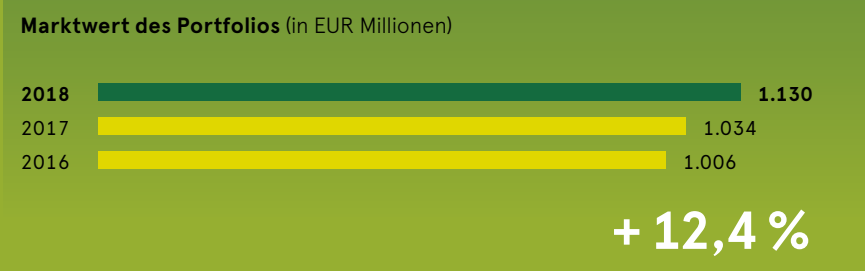
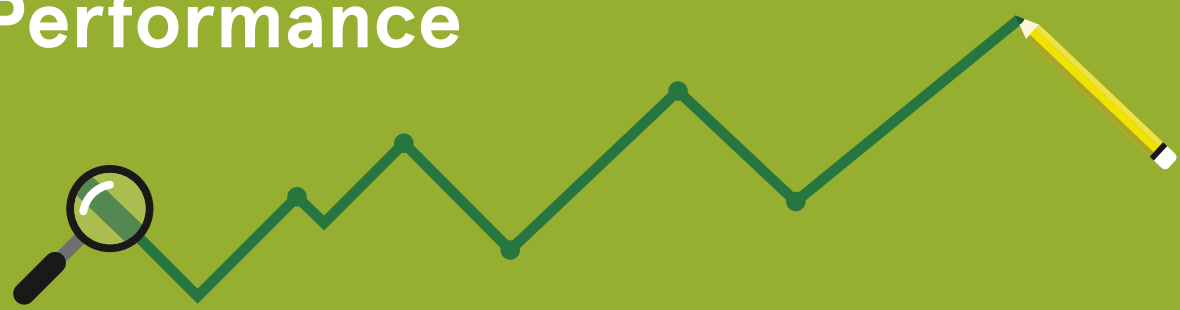
- Werterhöhende Akquisitionen
- Aktives Assetmanagement
- Weiterer Leerstandsabbau
- Verbesserung Ergebnismarge aus Vermietungsgeschäft
- Selektive Entwicklung im Bestand

GRUPPENSTRUKTUR

- Vereinfachung der Konzernstruktur / Immobilienplattform
- Kostenoptimierung, Beseitigung von Steuerineffizienzen und Abbau von Minderheiten

Attraktives FFO- und NAV-Wachstum

Steigerung der Performance



Portfolio Highlights

IMMOBILIENBESTAND UND UNTERNEHMENSSTANDORTE

Die DEMIRE hält Gewerbeimmobilien in mittelgroßen Städten und an aufstrebenden Randlagen von Ballungsgebieten in ganz Deutschland. Sie legt ihren Investitionsschwerpunkt auf die sogenannten „Secondary Locations“, die gegenüber den Top-7-Standorten attraktivere und zugleich stabilere Rahmenparameter bieten. Die DEMIRE ist mit ihren Immobilieninvestments in 15 von 16 Bundesländern vertreten.

Immobilientyp / Nutzung



Büro



Einzelhandel



Logistik



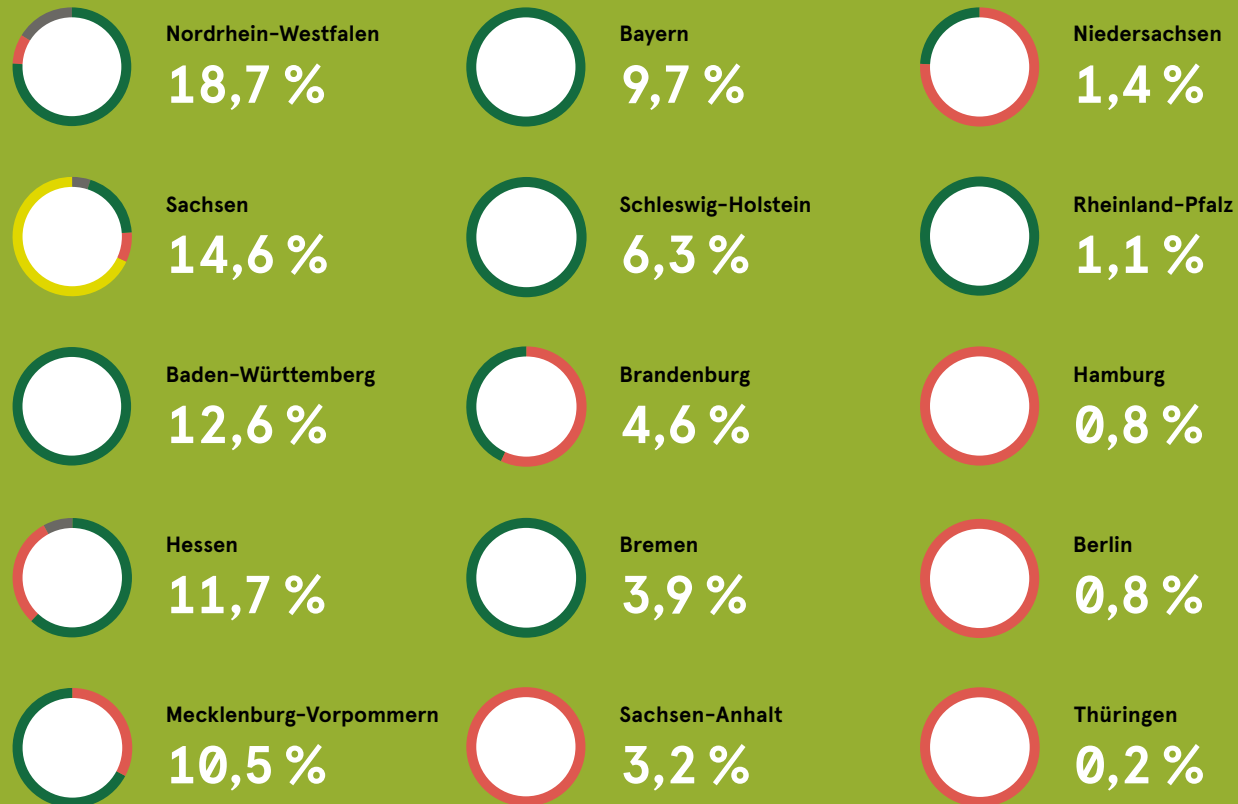
Sonstige



Unternehmensstandort



MARKTWERT DES PORTFOLIOS UND VERTEILUNG DER MIETFLÄCHENNUTZUNG NACH REGION (Anteil in %)



Die Torten zeigen die prozentuale Verteilung der Mietfläche nach Nutzung

Investment Highlights

BÜRO-, EINZELHANDELS- UND HOTELOBJEKT

Gutenberggalerie Leipzig



Repositionierung einer gemischt genutzten Immobilie
in einem aufstrebenden Marktumfeld

Maßnahmen

- Implementierung eines aktiven Immobilienmanagement-Konzepts zur Nutzung der hohen Büronachfrage am Standort Leipzig
- Flächenerweiterung durch Bestands- und neue Mieter
- Verbesserung aller operativen Kennzahlen



Gutenbergplatz 1a – 1e



Marktwert (in EUR Mio.)

32,7

Marktwert (in EUR Mio.)



+ 18,9 %

Mietfläche (in m²)

23.300

Vertragsmiete (in EUR Mio.)



+ 4,6 %

Ankauf

April 2015

EPRA-Leerstandsquote (in %)



– 5 Prozentpunkte

LOGISTIKOBJEKT

Logistikpark Leipzig



Wertsteigerungen durch Leerstandsabbau erreicht

Maßnahmen

- Repositionierung und Transformation von Single-Tenant- zu Multi-Tenant-Standort
- Optimale Mieterbetreuung durch Immobilienteam vor Ort
- Sukzessiver Abbau von Leerständen und Steigerung der Vertragsmieten



Am alten Flughafen 1



Marktwert (in EUR Mio.)

65,5

Marktwert (in EUR Mio.)



+ 6,2 %

Mietfläche (in m², inkl. Außenflächen)

178.000

Vertragsmiete (in EUR Mio.)



+ 17,7 %

Ankauf

Mai 2015

EPRA-Leerstandsquote (in %)



- 20 Prozentpunkte

EINZELHANDELSOBJEKT

Münster

Nachhaltiges Immobilienmanagement und hohe Mieterloyalität

Maßnahmen

- Vorzeitiger Abschluss eines langfristigen Mietvertrags über weitere 10 Jahre mit Bestandsmieter
- Zukünftige nachhaltige Cashflows führen zur deutlichen Steigerung des Marktwerts



Hammer Straße 455 – 459



Marktwert (in EUR Mio.)

10,2

Marktwert (in EUR Mio.)



+ 39,5 %

Mietfläche (in m²)

7.400

Vertragsmiete (in EUR Mio.)

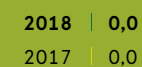


0,0 %

Ankauf

Juni 2007*

EPRA-Leerstandsquote (in %)



0,0 Prozentpunkte

* Ankauf über Fair Value REIT AG

BÜROOBJEKT

Dresden



Wertsteigerung durch aktives Immobilienmanagement

Maßnahmen

- Sukzessive Vermietung der leer stehenden Flächen bis Erreichen der Vollvermietung
- Abschluss langfristiger Mietverträge mit bonitätsstarken Mietern Deutsche Bahn AG und Bundesanstalt für Immobilienaufgaben
- Steigerung des WALTs auf über 5 Jahre



Nossener Brücke 8 - 12



Marktwert (in EUR Mio.)

12,0

Marktwert (in EUR Mio.)



+ 37,1 %

Mietfläche (in m²)

8.800

Vertragsmiete (in EUR Mio.)



+ 16,0 %

Ankauf

Juni 2007*

EPRA-Leerstandsquote (in %)



- 3 Prozentpunkte

* Ankauf über Fair Value REIT AG

BÜROIMMOBILIE

Wismar



Repositionierung durch neues Nutzungskonzept

- Innerstädtische Lage
- Gesamtmietfläche von rund 5.100 m²
- Objekt mit Baujahr 2000



Hinter dem Rathaus 13 – 15



Ausgangslage

- Innerstädtisches Büroobjekt mit schwacher Nachfrage
- Leerstandsquote von 33 %
- Marktwert Stand 31.12.2017 bei EUR 7,5 Millionen

Maßnahmen

- Umnutzung von 2.700 m² Büroflächen in eine Pflegeeinrichtung
- Neuverhandlung eines Mietvertrages mit 15 Jahren Laufzeit mit einem professionellen Pflegeheimbetreiber
- Bauliche Repositionierung des Objektes für rd. EUR 2 Millionen

Ergebnis

- Mietsteigerung von EUR 5,50 / m² auf EUR 10,50 / m² für die umgebauten Flächen
- Vollständiger Abbau des Leerstands und Erreichen der Vollvermietung ab März 2019
- Steigerung des WALTS von 2,9 Jahren auf über 10 Jahre
- Initiale Wertsteigerung um 22 % von EUR 7,5 Millionen auf EUR 9,2 Millionen zum 31. Dezember 2018

Ankäufe

BÜROIMMOBILIE

Aschheim



Die Büroimmobilie in Aschheim-Dornach im Gewerbeareal Humboldtspark liegt direkt an Münchens nordöstlicher Stadtgrenze. Sie verfügt über eine Mietfläche von 12.200 m² bei einem gut diversifizierten Mietermix. Der Gewerbepark ist gut mit öffentlichen und privaten Verkehrsmitteln erreichbar. Der Standort Aschheim-Dornach hat sich aufgrund der guten Infrastruktur und vorteilhaften Gewerbesteuer als neuer Servicestandort etabliert. Die Bevölkerungszahl der Stadt erhöhte sich in den letzten 6 Jahren um 23 %. Das breit gefächerte Spektrum ansässiger Unternehmen reicht von einer vielseitigen High-Tech-Industrie über Finanzdienstleister und Mode bis hin zu Recyclingfirmen.



Max-Planck-Straße 3



Kaufpreis (in EUR Mio.)

26,3

Vertragsmiete (in EUR Mio.)

1,3

Mietfläche (in m²)

12.200

Walt (in Jahren)

2,8

EPRA-Leerstandsquote (in %)

11,3

Ankermieter

**Future
Electronics**

BÜROIMMOBILIE

Köln



Die Top-7-Stadt Köln ist mit rund einer Million Einwohnern die viertgrößte Stadt Deutschlands. Der Großraum Kölns ist die drittgrößte deutsche Industrieregion und liegt im Zentrum eines starken europäischen Absatzmarktes. Im Umkreis von 250 Kilometern erreichen ansässige Unternehmen rund 45 Millionen potenzielle Kunden. Die Büroimmobilie in Köln ist ein zweigeschossiger Bürokomplex, der 2006 errichtet wurde und über eine vermietbare Fläche von rund 5.200 m² verfügt. Hauptmieter sind die Stadt Köln, die an diesem Standort die einzige Kfz-Zulassungsstelle in Köln betreibt, und die EHA Autoschilder GmbH, Deutschlands ältester Schilderpräger mit mehr als 80 Niederlassungen bundesweit. Die Immobilie verfügt über eine gute Anbindung an zentrale Verkehrsknotenpunkte des öffentlichen Nahverkehrs.



Max-Glomsda-Straße 4



Kaufpreis (in EUR Mio.)

18,7

Vertragsmiete (in EUR Mio.)

1,1

Mietfläche (in m²)

5.200

Walt (in Jahren)

4,1

EPRA-Leerstandsquote (in %)

2,9

Ankermieter

Stadt Köln

BÜROIMMOBILIE

Essen



Größtes Ankaufsobjekt ist die Multi-Tenant-Büroimmobilie „Office Park Bredenev“ mit einer Mietfläche von 45.600 m². Sie befindet sich in einem der wirtschaftsstärksten Standorte Deutschlands, in Essen, der eine Vielzahl von Konzernen, einen leistungsfähigen und international ausgerichteten Mittelstand, sechs Hochschulen und rund 25 Forschungseinrichtungen, internationale Leitmessen sowie eine starke High-Tech-Branche beherbergt. Der Standort besitzt eine hervorragende Infrastruktur und verfügt über eine gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel sowie zur nahe gelegenen Autobahn mit direkter Anbindung an den Flughafen Düsseldorf, das Stadtzentrum und den Hauptbahnhof.



Theodor-Althoff-Straße 39 – 47



Kaufpreis (in EUR Mio.)

88,3

Vertragsmiete (in EUR Mio.)

5,1

Mietfläche (in m²)

45.600

Walt (in Jahren)

3,0

EPRA-Leerstandsquote (in %)

11,9

Ankermieter

Thyssen Krupp

BÜROIMMOBILIE

Bad Vilbel



Immobilie mit Wertsteigerungspotenzial. Das nordöstlich von Frankfurt am Main gelegene vierte Ankaufsobjekt in Bad Vilbel bietet ein hohes Optimierungspotenzial. Die Kurstadt Bad Vilbel mit ihren ca. 35.000 Einwohnern verfügt über eine hervorragende Lage und Infrastruktur inmitten der Metropolregion Rhein-Main. Das frühere Single-Tenant-Objekt verfügt über fünf Gebäudeabschnitte mit einer Mietfläche von insgesamt rund 26.000 m². Das Gebäude besitzt darüber hinaus eine exzellente IT-Infrastruktur und Parkmöglichkeiten. Mit einem derzeitigen EPRA-Leerstand von rund 67% bietet die Immobilie durch die Konversion in ein Multi-Tenant-Objekt ein hohes Wertsteigerungspotenzial.



Konrad-Adenauer-Allee 1-11



Kaufpreis (in EUR Mio.)

33,4

Vertragsmiete (in EUR Mio.)

1,1

Mietfläche (in m²)

26.000

Walt (in Jahren)

4,6

EPRA-Leerstandquote (in %)

66,1

Ankermieter

**Bad Homburg
Inkasso**

Portfolioüberblick

TOP-20-Mieter (per 31.12.2018)¹

NR.	MIETER	NUTZUNGS- ART	VERTRAGS- MIETEN P. A. ²	
			in EUR Millionen	in % von Gesamt
1	GMG (Dt. Telekom)	Büro	22,3	30,4
2	BImA Bundesanstalt für Immobilienaufgaben	Büro	2,0	2,7
3	Sparkasse Südholstein AöR	Büro	1,8	2,4
4	HPI Germany Hotelbesitz GmbH	Hotel	1,5	2,0
5	RIMC Kassel + RIMC Dresden	Hotel	1,5	2,0
6	comdirect bank AG	Büro	1,2	1,7
7	Barmer	Büro	1,2	1,7
8	AXA Konzern AG	Büro	1,2	1,6
9	Momox GmbH	Logistik	1,2	1,6
10	toom Baumarkt GmbH	Handel	1,0	1,4
11	IBM Deutschland GmbH	Büro	1,0	1,3
12	Kaufland Warenhandel	Handel	1,0	1,3
13	real GmbH	Handel	0,9	1,3
14	Stadt Leverkusen	Büro	0,9	1,3
15	APCOA Autoparking GmbH	Sonstige	0,9	1,2
16	Bundesagentur für Arbeit	Büro	0,8	1,2
17	REWE Markt GmbH	Handel	0,8	1,0
18	Hanwha Q CELLS GmbH	Logistik	0,7	0,9
19	Jobcenter Schwerin	Büro	0,6	0,9
20	WISAG Facility Service	Büro	0,6	0,8
Summe			43,0	58,8
Sonstige			30,2	41,2
Gesamt			73,2	100,0

¹ Nach annualisierter Vertragsmiete exkl. Nebenkosten

² Annualisierte Vertragsmiete exkl. Nebenkosten

Breite Basis an bonitätsstarken Mietern mit langfristigen Mietverträgen



BARMER

Deutsche Post DHL
Group



**PENTA
HOTELS**

COMMERZBANK



**Sparkasse
Südholstein**

METRO GROUP



Bundesanstalt für
Immobilienaufgaben

Bestandsimmobilienportfolio im Überblick

	OBJEKTE		MARKTWERT		MIETFLÄCHE GESAMT			VERTRAGS- MIETE	EPRA-LEER- STANDS- QUOTE*
	Anzahl	in EUR Millionen	in m ²	DAVON	DAVON EIN- ZELHANDEL	DAVON	DAVON	in EUR Millionen	in %
				BÜRO	ZELHANDEL	LOGISTIK	SONSTIGE		
Stand: 31. Dezember 2018				in m ²	in m ²	in m ²	in m ²		
Baden-Württemberg	4	142,8	85.148	85.148	0.000	0.000	0.000	8,5	11,6
Bayern	7	109,6	95.232	95.232	0.000	0.000	0.000	7,0	9,5
Berlin	1	8,8	7.125	0.000	7.125	0.000	0.000	0,4	0,6
Brandenburg	4	51,5	51.207	22.038	29.169	0.000	0.000	4,6	6,3
Bremen	10	44,1	34.560	34.560	0.000	0.000	0.000	2,5	3,5
Hamburg	1	9,3	3.989	0.000	3.989	0.000	0.000	0,5	0,7
Hessen	6	131,9	70.343	43.297	21.508	0.000	5.538	7,3	10,0
Mecklenburg-Vorpommern	6	118,7	58.042	38.736	19.306	0.000	0.000	7,7	10,5
Niedersachsen	4	15,7	21.753	5.288	16.466	0.000	0.000	1,3	1,8
Nordrhein-Westfalen	14	211,9	127.735	96.579	10.576	0.000	20.580	13,5	18,5
Rheinland-Pfalz	3	12,1	12.528	12.528	0.000	0.000	0.000	0,8	1,1
Sachsen	11	165,2	264.945	51.402	20.845	178.283	14.416	10,8	14,7
Sachsen-Anhalt	3	36,4	25.316	0.000	25.316	0.000	0.000	2,8	3,8
Schleswig-Holstein	9	70,7	63.032	63.032	0.000	0.000	0.000	5,1	7,0
Thüringen	1	1,8	5.505	0.000	5.505	0.000	0.000	0,2	0,2
Deutschland	84	1.130,4	926.461	547.841	159.804	178.283	40.534	73,2	100,0
Top-20-Objekte	20	747,0	586.367	305.970	102.114	178.283	0.000	47,6	7,2

* Exklusiv zur Veräußerung gehaltene Immobilien

TOP-20-Immobilien (per 31. Dezember 2018)¹

NR.	ADRESSE	STADT	NUTZUNGS- ART	MARKTWERT	% AN GESAMT- HEIT ²	MIETFLÄCHE	WERT / M ²	MIETRENDITE	VERTRAGS- MIETEN P.A. ³	VERTRAGS- MIETEN ³	EPRA- LEERST.	WALT ⁴
				in EUR Millionen	in %	in Tsd. m ²	in EUR	in %	in EUR Millionen	EUR / m ²	in %	in Jahren
1	Bonner Talweg 100 / Reuterstr.	Bonn	Büro	89,7	7,9	38.353	2.339	6,3	5,6	12,3	0,0	6,2
2	Zeitblomstr., Olgastr., Bahnhofplatz	Ulm	Büro	80,3	7,1	47.527	1.690	5,4	4,3	7,8	0,8	5,9
3	Kröpeliner Str. 26 – 28	Rostock	Handel	70,6	6,2	19.306	3.657	6,2	4,4	19,8	3,0	3,8
4	Am alten Flughafen 1	Leipzig	Logistik	65,5	5,8	178.283	367	6,7	4,4	2,3	12,9	1,6
5	Kölnische Str. 6 / Mauerstr. 11 / Spohrstr. 2, 4	Kassel	Handel	61,1	5,4	21.508	2.841	5,7	3,5	14,7	5,8	7,4
6	Berliner Allee 1	Freiburg	Büro	41,3	3,7	22.674	1.821	6,6	2,7	10,1	0,0	2,2
7	Bajuwarenstr. 4	Regensburg	Büro	36,7	3,2	29.219	1.256	7,0	2,6	7,4	0,0	2,2
8	Wiesenstr. 70	Düsseldorf	Büro	34,4	3,0	24.307	1.415	5,8	2,0	8,9	23,0	4,1
9	Gutenbergplatz 1 a–e	Leipzig	Büro	32,7	2,9	23.260	1.406	5,4	1,8	6,6	5,0	3,4
10	Frankfurter Str. 29 – 35	Eschborn	Büro	31,0	2,7	18.889	1.641	6,5	2,0	8,9	0,0	6,0
11	Nordpassage 1	Eisenhüttenstadt	Handel	28,5	2,5	29.169	977	8,1	2,3	9,6	23,9	5,9
12	Lerchenbergstr. 112 / 113, Annendorfer Str. 15 / 16	Lutherstadt Wittenberg	Handel	23,7	2,1	14.710	1.611	7,1	1,7	10,2	4,5	5,2
13	Ohmstr. 1	Unterschleißheim	Büro	23,2	2,1	15.663	1.481	4,5	1,0	8,0	31,5	2,7
14	Eckernförder Landstr. 65	Flensburg	Büro	21,4	1,9	23.800	899	8,0	1,7	6,0	0,0	2,2
15	Hochwaldstraße 20	Zittau	Handel	21,3	1,9	17.421	1.223	6,2	1,3	6,4	4,3	10,5
16	Colonia-Allee 11	Köln	Büro	17,6	1,6	9.108	1.932	5,6	1,0	9,0	0,0	1,0
17	Pascalkehre 15 / 15a	Quickborn	Büro	17,3	1,5	10.570	1.637	7,1	1,2	9,7	0,5	3,4
18	Güterfelder Damm 87 – 91	Stahnsdorf	Büro	17,3	1,5	17.110	1.011	11,2	1,9	9,4	0,0	2,2
19	Kuhberg 11 – 19 / Kieler Str. 1 – 15	Neumünster	Büro	16,9	1,5	11.808	1.431	6,3	1,1	7,6	1,5	6,9
20	Robert-Bosch-Str. 11	Langen	Büro	16,5	1,5	13.681	1.206	6,1	1,0	9,4	31,5	3,1
Summe				747,0	66,1	586.367	1.274	6,4	47,6	7,4	7,2	4,4
Sonstiges				383,4	33,9	340.094	1.127	6,7	25,6	7,0	8,0	4,6
Gesamt				1.130,4	100,0	926.461	1.220	6,5	73,2	7,2	7,5	4,5

1 Nach Verkehrswerten

2 Rundungsdifferenzen

3 Annualisierte Vertragsmiete exkl. Nebenkosten

4 Gewichtete durchschnittliche Restmietlaufzeit

1



1 Kröpeliner Str. 26 – 28, Rostock
 2 Hochwaldstraße 20, Zittau 3 Frankfurter Str. 29 – 35, Eschborn 4 Zeitblomstr., Olgastr., Bahnhofplatz, Ulm 5 Kölnische Str. 6 / Mauerstr. 11 / Spohrstr. 2, 4, Kassel
 6 Robert-Bosch-Str. 11, Langen 7 Pascalkehre 15 / 15a, Quickborn 8 Bonner Talweg 100 / Reuterstr., Bonn



2



4



5









9 Wiesenstr. 70, Düsseldorf 10 Lerchenbergstr. 112/113, Annendorfer Str. 15/16, Lutherstadt Wittenberg 11 Pascalkirche 15/15a, Quickborn 12 Nordpassage 1, Eisenhüttenstadt 13 Ohmstr. 1, Unterschleißheim 14 Kuhberg 11-19/Kieler Str. 1-15, Neumünster 15 Bajuwarenstr. 4, Regensburg 16 Auf dem Steinbüchel 20, Meckenheim

DEMIRE am Kapitalmarkt

DEMIRE-AKTIE IM ÜBERBLICK

Das Grundkapital der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG besteht aus insgesamt rund 107,78 Millionen auf den Inhaber lautenden Aktien. Sie sind an der Frankfurter Wertpapierbörse sowie auf XETRA zum Handel zugelassen. Die Marktkapitalisierung betrug am 28. Dezember 2018, dem letzten Handelstag im Berichtsjahr, rund EUR 465 Millionen.

KENNZAHLEN DER DEMIRE-AKTIE

AKTIE	31.12.2018	31.12.2017
ISIN	DE000A0XFSFO	DE000A0XFSFO
Kürzel/Ticker	DMRE	DMRE
Börse	Frankfurter Wertpapierbörse (FWB); XETRA Freiverkehr Stuttgart, Berlin, Düsseldorf	Frankfurter Wertpapierbörse (FWB); XETRA Freiverkehr Stuttgart, Berlin, Düsseldorf
Marktsegment	Regulierter Markt (Prime Standard)	Regulierter Markt (Prime Standard)
Designated Sponsors	BaaderBank, Pareto Securities AS	BaaderBank, equinet Bank AG
Grundkapital	EUR 107.777.324	EUR 54.270.744
Anzahl Aktien	107.777.324	54.270.744
Schlusskurs 31.12. (XETRA)	EUR 4,31	EUR 3,86
Ø-tgl. Handelsvolumen 01.01. – 31.12.	41.493	60.890
Marktkapitalisierung	EUR 465 Millionen	EUR 209,5 Millionen
Streubesitz < 3 %	11,43 %	41,38 %

ENTWICKLUNG DES AKTIENMARKTS UND DER DEMIRE-AKTIE

Nach einem positiven Jahr 2017 an den Kapitalmärkten war das Börsenjahr 2018 von politischen Unsicherheiten geprägt. Allen voran beherrschten drei Themen die internationalen wie auch nationalen Börsen: die anhaltenden Diskussionen über den Austritt Großbritanniens aus der Europäischen Union, der Handelsstreit zwischen den USA und China und die damit verbundenen Strafzölle sowie die unruhige politische Lage in Italien, die neben der neuen Regierungsbildung durch den Budgetstreit mit der Europäischen Kommission zum Jahresende 2018 beeinflusst war. Die Unsicherheiten sorgten daher bei Investoren für einen risikoaverseren Aktionismus, der am Aktienmarkt im Jahr 2018 folglich in einen Abwärtstrend mündete und den Anlegern das verlustreichste Jahr seit der internationalen Finanzkrise 2008 bescherte.

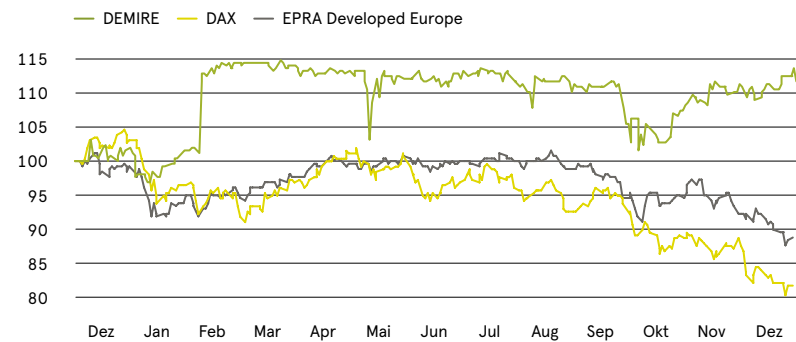
Im Jahresverlauf 2018 gesellten sich immer wieder Sorgen um eine weltweite Eintrübung der Konjunktur dazu, die auch die Exportnation Deutschland treffen könnte. Erste Indikatoren traten bereits im Februar 2018 in den Vordergrund. Die neuen Arbeitsmarktdaten in den USA zeigten einen deutlicheren Anstieg der Stundenlöhne als erwartet und galten somit als Signal einer höheren Inflationserwartung. In der Folge spekulierten Anleger darauf, dass die US-Notenbank ihre Zinsen rascher anheben und damit das US-Wirtschaftswachstum ausbremsen könnte. Die US-Notenbank Fed hat die Leitzinsen im Geschäftsjahr 2018 in mehreren Etappen angehoben – bis zum Jahreschluss insgesamt vier Mal. Die Zinsspanne liegt aktuell bei 2,25 bis 2,50 %. Zum Jahresbeginn 2018 stand sie bei 1,25 bis 1,50 %. Insbesondere die letzte Erhöhung kurz vor Jahresende sorgte für einen regelrechten Ausverkauf an den weltweiten Aktienmärkten. Zugleich machen höhere Zinsen Anleihen von Staaten und Unternehmen im Vergleich mit Aktien

tendenziell attraktiver. Im Jahresverlauf hat der Chef der Europäischen Zentralbank (EZB), Mario Draghi, das Ende der jahrelangen lockeren Geldpolitik in Europa angekündigt. Den Leitzins hat Draghi bis heute unverändert bei null belassen. Dennoch will die EZB im neuen Jahr 2019 kein weiteres Geld mehr in Anleihen stecken und Gelder aus auslaufenden Papieren wieder reinvestieren.

Seit dem frühen Jahreshoch am 23. Januar 2018 mit 13.559,60 Punkten entwickelte sich der deutsche Leitindex DAX negativ und schloss zum Jahresende mit einem Minus von mehr als 18 % gegenüber dem Jahresende 2017 bei 10.558,96 Punkten. Auch im internationalen Vergleich schloss der DAX schlechter ab. So konnte der US-Leitindex Dow Jones im Jahresvergleich mit einem Minus von rund 6 % das Börsenjahr 2018 beenden.

Die DEMIRE-Aktie verzeichnete im ersten Quartal 2018 einen deutlichen Kursanstieg. Nach dem niedrigsten Kursstand von EUR 3,74 je Aktie am 31. Januar 2018 zog der Aktienkurs im Verlauf des Februars 2018 deutlich an, was insbesondere aus dem Einstieg des neuen Aktionärs Apollo Global Management über ihren Fonds AEPF III 15 S.à r.l. im Rahmen einer 10 %-igen Kapitalerhöhung resultierte. Der Angebotspreis je neue Aktie betrug dabei EUR 4,35. Zu Beginn des zweiten Quartals 2018 erreichte die DEMIRE-Aktie mit EUR 4,44 je Aktie am 09. April 2018 den höchsten Kursstand im Geschäftsjahr 2018. Im Jahresverlauf zeigte die DEMIRE-Aktie im Gegensatz zum DAX und dem EPRA Developed Europe Index eine signifikant positive Kursentwicklung. Zum Jahresende 2018 notierte die Aktie bei EUR 4,31, was gegenüber dem Jahresschlusskurs Ende 2017 einem Kursanstieg von rund 11,6 % entspricht.

DEUTLICHE OUTPERFORMANCE DER DEMIRE-AKTIE IM VERGLEICH ZU INDIZES 2018
in %



STRATEGIE DEMIRE 2.0

Im Rahmen der Hauptversammlung Ende Juni 2017 hat die DEMIRE unter dem Strategieplan „DEMIRE 2.0“ konkrete Ziele für das weitere Wachstum definiert, die sie mittelfristig über einen ganzheitlichen Maßnahmenplan unter anderem zur Kostenoptimierung, Straffung der Gruppenstruktur und Reduktion der Finanzierungskosten erreichen möchte. Als wesentlicher Eckpunkt gilt dabei die geplante Verdopplung der Portfoliogröße auf mehr als zwei Milliarden. Zudem soll durch eine permanente Effizienzsteigerung sowie im Zuge des geplanten Wachstums durch Skaleneffekte im Immobilienmanagement die Kostenbasis weiter optimiert werden. Durch eine weitere Verbesserung des Finanzierungsmix, insbesondere auch unter kontinuierlicher Prüfung potenzieller Refinanzierungsoptionen über den Fremdkapital- und Eigenkapitalmarkt, sollen mittelfristig die durchschnittlichen Zinskosten sinken, und der Nettoverschuldungsgrad (Net-Loan-to-Value) soll auf rund 50 % gesenkt werden. Für die Kommunikation und den Zugang zum Kapitalmarkt setzt die DEMIRE daher auf einen aktiven und transparenten Dialog. Dabei strebt die DEMIRE neben der Steigerung ihrer Marktkapitalisierung auch die Positionierung ihres Risikoprofils im Bereich des Investment-Grades an, um die Finanzierung ihres zukünftigen Wachstums langfristig und nachhaltig zu günstigen Konditionen zu sichern.

**STARTSCHUSS MITTELS ERFOLGREICHER ANLEIHEPLATZIERUNG
ÜBER INSGESAMT EUR 400 MILLIONEN IM JAHR 2017**

Seit Juli 2017 konnte eine Vielzahl erfolgreicher Maßnahmen unter der Strategie „DEMIRE 2.0“ umgesetzt werden. Mit der erfolgreichen Platzierung einer gerateten, unbesicherten Unternehmensanleihe in Höhe von EUR 400 Millionen bei institutionellen Investoren und Vermögensverwaltern im internationalen Kapitalmarkt im Geschäftsjahr 2017 konnte die DEMIRE eine signifikante Verbesserung ihrer jährlichen Finanzierungskosten und eine weitere Diversifizierung ihrer Finanzierungsquellen erreichen. Die Anleihe hat eine Laufzeit von fünf Jahren (bis 2022), eine „Non-Call“-Periode von zwei Jahren und wird mit 2,875 % p.a. verzinst.

Mit den Nettoerlösen aus der emittierten Unternehmensanleihe wurden alle wesentlichen Verbindlichkeiten, die bis 2019 fällig wurden, vorzeitig refinanziert. Die durchschnittlichen Finanzierungskosten konnten somit von 4,4 % p.a. zum Jahresanfang 2017 auf heute durchschnittlich 3,0 % p.a. gesenkt werden.

MEILENSTEINE IM GESCHÄFTSJAHR 2018

Die erfolgreiche Umsetzung der Strategie DEMIRE 2.0 setzte sich auch im abgelaufenen Geschäftsjahr 2018 fort. Dazu trugen im Wesentlichen die im Jahr 2017 umgesetzten Refinanzierungsmaßnahmen bei, die in einem höheren Cashflow und damit gestiegenen Funds from Operations (FFO I, nach Steuer, vor Minderheiten) im abgelaufenen Geschäftsjahr 2018 resultierten.

Im November 2018 konnte die DEMIRE für das geplante Portfoliowachstum erfolgreich eine Kapitalerhöhung mit einem Bruttoemissionserlös in Höhe von rund EUR 150 Millionen durchführen. Bereits kurz nach Ankündigung der Kapitalerhöhung vermeldete die DEMIRE einen ersten Portfolioerwerb. Das erworbene Immobilien-Portfolio besteht aus vier Büroimmobilien mit einem Gesamtinvestitionsvolumen von rund EUR 167 Millionen. Die Immobilien generieren aktuell eine Nettokaltmiete von über EUR 8 Millionen p.a. bei einem geplanten FFO-Beitrag von über EUR 3 Millionen p.a., der auf Basis unserer geplanten Vermietungsleistungen in den Objekten auf rund EUR 6 Millionen p.a. im Jahr 2023 ansteigt. Der Abschluss und der Übergang der Immobilien auf die Bilanz der DEMIRE werden voraussichtlich im ersten Halbjahr 2019 erfolgen. Weitere Details zu den Ankäufen im Jahr 2018 finden Sie auf S. 27 ff.

Im November 2018 erfolgte eine wesentliche Veränderung in der Organisationsstruktur der DEMIRE-Gruppe. Durch die Externalisierung der bis dato inhouse erbrachten Dienstleistungen für das Property und Facility Management setzt die DEMIRE auch im Vergleich zum börsennotierten Wettbewerb und im Zuge des weiteren geplanten Wachstums zukünftig auf ein deutlich flexibleres und skalierbares Immobilienmanagement-Modell im deutschen Gewerbeimmobilienmarkt. Der renommierte Dienstleister STRABAG hat das Property Management der DEMIRE für rund 80 % des Immobilienportfolios mit einem aktuellen Gesamtmarktwert von über EUR 1 Milliarde im November 2018 übernommen. Die weiteren 20 % des Immobilienportfolios entfallen auf den indirekten Besitz der DEMIRE Gruppe über ihre Beteiligungsgesellschaft Fair Value REIT AG und werden bereits durch die IC Property Management GmbH extern verwaltet. Des Weiteren wurde das Facility Management durch den vollständigen Verkauf von Geschäftsanteilen an der Praedia GmbH vollständig externalisiert. Nach der Implementierung des externen Property und Facility Management im ersten Quartal 2019 rechnet die DEMIRE mit jährlichen Einsparungen von bis zu EUR 1 Million.

ENTWICKLUNG DER DEMIRE-ANLEIHEN

Auch die europäischen Anleihenmärkte zeigten sich im Vergleich zum Vorjahr im Geschäftsjahr 2018 volatil. Analog zum Aktienmarkt sorgten politische Entwicklungen für eine Ausweitung der Risikoaufschläge, vor allem bei italienischen Staats- und Unternehmensanleihen, die durch den Ausgang der Wahlen in Italien und die Bildung einer europakritischen populistischen Regierung beeinflusst wurden. Andere europäische Staaten waren ebenso betroffen, wenn auch nicht in vergleichbarer Höhe. Anfang des Jahres verzeichneten die Anleihenmärkte noch einen deutlichen Anstieg. Aufgrund der Investorenerwartungen von höheren US-Leitzinsen und einer höheren Inflation nach überraschend gestiegenen Stundenlöhnen in den USA stieg die Rendite der zehnjährigen Bundesanleihe zunächst innerhalb kürzester Zeit von 0,4 auf fast 0,8 %. Im Anschluss pendelte die Rendite länger um die Marke von 0,5 % – rutschte Ende des Jahres 2018 aber wieder kräftig auf 0,25 % ab.

Die Unternehmensanleihe 2017/2022 (ISIN: XS1647824173) der DEMIRE hat sich seit Jahresbeginn und ausgehend von ihrem bisherigen Jahreshoch von 103,26 % am 25. Januar 2018 rückläufig bis zu einem Kurs von 97,64 % zum Ende des Geschäftsjahres 2018 entwickelt. Hintergrund der Kursentwicklung ist insbesondere die gestiegene Volatilität im Gesamtmarkt. Durch die Veröffentlichung eines Übernahmeangebots durch den neuen Großaktionär Apollo Global Management wurde am 16. April 2018 ein Kontrollwechsel ausgelöst. Gemäß den Anleihebedingungen ist die DEMIRE verpflichtet, ihren Anleihegläubigern innerhalb von 30 Tagen, nachdem sie Kenntnis von dem Kontrollwechsel erlangt hat, den vorzeitigen Rückkauf der Anleihe zu einem Rückkaufpreis in Höhe von 101 % des Nennbetrages zuzüglich bis zum Rückkaufdatum aufgelaufener und noch nicht gezahlter Zinsen anzubieten („Rückerwerbsangebot“). Die DEMIRE hat daher am 16. Mai 2018 ein Rückerwerbsangebot unter anderem auf ihrer Website veröffentlicht. Die Anleihegläubiger konnten bis zum 14. Juni 2018 um 11:00 Uhr die Rückzahlung verlangen. Im Gesamtvolumen von insgesamt EUR 33.375.000,00 wurde das Rückerwerbsangebot angenommen. Im Verlauf dieser Periode hat sich der Kurs der Unternehmensanleihe 2017/2022 dem Rückkaufpreis angenähert.


Am 22. Mai 2018 erfolgte gemäß den Anleihebedingungen der Pflichtwandelanleihe 2015/2018 die Wandlung in Höhe von drei Millionen Inhaberaktien. Bis zum 31. Dezember 2018 erfolgte gemäß den Anleihebedingungen auch die vollständige Rückzahlung der Wandelanleihe 2013/2018, sofern die Anleihegläubiger die Option der Wandlung bis zum letztmöglichen Datum nicht ausgeübt haben.

RATINGS VON S & P'S UND MOODY'S

Im Rahmen der Platzierung der Unternehmensanleihe 2017/2022 haben die international renommierten Ratingagenturen Standard & Poor's und Moody's im Juli 2017 für die Unternehmensanleihe erstmals ein „BB+“- beziehungsweise „Ba2“-Rating vergeben. Das Anleiherating von Standard & Poor's liegt somit eine Ratingstufe unter dem Investment-Grade-Rating. Das zeitgleich erstellte Unternehmensrating der DEMIRE durch die beiden Ratingagenturen liegt bei BB beziehungsweise Ba2, jeweils mit einem stabilen Ausblick.

Im Juni 2018 erfolgte die jährliche Überprüfung der Ratingeinschätzungen durch S & P und Moody's. Daraus resultierte keine Anpassung des aktuellen Ratings für die Unternehmensanleihe sowie für das Unternehmensrating der DEMIRE.

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

Das ausführliche Rating sowie das Update zur Aufstockung der Anleihe stehen auf den Websites von Standard & Poor's unter www.standardandpoors.com und von Moody's unter www.moodys.com sowie auf der [Website der DEMIRE](http://www.demire.ag)  zur Verfügung.

RATING DER DEMIRE – STAND 31.12.2018

RATINGAGENTUR	UNTERNEHMEN		ANLEIHEN
	RATING	AUSBLICK	RATING
Standard & Poor's	BB	stabil	BB+
Moody's	Ba2	stabil	Ba2

UNTERNEHMENSANLEIHE 2017 / 2022

Name	DEMIRE Anleihe 2017 / 2022
Emittent	DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG
Rating	Ba2 (Moody's), BB+ (S & P)
Börsenzulassung/ -notierung	Freiverkehr der Luxemburger Wertpapierbörse, Euro MTF
Angew. Recht	New York Law
ISIN Code	Verkauf gemäß Regulation S: XS1647824173; Verkauf gemäß Rule 144A: XS1647824686
WKN	Verkauf gemäß Regulation S: A2GSC5; Verkauf gemäß Rule 144A: A2GSC6
Emissionsvolumen	EUR 400.000.000
Ausgabepreis	100 %
Stückelung	EUR 100.000
Kupon	2,875 %
Zinszahlungen	jeweils am 15. Januar und 15. Juli, erstmalig am 15. Januar 2018
Endfälligkeit	15. Juli 2022
Vorzeitige Rückzahlung	NC2, erstmalig zum 15. Juli 2019 zu 101,438 %; zum 15. Juli 2020 zu 100,719 %; zum 15. Juli 2021 und danach zu 100 %
Schlusskurs 31.12.2018	97,639 %

HAUPTVERSAMMLUNG

Die Hauptversammlung der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG hat am 27. Juni 2018 mit deutlichen Mehrheiten den Beschlussvorlagen der Verwaltung zugestimmt. Aufgrund des Einstiegs des neuen Großaktionärs Apollo Global Management und der damit verbundenen Eintragung einer 10%-igen Kapitalerhöhung im April 2018 sowie durch die Wandlung von Wandelschuldverschreibungen im ersten Halbjahr 2018, die zu einem deutlich gestiegenen Grundkapital führten, wurden das genehmigte und das bedingte Kapital in angepasster Höhe neu beschlossen. Bei den Wahlen zum Aufsichtsrat wurde Herr Prof. Dr. Alexander Goepfert als neues Aufsichtsratsmitglied gewählt, der zugleich den Aufsichtsratsvorsitz von Herrn Prof. Dr. Hermann Wagner übernommen hat, der mit Ablauf der Hauptversammlung aus dem Aufsichtsrat der DEMIRE ausgeschieden ist.

AKTIONÄRSSTRUKTUR

Die Aktionärsstruktur der DEMIRE hat sich im Geschäftsjahr 2018 unter anderem durch zwei Kapitalerhöhungen im April und im November 2018 signifikant verändert. Aufgrund der Ausgabe von Bezugsaktien durch die Ausübung von Wandlungsrechten im Geschäftsjahr 2018 sowie durch zwei Kapitalerhöhungen aus genehmigten Kapitalien erhöhte sich das Grundkapital der DEMIRE bis zum Stichtag 31. Dezember 2018 um insgesamt 53.506.580 Aktien auf ein neues Grundkapital von 107.777.324 Aktien.

NEUER STRATEGISCHER INVESTOR – ZWEI KAPITALERHÖHUNGEN UND ÜBERNAHMEANGEBOT

Am 26. Februar 2018 hat der Vorstand der DEMIRE mit Zustimmung des Aufsichtsrats beschlossen, das Grundkapital der Gesellschaft aus genehmigtem Kapital um rund 10% bzw. um EUR 5.425.774,00 zu erhöhen. Mit der Kapitalerhöhung hat die DEMIRE einen neuen strategischen Investor gewonnen, der die Kapitalerhöhung zu einem Platzierungspreis von EUR 4,35 gezeichnet hat – das entsprach einer Prämie von 11,3% zum Schlusskurs vor der Ankündigung. Apollo Global Management LLC ist ein weltweit agierender alternativer Investmentmanager mit rund USD 270 Milliarden Assets under Management. Seit seiner Gründung im Jahr 1990 hat sich Apollo zu einem der größten alternativen Investmentmanager der Welt entwickelt. Apollo verwaltet Fonds für einige der weltweit renommiertesten Pensions- und Stiftungsfonds sowie andere institutionelle und private Anleger. Gemeinsam mit dem weiteren Ankeraktionär Wecken unterstützt Apollo die Strategie DEMIRE 2.0 und bietet zudem seine finanzielle Expertise wie auch Branchenerfahrung an, um die Gesellschaft mittel- bis langfristig zu einer der führenden börsennotierten Gewerbeimmobilienplattformen in Deutschland und einer Portfoliozielgröße von mehr als EUR 2 Milliarden auszubauen. Darüber hinaus unterstützen beide Ankeraktionäre die Gesellschaft bei dem Ziel, ein Investment-Grade-Rating zu erreichen.

Im Zuge eines am 16. April veröffentlichten Pflichtangebots an die bestehenden DEMIRE-Aktionäre zum Erwerb weiterer Aktien zu einem Angebotspreis von EUR 4,35 hat Apollo Global Management seinen Anteilsbesitz im Laufe des zweiten Quartals weiter ausgebaut. Im Juni 2018 haben die von Apollo verwalteten Fonds und die Wecken-Gruppe zudem Wandelschuldverschreibungen im Gesamtvolumen von EUR 10,3 Millionen in DEMIRE-Aktien gewandelt.

Ende Oktober 2018 hat der Vorstand der DEMIRE mit Zustimmung des Aufsichtsrats beschlossen, das Grundkapital der Gesellschaft aus genehmigtem Kapital um rund 47% bzw. von EUR 73.085.728,00 um EUR 34.512.703,00 auf EUR 107.598.431,00 zu erhöhen. Der Angebotspreis der insgesamt rund 34,5 Mio. „Neuen Aktien“ betrug EUR 4,35 je „Neue Aktie“. Die Annahmequote der bestehenden Aktionäre betrug dabei 54,83%. Darüber hinaus hat sich Apollo über ihren Fond AEPF III 15 S.à r.l. verpflichtet, die „Neuen Aktien“, für die die bestehenden Aktionäre der Gesellschaft keine Bezugsrechte ausgeübt haben, zu erwerben. Dadurch hat sich ihr Anteil am Grundkapital der Gesellschaft mit Abschluss der Kapitalerhöhung auf rund 64% erhöht. Der Bruttoemissionserlös aus der Kapitalerhöhung betrug rund EUR 150,1 Millionen.

Die DEMIRE beabsichtigt, den Bruttoemissionserlös aus den Kapitalerhöhungen – abzüglich der Transaktionskosten – für die teilweise Finanzierung des Kaufpreises und den potenziellen Erwerb verschiedener Immobilien bzw. Immobilienportfolios überwiegend in Deutschland mit einem geschätzten Gesamtkaufpreis (einschließlich Erwerbskosten) von über EUR 300 Millionen zu verwenden. Parallel dazu setzt die DEMIRE die eingeleiteten Maßnahmen zur weiteren Optimierung der Profitabilität und Konzernstruktur mit der Unterstützung der beiden strategischen Aktionäre konsequent fort.

IR-AKTIVITÄTEN

Die DEMIRE hat im Geschäftsjahr 2018 die Kommunikation mit dem Kapitalmarkt und ihren Investoren erneut weiter gestärkt.

Am Kapitalmarkt setzt die DEMIRE auf einen aktiven und transparenten Dialog in der Investorenkommunikation. Mit dem Rückhalt bestehender Aktionäre und dem weiteren Wachstum sollen zukünftig die Steigerung der Marktkapitalisierung und die Visibilität der DEMIRE am Kapitalmarkt weiter vorangetrieben werden. Mit dem perspektivischen Ziel der Aufnahme in die Indizes der DAX-Familie soll deutlich die Wahrnehmung unter internationalen wie auch unter nationalen Investoren erhöht werden.

Der Bereich Investor Relations verantwortet gemeinsam mit dem Vorstand die professionelle Investoren- und Analystenansprache sowie die Kommunikation mit den Spezialisten im Fixed-Income-Bereich. Somit erfolgt eine zentrale Bündelung aller Reportinganforderungen für die Aktien- und Anleiheinvestoren sowie für die Ratingagenturen.

AKTIONÄRSSTRUKTUR ZUM 31. DEZEMBER 2018

in %


- **64,07** Apollo
(AEPF III 15 S.à r.l.)^{1,2}
- **24,50** Wecken-Gruppe²
- **11,43** Freefloat
(Anteilsbesitz < 3%)




1 Inkl. Tochterunternehmen, 2 Acting in Concert
Quelle: nach WpHG-Mitteilungen und eigenen Berechnungen

Die DEMIRE hat im abgelaufenen Geschäftsjahr 2018 an diversen nationalen und internationalen Kapitalmarktkonferenzen teilgenommen. Darüber hinaus hat sie laufend die aktuelle Unternehmensentwicklung und insbesondere die Strategie DEMIRE 2.0 bei bestehenden und neuen Aktien- wie auch Anleiheinvestoren präsentiert.

Die DEMIRE informiert ihre Stakeholder regelmäßig und veranstaltet zusätzlich zur Veröffentlichung ihrer Ergebnisse auf der Website Telefonkonferenzen für interessierte Investoren, Analysten und Medien und berichtet detailliert über die Ergebnisse zum jüngsten Berichtsstichtag.

Zusätzlich stehen allen Investoren, Analysten und Medien im Investor-Relations-Auftritt auf der [Website der DEMIRE](http://www.demire.ag)  alle publizierten Geschäftsberichte, Halbjahresberichte und Quartalsmitteilungen sowie Mitschnitte der Telefonkonferenzen, die aktuelle Unternehmenspräsentation und weitere Informationen zur Verfügung.

Dabei setzt die DEMIRE auf die Gleichbehandlung von Anleiheinvestoren und -analysten gegenüber Aktieninvestoren und -analysten.

Für das Erhalten zukünftiger relevanter Unternehmensnachrichten können sich zusätzlich alle Interessenten auf der [Website der DEMIRE](http://www.demire.ag)  registrieren und zudem diverse Unterlagen in Druckform bestellen.

ANALYSTENCOVERAGERE

Derzeit wird die DEMIRE von drei Finanzanalysten bewertet.

BANK / BROKER	ANALYST	AKTUELLES RATING	AKTUELLES KURSZIEL in EUR
Baader Bank	Andre Remke	Kaufen	5,20
Pareto Securities	Katharina Mayer	Halten	4,40
SRC Research	Stefan Scharff	Kaufen	5,40

Stand: März 2019

Bericht des Aufsichtsrats

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Aufsichtsrat hat im Geschäftsjahr 2018 die ihm gemäß Gesetz und Satzung der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG sowie 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 schriftlicher und mündlicher Vorstandsberichte. Hierbei wurden wesentliche 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 Diskussionen. Die vom Vorstand bereitgestellten Informationen wurden vom Aufsichtsrat bezüglich ihrer Plausibilität kritisch überprüft.

Abweichungen des Geschäftsverlaufs von den zuvor verabschiedeten Plänen und Zielen sowie geeignete Maßnahmen, diesen Abweichungen zu begegnen bzw. diese im Kapitalmarkt zu kommunizieren, 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 aus Sicht des Vorstands von wesentlicher Bedeutung waren, wurde der Aufsichtsratsvorsitzende durch den Vorstand auch zwischen den Sitzungen des Aufsichtsrats mündlich und durch schriftliche Berichte in Kenntnis gesetzt. Zustimmungspflichtige Angelegenheiten legte der Vorstand zeitnah zur Beschlussfassung vor. Der Vorsitzende des Aufsichtsrats stand persönlich in 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.

Berater- oder sonstige Dienstleistungsbeziehungen zwischen Aufsichtsratsmitgliedern und der Gesellschaft bestanden bei Prof. Dr. Alexander Goepfert, dem Aufsichtsratsvorsitzenden der Gesellschaft. Prof. Dr. Goepfert war bis zum 31. Dezember 2018 als Partner der Rechtsanwaltssozietät Noerr LLP aktiv tätig. Die Sozietät Noerr LLP ist im Jahr 2018 für die DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG rechtsberatend tätig geworden. Weitere Interessenkonflikte von Vorstands- und Aufsichtsratsmitgliedern, die dem Aufsichtsrat gegenüber unverzüglich offenzulegen sind und über die die Hauptversammlung zu informieren ist, sind im Berichtsjahr nicht aufgetreten.

ZUSAMMENSETZUNG DES AUFSICHTSRATS

MITGLIEDER DES AUFSICHTSRATS IM GESCHÄFTSJAHR 2018

- Prof. Dr. Hermann Anton Wagner (vom 17. April 2013 bis 27. Juni 2018, Vorsitzender vom 23. Oktober 2013 bis zum 27. Juni 2018)
- Frank Hölzle (seit 14. Februar 2017, stellvertretender Vorsitzender)
- Dr. Thomas Wetzel (seit 14. Februar 2017)
- Prof. Dr. Alexander Goepfert (seit 27. Juni 2018, Vorsitzender)

VERÄNDERUNG IM AUFSICHTSRAT

Auf der Hauptversammlung der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG am 27. Juni 2018 wurde Herr Prof. Dr. Alexander Goepfert als neues Aufsichtsratsmitglied gewählt. In der konstituierenden Sitzung hat er zudem den Aufsichtsratsvorsitz von Herrn Prof. Dr. Hermann Wagner übernommen, der mit Ablauf der Hauptversammlung aus dem Aufsichtsrat der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG ausgeschieden ist.

AUSSCHÜSSE DES AUFSICHTSRATS

Der Aufsichtsrat setzte sich im Geschäftsjahr 2018 aus drei Mitgliedern zusammen. Ausschüsse wurden aufgrund der geringen Mitgliederanzahl im Aufsichtsrat nicht gebildet.



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

ARBEIT DES PLENUMS IM BERICHTSJAHR

Der Aufsichtsrat ist im Geschäftsjahr 2018 zu acht Präsenzsitzungen zusammengekommen, und zwar am 19. März, 10. April, 5. Juni, 27. Juni, 9. Juli, 7. August, 13. Dezember und 20. Dezember 2018. Darüber hinaus hat er in zahlreichen Telefonkonferenzen jeweils aktuelle Themen diskutiert, insbesondere im Zusammenhang mit der 10 %igen Kapitalerhöhung im April, mit der die AEPF III S.à r.l. als neuer Großaktionär in die Gesellschaft eingetreten ist, und des damit einhergehenden Pflichtangebots im April 2018 sowie der Barkapitalerhöhung mit einem Bruttoemissionserlös in Höhe von rund EUR 150 Millionen im November 2018. Die Aufsichtsratsmitglieder haben in den jeweiligen Zeiträumen ihrer Zugehörigkeit zum Aufsichtsrat jeweils zu 100 % an den Sitzungen und an den Telefonkonferenzen teilgenommen, bis auf Herrn Prof. Dr. Wagner, der bei der Sitzung am 5. Juni 2018 entschuldigt fehlte.


1. QUARTAL 2018

In seiner telefonischen Sitzung am 26. Februar 2018 sowie in der Sitzung am 19. März 2018 hat sich der Aufsichtsrat eingehend mit dem Geschäftsverlauf und mit Optimierungsprojekten für das laufende Geschäftsjahr befasst.

Am 26. Februar 2018 hat der Aufsichtsrat der Erhöhung des Grundkapitals der Gesellschaft aus dem genehmigten Kapital um EUR 5.425.774,00 durch Ausgabe von 5.425.774 neuen auf den Inhaber lautenden Stückaktien zugestimmt. Die AEPF III S.à r.l., eine Holdinggesellschaft im Eigentum von Apollo European Principal Finance Fund III, Tochtergesellschaften der Apollo Global Management LLC (Apollo), hatte sich in einem „Subscription Agreement“ verpflichtet, die Neuen Aktien vollständig zu zeichnen. Die Zeichnung der Neuen Aktien durch die AEPF III S.à r.l. stand unter der Bedingung, dass die Freigabe durch das Bundeskartellamt erfolgte. Die Durchführung der Kapitalerhöhung wurde am 5. April 2018 in das Handelsregister eingetragen. Am 19. März 2018 wurde dem Aufsichtsrat vom Vorstand der vorläufige Businessplan für das Geschäftsjahr 2018 vorgestellt.

2. QUARTAL 2018

In der Sitzung am 10. April 2018 hat der Aufsichtsrat den Jahres- und den Konzernabschluss des Geschäftsjahres 2017 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 bisherigen Prüfung berichtet. Als Abschlussprüfer war von der Hauptversammlung am 29. Juni 2017 die Ernst & Young GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Stuttgart, gewählt und vom Aufsichtsrat beauftragt worden.

Gemeinsam mit dem Vorstand hat der Aufsichtsrat am 10. April 2018 die Entsprechenserklärung der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG nach §161 Aktiengesetz zu den vom Bundesministerium der Justiz im amtlichen Teil des Bundesanzeigers bekannt gemachten Empfehlungen der „Regierungskommission Deutscher Corporate Governance Kodex“ in der Fassung vom 7. Februar 2017 sowie die Abweichungen von diesen Empfehlungen erörtert. Am 12. April 2018 wurde die Entsprechenserklärung auf der [Website der Gesellschaft](#)  veröffentlicht.

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 den Konzernabschluss sowie den zusammengefassten Lagebericht mit Beschlussfassung am 25. April 2018 gebilligt, womit der Jahresabschluss der Gesellschaft festgestellt war.

Der Abschlussprüfer hat an dieser Telefonkonferenz teilgenommen und über die wesentlichen Ergebnisse seiner Prüfung berichtet sowie bestätigt, den Jahres- und den Konzernabschluss des Geschäftsjahres 2017 einschließlich des zusammengefassten Lageberichts für die Gesellschaft und den Konzern geprüft und jeweils mit uneingeschränkten Bestätigungsvermerken versehen zu haben.

Die AEPF III 15 S.à r.l. hat aufgrund ihres Anteils an den Aktien der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG und einer Aktionärsstimmrechtsvereinbarung mit Wecken & Cie. („Acting in Concert“) den anderen Aktionären der Gesellschaft am 16. April 2018 den Erwerb aller nennwertlosen auf den Inhaber lautenden Stückaktien einschließlich der zum Zeitpunkt der Abwicklung des Angebots bestehenden Nebenrechte gegen Zahlung einer Geldleistung von EUR 4,35 pro Aktie angeboten (Pflichtangebot). Die Angebotsunterlage, deren Veröffentlichung die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) am 13. April 2018 gestattet hat, wurde dem Vorstand der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG durch die Bieterin am 16. April 2018 übermittelt und im Anschluss daran dem Aufsichtsrat der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG und den Arbeitnehmern zugeleitet. Vorstand und Aufsichtsrat der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG haben das Angebot sorgfältig geprüft und in getrennten Sitzungen beraten und über eine gemeinsame Stellungnahme gemäß §27 Abs. 1 WpÜG am 25. April 2018 jeweils Beschluss gefasst.

Vorstand und Aufsichtsrat waren jeweils der Auffassung, dass die von der Bieterin angebotene Gegenleistung in Höhe von EUR 4,35 je DEMIRE-Aktie dem fairen Wert der DEMIRE-Aktie entspricht und daher aus finanzieller Sicht angemessen ist und dass das Angebot den Interessen der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG gerecht wird. Vorstand und Aufsichtsrat unterstützten daher das Angebot und empfahlen den DEMIRE-Aktionären, das Angebot anzunehmen. Um etwaigen Interessenkonflikten vorzubeugen, hat der stellvertretende Aufsichtsratsvorsitzende, Herr Frank Hölzle, CEO und Verwaltungsrat der Care4 AG, einer von

Klaus Wecken beherrschten Gesellschaft, sich nicht an der Beratung im Aufsichtsrat zu der Stellungnahme beteiligt. An der Beschlussfassung hat er jedoch teilgenommen, um die Beschlussfähigkeit des Aufsichtsrates sicherzustellen, und sich dabei der Stimme enthalten. Die gemeinsame Stellungnahme von Vorstand und Aufsichtsrat der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG wurde am 26. April 2018 veröffentlicht.

Den Maßnahmen zur Veröffentlichung eines Rückkaufangebotes an die Investoren der Unternehmensanleihe 2017/2022 als Folge des Kontrollwechsels sowie der Aufnahme einer Brückenfinanzierung in Höhe von bis zu EUR 400 Millionen einschließlich der damit insgesamt verbundenen Kosten (Bankvergütung, Rechtsberatungskosten etc.) hat der Aufsichtsrat in seiner telefonischen Sitzung vom 4. Mai 2018 zugestimmt. Neben der Zustimmung zu den Einberufungsunterlagen der ordentlichen Hauptversammlung am 27. Juni 2018 waren dies auch die Themen der folgenden telefonischen Sitzungen am 14. Mai 2018 sowie am 14. Juni 2018.

In der telefonischen Sitzung vom 28. Mai 2018 präsentierte der Vorstand die Ergebnisse des ersten Quartals und diskutierte mit dem Aufsichtsrat die Entwicklung der wesentlichen Ertragskennzahlen. Der Aufsichtsrat stimmte der Veröffentlichung der Quartalsmitteilung am 31. Mai 2018 zu.

Am 14. Juni 2018 hat der Aufsichtsrat der notwendigen Brückenfinanzierung in Höhe von rund EUR 34 Millionen zugestimmt, nachdem das Rückkaufangebot in Höhe von EUR 33.375.000,00 angenommen worden war.

Auf der ordentlichen Hauptversammlung am 27. Juni 2018 hat der Aufsichtsrat die PricewaterhouseCoopers GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Frankfurt am Main, zur Wahl als Abschlussprüfer und Konzernabschlussprüfer der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG für das Geschäftsjahr 2018 sowie zum Abschlussprüfer für etwaige prüferische Durchsichten verkürzter Abschlüsse und

Zwischenberichte sowie unterjähriger Finanzberichte in den Geschäftsjahren 2018 und 2019 bis zur nächsten ordentlichen Hauptversammlung vorgeschlagen. Vor Unterbreitung dieses Vorschlags hat der Aufsichtsrat ein Auswahlverfahren gemäß der Abschlussprüferverordnung durchgeführt und die vom Deutschen Corporate Governance Kodex vorgesehene Erklärung der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft zu deren Unabhängigkeit eingeholt. In der konstituierenden Sitzung desselben Tages wurde das neu gewählte Aufsichtsratsmitglied Herr Prof. Dr. Alexander Goepfert zudem zum Aufsichtsratsvorsitzenden gewählt.

3. QUARTAL 2018

In der Sitzung vom 9. Juli 2018 stimmte der Aufsichtsrat dem Kauf von weiteren 238.064 Stück Aktien an der Fair Value REIT-AG von der AEPF III 15 S.à r.l. durch die FVR Beteiligungsgesellschaft Achte GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main, sowie einer entsprechenden Erhöhung des Anteils an der Fair Value REIT-AG zu und verabschiedete den aktualisierten Businessplan für das Geschäftsjahr 2018. Zudem wurden dem Aufsichtsrat potenzielle Ankaufsobjekte präsentiert.

In einer Sitzung am 7. August 2018 präsentierte der Vorstand die Ergebnisse des ersten Halbjahres 2018 und diskutierte mit dem Aufsichtsrat die Entwicklung der wesentlichen Ertragskennzahlen. Der Aufsichtsrat stimmte der Veröffentlichung des Halbjahresberichts am 16. August 2018 zu.

In zwei telefonischen Sitzungen Mitte August stellte der Vorstand eine Auswahl von neuen potenziellen externen Property-Management-Dienstleistern als Alternative zu der bisherigen konzerninternen Lösung und die damit verbundene Liquidation der Tochtergesellschaft Demire Immobilien Management GmbH vor. Der Aufsichtsrat stimmte am 20. August 2018 dem Vertrag mit der STRABAG Property and Facility Services GmbH zu.

4. QUARTAL 2018

In der telefonischen Sitzung am 25. Oktober 2018 wurde dem Beschluss des Vorstands über eine Kapitalerhöhung durch Ausgabe von 34.512.703 neuen Aktien zugestimmt. Zuvor wurden die Kapitalerhöhung und die Ankaufsoptionen zur Verwendung der sich daraus ergebenden Finanzmittel in Höhe von rund EUR 150 Millionen ausgiebig erörtert und deren finanzielle Auswirkungen im Geschäftsjahr sowie in den Folgejahren geprüft. In der telefonischen Sitzung am 30. Oktober 2018 wurde der Erwerb eines Immobilienportfolios, bestehend aus vier Immobilien an attraktiven B-Standorten, über EUR 167 Millionen durch den Aufsichtsrat genehmigt.

In der telefonischen Sitzung am 30. Oktober 2018 wurde vom Aufsichtsrat dem Verkauf der 51%igen Beteiligung an der PRAEDIA GmbH und somit nach der Externalisierung des Property Management auch der Externalisierung des Facility Management zugestimmt.

In einer telefonischen Sitzung am 7. November 2018 präsentierte der Vorstand die Ergebnisse des Neunmonatszeitraums 2018 und diskutierte mit dem Aufsichtsrat die Entwicklung der wesentlichen Ertragskennzahlen, insbesondere die Prognose 2018 für die Mieterlöse und die Funds from Operations (FFO). Der Aufsichtsrat stimmte der Ad-hoc-Veröffentlichung zur Anhebung der Prognose am gleichen Tag und der Veröffentlichung der Quartalsmitteilung am 15. November 2018 zu.


In der Sitzung am 13. Dezember 2018 wurden dem Aufsichtsrat eine detaillierte Analyse ausgewählter Immobilienobjekte vorgestellt sowie weitere zukünftige Finanzierungsmöglichkeiten und ein erster vorläufiger Businessplan für 2019 erörtert.

In der Sitzung vom 20. Dezember 2018 wurde Herr Ingo Hartlief mit sofortiger Wirkung bis zum Ablauf des 31. Dezember 2021 zum Mitglied des Vorstands der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG sowie zum Vorsitzenden des Vorstands bestellt. Darüber hinaus hat der Aufsichtsrat die Möglichkeit einer außerordentlichen Hauptversammlung im Februar 2019 erörtert und diese anschließend im Umlaufverfahren beschlossen.

ARBEIT DES PLENUMS NACH ENDE DES BERICHTSJAHRES

In der Sitzung vom 3. Januar 2019 hat der Aufsichtsrat Herrn Ralf Kind mit sofortiger Wirkung als Mitglied des Vorstands abberufen, den Anstellungsvertrag mit Herrn Ralf Kind aus wichtigem Grund gekündigt und Herrn Ingo Hartlief interimweise mit der Übernahme der bisherigen Aufgaben von Herrn Kind betraut.

In der telefonischen Sitzung vom 17. Januar 2019 hat der Aufsichtsrat Herrn Tim Brückner mit Wirkung zum 1. Februar 2019 bis zum Ablauf des 31. Dezember 2021 zum weiteren Vorstand des Unternehmens mit Zuständigkeit für den Finanzbereich bestellt.

Gemeinsam mit dem Vorstand hat der Aufsichtsrat am 6. März 2019 die Entsprechenserklärung der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG nach § 161 Aktiengesetz zu den vom Bundesministerium der Justiz im amtlichen Teil des 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 § 315d und § 289f Handelsgesetzbuch verabschiedet. Im Anschluss daran wurde die Entsprechenserklärung auf der [Website der Gesellschaft](#)  veröffentlicht.

In der Sitzung am 6. März 2019 hat der Aufsichtsrat den Jahres- und den Konzernabschluss des Geschäftsjahres 2018 einschließlich des zusammengefassten Lageberichts für die Gesellschaft und den Konzern umfassend behandelt. Der Abschlussprüfer PricewaterhouseCoopers GmbH hat an dieser Sitzung teilgenommen und über die wesentlichen Ergebnisse seiner bisherigen Prüfung berichtet. Als Abschlussprüfer, Konzernabschlussprüfer und Abschlussprüfer für eine etwaige prüferische Durchsicht verkürzter Abschlüsse und Zwischenberichte sowie unterjähriger Finanzberichte in den Geschäftsjahren 2018 und 2019 bis zur nächsten ordentlichen Hauptversammlung wurde die Wirtschaftsprüfungsgesellschaft PricewaterhouseCoopers GmbH, Frankfurt am Main, am 27. Juni 2018 von der Hauptversammlung gewählt und vom Aufsichtsrat beauftragt.

In derselben Sitzung wurden vom Vorstand potenzielle Maßnahmen zur Optimierung des Immobilienbestands und der Immobilienbewirtschaftung sowie innerhalb der Organisation vorgestellt.

Der Aufsichtsrat hat den Jahres- und Konzernabschluss sowie den zusammengefassten Lagebericht mit Beschlussfassung am 18. März 2019 gebilligt, womit der Jahresabschluss der Gesellschaft festgestellt ist.

VORSTANDSANGELEGENHEITEN

Herr Ralf Kind war bis zum 20. Dezember 2018 das einzige Mitglied des Vorstands der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG. Am 20. Dezember 2018 hat der Aufsichtsrat der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG Herrn Ingo Hartlief mit sofortiger Wirkung bis Ende 2021 zum neuen Mitglied des Vorstands und Vorstandsvorsitzenden der Gesellschaft bestellt. Mit der Erweiterung des Vorstands sollte den wachsenden Anforderungen bei dem geplanten Portfoliowachstum der Gesellschaft Rechnung getragen werden.

Am 3. Januar 2019 hat der Aufsichtsrat Herrn Ralf Kind mit sofortiger Wirkung als Mitglied des Vorstands abberufen, und es wurde der Anstellungsvertrag mit Herrn Ralf Kind aus wichtigem Grund gekündigt. Wie in diesem Zusammenhang angekündigt, hat der Aufsichtsrat am 17. Januar 2019 Herrn Tim Brückner mit Wirkung zum 1. Februar 2019 zum weiteren Mitglied des Vorstands der Gesellschaft mit Zuständigkeit für den Finanzbereich bestellt.

ABHÄNGIGKEITSBERICHT GEMÄSS § 312 ABS. 1 AKTG

Die DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG war im Geschäftsjahr 2018 ein – über Apollo Global Management LLC – von BRH Holdings GP, Ltd abhängiges Unternehmen im Sinne des § 312 AktG. Der Vorstand der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG hat deshalb gemäß § 312 Abs. 1 AktG einen Bericht des Vorstands über Beziehungen zu verbundenen Unternehmen („Abhängigkeitsbericht“) aufgestellt, der die folgende Schlussfolgerung enthält:

„Unsere Gesellschaft hat bei den im Bericht über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen aufgeführten Rechtsgeschäften nach den Umständen, die uns in dem Zeitpunkt bekannt waren, in dem die Rechtsgeschäfte vorgenommen wurden, bei jedem Rechtsgeschäft eine angemessene Gegenleistung erhalten. Berichtspflichtige Maßnahmen unserer Gesellschaft im Sinne des § 312 AktG wurden im Berichtsjahr weder getroffen noch unterlassen.“

Der Aufsichtsrat hat den Abhängigkeitsbericht rechtzeitig erhalten und geprüft. Der Abschlussprüfer hat an der entsprechenden Sitzung teilgenommen. Er hat über die wesentlichen Ergebnisse seiner Prüfung berichtet und stand für ergänzende Auskünfte zur Verfügung. Am 18. März 2019 hat der Abschlussprüfer den Abhängigkeitsbericht mit folgendem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen: „Auftragsgemäß haben wir den Bericht des Vorstands nach § 312 AktG über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen gemäß § 313 AktG für den Berichtszeitraum vom 5. April bis 31. Dezember 2018 geprüft. Da nach dem abschließenden Ergebnis unserer Prüfung keine Einwendungen zu erheben sind, erteilen wir nach § 313 Abs. 3 Satz 1 AktG folgenden Bestätigungsvermerk:

Nach unserer pflichtmäßigen Prüfung und Beurteilung bestätigen wir, dass

1. die tatsächlichen Angaben des Berichts richtig sind,
2. bei den im Bericht aufgeführten Rechtsgeschäften die Leistung der Gesellschaft nicht unangemessen hoch war.“

Der Aufsichtsrat teilt die Auffassung des Abschlussprüfers. Nach dem abschließenden Ergebnis der Prüfung durch den Aufsichtsrat erhebt dieser keine Einwendungen gegen die Erklärung des Vorstands am Schluss des Berichts über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen.

STÄRKUNG DES ZUKÜNFTIGEN WACHSTUMS DURCH ERFOLGREICHE KAPITALERHÖHUNGEN UND AKQUISITIONEN

Im Rahmen einer 10%igen Erhöhung des Grundkapitals wurde mit Apollo Global Management LLC im Februar 2018 ein neuer, erfahrener und strategischer Investor dazugewonnen, der gemeinsam mit dem weiteren Ankeraktionär Wecken & Cie. die Strategie DEMIRE 2.0 vollständig mitträgt und zudem aktiv das geplante Wachstum der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG unterstützt.

Trotz des Rückkaufangebotes als Folge des Kontrollwechsels haben über 90% der Gläubiger der unbesicherten Unternehmensanleihe 2017/2022 auf die vorzeitige Rückzahlung verzichtet und somit der Gesellschaft weiterhin Kapital zur Verfügung belassen, was als deutliches Zeichen für ihr Vertrauen in die gute Entwicklung der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG zu sehen ist.

Mit dem Abschluss ihrer am 25. Oktober 2018 angekündigten Kapitalerhöhung aus genehmigtem Kapital gegen Bareinlagen konnte die Gesellschaft im November einen Bruttoerlös in Höhe von rund EUR 150 Millionen erzielen und hat damit einen wesentlichen Grundstein für die Finanzierung ihres weiteren Wachstums gelegt. Die Anzahl der Aktien der Gesellschaft hat sich durch das öffentliche Angebot neuer Aktien gegen Bezugsrechte von 73.085.728 um 34.512.703 auf 107.598.431 erhöht. Die Durchführung der Kapitalerhöhung wurde am 12. November 2018 in das Handelsregister des Amtsgerichts Frankfurt am Main eingetragen. Der Bruttoemissionserlös aus der Kapitalerhöhung – nach Abzug von Gebühren und Aufwendungen im Zusammenhang mit der Kapitalerhöhung – wird zur Finanzierung des weiteren Portfoliowachstums verwendet, darunter der Erwerb von vier bereits kaufvertraglich gesicherten Büroimmobilien im Wert von EUR 167 Millionen.

Damit setzt der Vorstand konsequent die geplanten Maßnahmen, insbesondere mit Blick auf die Optimierung des bestehenden Gewerbeimmobilienportfolios und dessen weiteren Ausbau auf über EUR 2 Milliarden, um und konnte bereits die Prognose für die Funds from Operations (FFO) für das Geschäftsjahr 2018 von ursprünglich EUR 16 bis 18 Millionen auf EUR 23 bis 24 Millionen sowie für die Mieterträge von EUR 71 bis 73 Millionen auf rund EUR 74 Millionen im November 2018 anheben.

Diese jüngste Prognose wurde durch die Konzernzahlen zum 31. Dezember 2018 mit Mieterträgen von EUR 73,7 Millionen und Funds from Operations in Höhe von EUR 23,4 Millionen vor Minderheiten und nach Steuern bestätigt.

DANK DES AUFSICHTSRATS

Der Aufsichtsrat bedankt sich bei den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern des Konzerns für ihr großes Engagement, insbesondere im Rahmen der Abschlüsse, Kapitalerhöhungen sowie Outsourcing- und Akquisitionsprojekte, und die konstruktive Zusammenarbeit im Geschäftsjahr 2018.

Dieser Bericht wurde vom Aufsichtsrat in seiner Telefonkonferenz vom 18. März 2019 eingehend erörtert und festgestellt.

Frankfurt am Main, im März 2019



Prof. Dr. Alexander Goepfert
Aufsichtsratsvorsitzender

Corporate Governance-Bericht gemäß Ziffer 3.10 DCGK und Erklärung zur Unternehmensführung 2018 gemäß § 315d und § 289f HGB

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 Unternehmens 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 und vertrauensvoll 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 (gemeinsam mit ihren Tochtergesellschaften bzw. assoziierten Unternehmen, der „DEMIRE-Konzern“) hat ihren Sitz in Deutschland; die Firmensitze der Tochtergesellschaften bzw. assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen befinden sich entsprechend dem Bestand an Immobilien in Deutschland oder in den Ländern, in denen sie überwiegend tätig sind.

Nach ersten Verbesserungen der Finanzierungsstruktur und Maßnahmen zur Optimierung der Konzern-Struktur im Vorjahr wurden im Geschäftsjahr 2018 durch die Durchführung einer 10%igen Kapitalerhöhung im April mit einem Bruttoemissionserlös in Höhe von EUR 23,6 Millionen und einer weiteren Kapitalerhöhung mit einem Bruttoemissionserlös in Höhe von EUR 150,1 Millionen im November 2018 die finanziellen Grundlagen für das weitere Wachstum des Konzerns gelegt. Zudem hat die DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG einen neuen Großaktionär gewinnen können. Das Management des Bestandsportfolios obliegt dem konzern-internen Asset- und Portfoliomanagement, das auch die Steuerung und Kontrolle des externen Property und Facility Management übernimmt. Weiterhin übernehmen die Zentralbereiche Sonstiges Risikomanagement, Finanzen und Controlling, Finanzierung, Recht, IT und Compliance administrative Aufgaben.

Der Vorstand steuert die einzelnen Immobilienengagements im Rahmen definierter Einzelbudgets Cashflow-orientiert und den Konzern auf Basis einer Gesamtplanung, in die Einzelbudgets der Portfolio- und Objektgesellschaften und weiterer Konzerntöchter einfließen. Die Entwicklung der jeweiligen Einzelbudgets auf Basis der Budgetvorgaben ist Teil regelmäßiger Strategie- und Reporting-Gespräche 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 und vertrauensvoll zusammenarbeiten.

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 gemeinsamen 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. Der Vorstand hat sich mit Genehmigung des Aufsichtsrats eine Geschäftsordnung gegeben. In den gesetzlich genannten Fällen hat der Vorstand die Zustimmung des Aufsichtsrats einzuholen. Zusätzlich sind in der Satzung der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG und der Geschäftsordnung des Vorstands außergewöhnliche Geschäfte aufgeführt, die der Zustimmung des Aufsichtsrats bedürfen.

Der Vorstand informiert und berichtet an den Aufsichtsrat regelmäßig, zeitnah und umfassend über sämtliche unternehmensrelevanten Strategie-, 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 im ganzen DEMIRE-Konzern geltende Risikomanagementsystem zurück.

MANDATE DES VORSTANDS IN AUFSICHTSRÄTEN ANDERER UNTERNEHMEN ODER VERGLEICHBAREN KONTROLLGREMIEN

Herr Ingo Hartlief und Herr Tim Brückner bekleiden keine Ämter in gesetzlich zu bildenden Aufsichtsräten oder vergleichbaren Kontrollgremien oder in vergleichbaren in- oder ausländischen Kontrollgremien von Wirtschaftsunternehmen.

Herr Ralf Kind bekleidete keine Ämter in gesetzlich zu bildenden Aufsichtsräten oder vergleichbaren Kontrollgremien oder in vergleichbaren in- oder ausländischen Kontrollgremien von Wirtschaftsunternehmen.

Die Vergütung der Vorstandsmitglieder wird im Kapitel [Vergütungsbericht](#)  des zusammengefassten Konzernlageberichts und Lageberichts der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG erläutert.

 siehe S. 096

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 Deutsche Mittelstand Real Estate AG zu wählenden Mitgliedern. Dem Aufsichtsrat gehören keine ehemaligen Mitglieder des Vorstands an. Er ist so zusammengesetzt, dass seine Mitglieder insgesamt über die zur ordnungsgemäßen Wahrnehmung der Aufgaben erforderlichen Kenntnisse, Fähigkeiten und fachlichen Erfahrungen verfügen. Der Aufsichtsratsvorsitzende koordiniert die Arbeit im Aufsichtsrat. Der Aufsichtsrat hat keine Ausschüsse gebildet.

Im Geschäftsjahr 2018 haben sich folgende Änderungen im Aufsichtsrat der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG ergeben: Auf der ordentlichen Hauptversammlung der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG am 27. Juni 2018 wurde Herr Prof. Dr. Alexander Goepfert als neues Aufsichtsratsmitglied gewählt. In der konstituierenden Sitzung hat er zudem den Aufsichtsratsvorsitz von Herrn Prof. Dr. Hermann Wagner übernommen, der mit Ablauf der ordentlichen Hauptversammlung 2018 aus dem Aufsichtsrat der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG ausgeschieden ist.

Über seine Tätigkeit im Geschäftsjahr 2018 berichtet der Aufsichtsrat in seinem Bericht an die Hauptversammlung auf den Seiten 046 bis 053 des Geschäftsberichts.

**MANDATE DES AUFSICHTSRATS IN AUFSICHTSRÄTEN ANDERER UNTERNEHMEN
ODER VERGLEICHBAREN KONTROLLGREMIIEN**

NAME	UNTERNEHMEN	FUNKTION
Prof. Dr. Hermann Anton Wagner (Vorsitzender des Aufsichtsrats) (bis 27. Juni 2018)	Aareal Bank AG, Wiesbaden	einfaches Mitglied des Aufsichtsrats; Vorsitzender des Prüfungsausschusses
	btu consultingpartner Holding AG, Oberursel (Taunus)	stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrats
	PEH Wertpapier AG, Frankfurt am Main	einfaches Mitglied des Aufsichtsrats
	SQUADRA Immobilien GmbH & Co. KGaA, Frankfurt am Main	stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrats
Prof. Dr. Alexander Goepfert (Vorsitzender des Aufsichtsrats) (seit 27. Juni 2018)	aamundo Holding AG, Frankfurt	Vorsitzender des Aufsichtsrats
	PROXIMUS Real Estate AG, Köln	einfaches Mitglied des Aufsichtsrats
	shareDnC GmbH, Köln	einfaches Mitglied des Beirats
	EBS Real Estate Management Institut, Wiesbaden	Vorsitzender des Kuratoriums
Frank Hölzle (stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrats) (seit 14. Februar 2017)	iddi Institut der Deutschen Immobilienwirtschaft e.V., Frankfurt	Vizepräsident
	Westgrund AG, Berlin	einfaches Mitglied des Aufsichtsrats (bis 12. Oktober 2018)
	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 reCommerce GmbH, Berlin	Mitglied des Beirats
Fair Value REIT-AG, München	Aufsichtsratsvorsitzender	
Dr. Thomas Wetzel (seit 14. Februar 2017)	Brandenberger + Ruosch AG, Dietlikon / Schweiz	Präsident des Verwaltungsrats
	EBV Immobilien AG, Urdorf / Schweiz	Präsident des Verwaltungsrats (bis 19. Juni 2018)
	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
	Swiss Foundation for Anesthesia Research, Zürich / Schweiz	Mitglied des Stiftungsrats
	Stiftung für Kunst, Kultur und Geschichte, Küsnacht / Schweiz	Vizepräsident des Stiftungsrats
	Fair Value REIT-AG, München	Stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrats
Wintower Immobilien AG, Winterthur / Schweiz	Mitglied des Verwaltungsrats (seit 12. September 2018)	

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 *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 AG hat zum 31. Dezember 2018 107.777.324 Aktien ausgegeben.

Aktien bzw. Aktienoptionen im Besitz von Organmitgliedern zum Ende des Geschäftsjahres 2018: Ralf Kind hielt 7.361 Aktien der Gesellschaft, was einem Anteil von 0,01% der ausgegebenen Aktien der Gesellschaft entspricht. Frank Hölzle hält 1.400 Aktien der Gesellschaft, was einem Anteil von 0,002% der ausgegebenen Aktien der Gesellschaft entspricht.

Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrats sind nach Artikel 19 Verordnung (EU) Nr. 596/2014 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 16. April 2014 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 nahestehenden Personen innerhalb eines Kalenderjahrs getätigten Geschäfte die Summe von EUR 5.000 erreicht oder übersteigt. Der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG wurden im abgelaufenen Geschäftsjahr keine Geschäfte dieser Art gemeldet.

Aktien im Besitz von Großaktionären zum Ende des Geschäftsjahres 2018: Nach Informationen der Gesellschaft hielt die Apollo (AEPF III 15 S.à r.l.) einen Anteil von 64,07% der ausgegebenen Aktien der Gesellschaft, und die Wecken & Cie. einen Anteil von 24,50% der ausgegebenen Aktien der Gesellschaft.

Die verbleibenden 11,43% befanden sich in Händen von institutionellen und privaten Anlegern. Keiner dieser Aktionäre hielt einen Anteil größer/gleich 3%. Diese Angaben beruhen auf 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 im Jahr 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 gewährt auf der Hauptversammlung eine Stimme; Höchstgrenzen für Stimmrechte eines Aktionärs sowie Sonderstimmrechte bestehen nicht. Beschlüsse der Hauptversammlung werden in der Regel mit der einfachen Mehrheit der abgegebenen Stimmen gefasst. Sofern das Gesetz eine Mehrheit des bei Beschlussfassung vertretenen Kapitals vorschreibt, sieht die Satzung eine einfache Mehrheit des vertretenen Kapitals vor, soweit nicht nach zwingenden gesetzlichen Vorschriften eine größere Mehrheit erforderlich ist.

RECHNUNGSLEGUNG UND ABSCHLUSSPRÜFUNG

Der Konzernabschluss wird nach den International Financial Reporting Standards (IFRS), wie sie in der EU anzuwenden sind, erstellt. Die DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG informiert Aktionäre und Dritte während des Geschäftsjahres regelmäßig durch den Konzernabschluss, den Halbjahresfinanzbericht und Zwischenmitteilungen zum ersten und dritten Quartal.

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 und – 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.



Die Hauptversammlung wählt den Abschlussprüfer für die DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG und den Konzern sowie für die prüferische Durchsicht von unterjährigen Finanzberichten und -mitteilungen. Der Aufsichtsrat vergibt nach Wahl durch die Hauptversammlung das Mandat für die Abschlussprüfung und trifft die Honorarvereinbarung mit dem Abschlussprüfer. Zum Abschlussprüfer und zum Konzernabschlussprüfer der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG für das Geschäftsjahr 2018 sowie zum Abschlussprüfer für eine etwaige prüferische Durchsicht verkürzter Abschlüsse und Zwischenmitteilungen sowie unterjähriger Finanzberichte in den Geschäftsjahren 2018 und 2019 bis zur nächsten ordentlichen Hauptversammlung wurde die Wirtschaftsprüfungsgesellschaft PricewaterhouseCoopers GmbH, Frankfurt am Main, bestellt. Vor Unterbreitung

des Wahlvorschlages hatte der Aufsichtsrat ein Auswahlverfahren gemäß der Abschlussprüferverordnung (VO [EU] Nr. 537/2014 des Europäischen Parlamentes und des Rates vom 16. April 2014) durchgeführt und die vom Deutschen Corporate Governance Kodex vorgesehene Erklärung der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft PricewaterhouseCoopers GmbH, Frankfurt am Main, zu deren Unabhängigkeit eingeholt. Ein Prüfungsausschuss, auf dessen Empfehlung der Beschlussvorschlag gestützt werden könnte, besteht nicht.

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.

KOMMUNIKATION UND TRANSPARENZ


Für die DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG genießen zeitnahe, einheitliche und umfassende Informationen einen hohen Stellenwert. Eine transparente Unternehmensführung und gute Kommunikation mit den Aktionären und der Öffentlichkeit tragen dazu bei, das Vertrauen der Investoren und der Öffentlichkeit zu stärken. Bei der Weitergabe von Informationen an die Öffentlichkeit berücksichtigt der Vorstand die Prinzipien der Transparenz, Unverzüglichkeit, Offenheit, Verständlichkeit und Gleichbehandlung der Aktionäre. Im Rahmen ihrer Investor-Relations-Arbeit informiert die DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG 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 Artikel 17 Abs. 1 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 der [Website der DEMIRE](http://www.demire.de)  einsehbar. Der dort ebenfalls eingestellte Finanzkalender informiert frühzeitig über die für die Finanzkommunikation wesentlichen Veröffentlichungen und den Termin der Hauptversammlung. Die Satzung und sämtliche Entsprechenserklärungen sowie weitere Unterlagen zur Corporate Governance stehen auf der Website der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG unter [Website](http://www.demire.de)  zur Verfügung.

Die DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG führt gemäß der Vorschrift des Artikels 18 der MAR Insiderlisten. Die betreffenden Personen werden über die gesetzlichen Pflichten und Sanktionen informiert.

 <http://www.demire.de/investor-relations>

 <http://www.demire.de/unternehmen/corporate-governance>

ERKLÄRUNG ZUR UNTERNEHMENSFÜHRUNG GEMÄSS § 315D UND § 289F HGB

Gemäß § 315d und § 289f 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](http://www.demire.de)  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 Bundesanzeigers bekannt gemachten Empfehlungen der „Regierungskommission Deutscher Corporate Governance Kodex“ in der Fassung des Kodex vom 7. Februar 2017 (der „Kodex“) mit folgenden Ausnahmen entsprochen wurde und wird:


 www.demire.de

- **Ziffer 3.8:** Der Kodex empfiehlt, bei Abschluss eine D & O-Versicherung für Vorstands- und Aufsichtsratsmitglieder einen Selbstbehalt von mindestens 10 % des Schadens bis zur Höhe des Eineinhalbfachen der festen jährlichen Vergütung vorzusehen. Für den Vorstand ist ein Selbstbehalt bei der D & O-Versicherung vereinbart, für den Aufsichtsrat jedoch nicht vorgesehen. Nach Ansicht der Gesellschaft würde die Vereinbarung eines solchen Selbstbehaltes bei den Aufsichtsratsmitgliedern die Attraktivität einer Aufsichtsrats Tätigkeit bei der Gesellschaft sowie Motivation und Verantwortung nicht verbessern und sich somit nachteilig auf die Chancen auswirken, geeignete Kandidaten für eine Tätigkeit im Aufsichtsrat der Gesellschaft zu gewinnen.
- **Ziffer 4.1.3:** Entsprechend dem Kodex hat der Vorstand für die Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen und der unternehmensinternen Richtlinien zu sorgen und wirkt auf deren Beachtung durch die Konzernunternehmen hin (Compliance). 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. Ein anonymes Hinweisgebersystem für Dritte ist auf der Website derzeit nicht eingerichtet.
- **Ziffer 4.1.5:** Der Kodex empfiehlt, bei der Besetzung von Führungsfunktionen auf Diversity zu achten und dabei insbesondere eine angemessene Berücksichtigung von Frauen anzustreben. Der Vorstand achtet bei der Besetzung von Führungsfunktionen auf Diversity und berücksichtigt weibliche Kandidaten. Der Vorstand beabsichtigt, dies auch künftig so zu handhaben. Gleichzeitig ist der Vorstand der Auffassung, dass das entscheidende Kriterium für die Besetzung von Führungsfunktionen immer die persönliche und fachliche Qualifikation des Kandidaten sein soll. Der Kodex empfiehlt ferner, dass der Vorstand für den Frauenanteil in den beiden Führungsebenen unterhalb des Vorstands Zielgrößen festlegt. Aufgrund der flachen Hierarchien im Unternehmen wurde auf die Festlegung einer Zielgröße auf der zweiten Führungsebene unterhalb des Vorstands verzichtet.
- **Ziffer 4.2.1:** Gemäß dem Kodex soll der Vorstand aus mehreren Personen bestehen und einen Vorsitzenden oder Sprecher haben. Nach Ausscheiden von Herrn Drews Ende 2017 war Herr Kind bis zur Bestellung von Herrn Hartlief bis zum 20. Dezember 2018 alleiniger Vorstand. Der Situation, dass der Vorstand nach Abberufung von Herrn Kind am 3. Januar 2019 wieder nur aus einem Vorstandsmitglied bestand, wurde mit Bestellung von Herrn Brückner zum 1. Februar 2019 als CFO der Gesellschaft Abhilfe geschaffen.
- **Ziffer 5.3.1 – 5.3.3:** Gemäß dem Kodex soll der Aufsichtsrat abhängig von den spezifischen Gegebenheiten des Unternehmens und der Anzahl seiner Mitglieder fachlich qualifizierte Ausschüsse bilden. Der Aufsichtsrat der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG bildet keine Ausschüsse, da er nur aus drei Mitgliedern besteht. Vor diesem Hintergrund nimmt der Aufsichtsrat alle Aufgaben eines Prüfungsausschusses, das heißt insbesondere die Überwachung der Rechnungslegung, des Rechnungslegungsprozesses, der Wirksamkeit des internen Kontrollsystems, des Risikomanagementsystems, des internen Revisionssystems, der Abschlussprüfung sowie der Compliance, wahr. Abweichend von Ziffer 5.3.3 des Kodex wurde und wird aus Gründen der Mitgliederanzahl des Aufsichtsrats auch kein Nominierungsausschuss gebildet.
- **Ziffer 5.4.1:**
 - Der Kodex empfiehlt, für seine Zusammensetzung konkrete Ziele zu benennen und ein Kompetenzprofil für das Gesamtgremium zu erarbeiten. Die Benennung konkreter Ziele zur Zusammensetzung beziehungsweise Veränderung der Zusammensetzung des Gesamtgremiums sowie ein Kompetenzprofil werden aus der momentanen Situation als nicht notwendig erachtet.

- Der Kodex empfiehlt, für Aufsichtsratsmitglieder eine Altersgrenze sowie eine Regelgrenze für die Zugehörigkeitsdauer zum Aufsichtsrat festzulegen. 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. Der Aufsichtsrat ist der Meinung, dass es dem Unternehmensinteresse mehr dient, im Einzelfall auch auf langjährige Expertise einzelner Mitglieder im Aufsichtsrat zurückgreifen zu können. Mangels Festlegung einer Regelgrenze für die Zugehörigkeitsdauer erfolgt insoweit weder eine Berücksichtigung bei den Wahlvorschlägen des Aufsichtsrats an die Hauptversammlung noch eine Veröffentlichung über den Stand der Umsetzung.
- Der Kodex empfiehlt, bei Vorschlägen zur Wahl neuer Aufsichtsratsmitglieder an die Hauptversammlung einen Lebenslauf des jeweiligen Kandidaten beizufügen, der über relevante Kenntnisse, Fähigkeiten und Erfahrungen Auskunft gibt; dieser soll durch eine Übersicht über die wesentlichen Tätigkeiten neben dem Aufsichtsratsmandat ergänzt und für alle Aufsichtsratsmitglieder jährlich aktualisiert auf der Website des Unternehmens veröffentlicht werden. Bislang erfolgt keine Veröffentlichung der Lebensläufe und wesentlichen Tätigkeiten der Aufsichtsratsmitglieder unter „Unternehmen/Menschen“ auf der Website. Sie sind jedoch jeweils als Unterlage zu jener Hauptversammlung verfügbar, auf der das entsprechende Mitglied in den Aufsichtsrat gewählt wurde.
- **Ziffer 5.6:** Gemäß dem Kodex soll der Aufsichtsrat regelmäßig die Effizienz seiner Tätigkeit überprüfen. Angesichts der noch kurzen Zusammenarbeit in dieser Besetzung (seit Ende Juni 2018) wurde bisher noch keine Effizienzprüfung durch einen Dritten durchgeführt; eine kritische Hinterfragung der Tätigkeit in diesem Punkt erfolgt durch die Mitglieder fortlaufend.
- **Ziffer 7.1.2:** Der Kodex empfiehlt, den Konzernabschluss und den Konzernlagebericht binnen 90 Tagen nach Geschäftsjahresende, die verpflichtenden unterjährigen Finanzinformationen binnen 45 Tagen nach Ende des Berichtszeitraums öffentlich zugänglich zu machen. Die Gesellschaft orientierte sich im Jahr 2018 an den gesetzlichen Publikationsfristen. Entsprechend dem auf der Website veröffentlichten Finanzkalender für 2019 sollen der Konzernabschluss und der Konzernlagebericht binnen 90 Tagen nach Geschäftsjahresende, die verpflichtenden unterjährigen Finanzinformationen binnen 45 Tagen nach Ende des Berichtszeitraums öffentlich zugänglich sein.

Diese Erklärung wird den Aktionären durch die unmittelbare Wiedergabe auf der [Website](#)  zugänglich gemacht. Die Entsprechenserklärung zum Kodex der in den Konzernabschluss einbezogenen Fair Value REIT-AG vom 12. Februar 2019 ist auf deren [Website](#)  veröffentlicht.

 www.demire.ag

 www.fvreit.de/investor-relations/corporate-governance/entsprechens-erklaerung/entsprechenserklaerung.html

ANGABEN ZU UNTERNEHMENSPRAKTIKEN

Gute Unternehmensführung (Corporate Governance) nimmt einen hohen Stellenwert bei der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG 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, sodass der Bestand des Unternehmens nicht gefährdet wird. Daher hat der Vorstand ein angemessenes Risikomanagementsystem eingerichtet, das sich entsprechend der Entwicklung des DEMIRE-Konzerns permanent weiterentwickelt und für die Einhaltung von Recht und Gesetz sorgt.

Verantwortungsbewusste und nachhaltige Unternehmensführung ist Teil der Unternehmenskultur und des Geschäftsalltags der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG. Es ist den Organen und Mitarbeitern wichtig, der ethischen und rechtlichen Verantwortung als Unternehmen gerecht zu werden. Nur so wird die DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG als integrierter und verlässlicher Partner in der Immobilienwirtschaft, von Mietern, Geschäftspartnern, Behörden und der Öffentlichkeit wahrgenommen. Daher setzt die DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG den Aufbau ihres Compliance-Programms fort, für das sie Anfang 2017 den *DEMIRE Verhaltenskodex* verabschiedet und allen Mitarbeitern verpflichtend zur Unterzeichnung vorgelegt hat.

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 die DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG eine entsprechende Compliance-Organisation geschaffen: Als Leitungsaufgabe ist die Stabsstelle Compliance dem Vorstand 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 der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG werden regelmäßig über den aktuellen Stand und die Wirksamkeit der Compliance-Maßnahmen informiert.

Zentrales Element des Compliance-Programms ist der *DEMIRE Verhaltenskodex*, der die wesentlichen Grundsätze und Regeln für das Verhalten im Unternehmen sowie im Verhältnis zu externen Partnern und der Öffentlichkeit enthält.

In regelmäßigen Schulungen werden die Kenntnisse der 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.

ECKPUNKTE DES DEMIRE VERHALTENSKODEX

- **Antikorruption und Vermeidung von Interessenkonflikten**
 - Verbot der persönlichen Vorteilsnahme oder -gewährung zur Beeinflussung von geschäftlichen Entscheidungen
 - Angemessenes Verhältnis von Beratervergütung zur erbrachten Dienstleistung
 - Verbindliche Regelungen zur Annahme und Gewährung von Geschenken, Einladungen und sonstigen Zuwendungen sowie Umgang mit Spenden
 - Kein Interessenkonflikt durch Nebentätigkeiten und Unternehmensbeteiligungen

- **Diskriminierungsschutz und Respekt**
 - Keine Benachteiligung oder unerwünschte Verhaltensweisen aus Gründen der Rasse, ethnischen Herkunft, des Geschlechts, der Religion, einer Behinderung, des Alters und /oder der sexuellen Identität
 - Respektvolles Arbeitsumfeld und faire Arbeitsbedingungen

- **Betriebsgeheimnisse und Datenschutz**
 - Verpflichtung zur Einhaltung des Datengeheimnisses
 - Erhebung, Speicherung und Verarbeitung von personenbezogenen Daten im Einklang mit den Datenschutzbestimmungen
 - Verbot der Verwertung von Insiderinformationen

- **Berichterstattung und Information**
 - Vollständige, ordnungsmäßige und fristgerechte Berichterstattung
 - Umfassende, zeitnahe und offene Information

ZIELGRÖSSEN FÜR DEN FRAUENANTEIL IM AUFSICHTSRAT, DEM VORSTAND UND DEN BEIDEN FÜHRUNGSEBENEN UNTER DEM VORSTAND

Die DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG ist als börsennotierte Gesellschaft gesetzlich verpflichtet, Zielgrößen für den Anteil von Frauen im Aufsichtsrat, im Vorstand und – soweit vorhanden – in den beiden Führungsebenen unterhalb des Vorstands festzulegen.

Die Zielgröße für den Frauenanteil im Aufsichtsrat und Vorstand wurde Ende Juni 2017 für den Zeitraum vom 1. Juli 2017 bis zum 30. Juni 2022 auf null festgelegt. Der Frauenanteil auf der ersten Führungsebene unterhalb des Vorstands wurde Ende Juni 2017 entsprechend der zu diesem Zeitpunkt bestehenden prozentualen Beteiligung weiblicher Führungskräfte für den Zeitraum vom 1. Juli 2017 bis zum 30. Juni 2022 auf 25 % festgelegt. Aufgrund der flachen Hierarchien im Unternehmen wurde auf die Festlegung einer Zielgröße auf der zweiten Führungsebene unterhalb des Vorstands verzichtet.

Seit dem 1. Januar 2016 wird die Position des Compliance Officer mit direkter Berichtslinie an den Vorstand sowie seit 1. Mai 2017 die kaufmännische Leitung jeweils von einer Frau wahrgenommen, was aufgrund organisatorischer Änderungen in der Gesellschaft und im DEMIRE-Konzern allerdings dazu geführt hat, dass der Frauenanteil auf der ersten Führungsebene zum 31. Dezember 2018 22,2 % entspricht.

Diversity (Vielfalt) stellt ein wichtiges Element der Wettbewerbsfähigkeit der DEMIRE auch in der Zukunft dar. Nach unserer Überzeugung leistet Vielfalt etwa von Geschlechtern, Nationalitäten und Altersgruppen einen wesentlichen Beitrag zu Teamarbeit, Kreativität und letztendlich zum nachhaltigen Erfolg von DEMIRE. Daher unterstützen wir die Schaffung einer Arbeitsumgebung und -kultur, in der die individuellen Unterschiede geachtet, geschätzt und gefördert werden und in der jede und jeder Einzelne ihre/seine Potenziale und Stärken entfalten und nutzen kann. Bewusster und unbewusster Diskriminierung treten wir so aktiv entgegen.

Hinsichtlich der Maßnahmen zur Förderung von Diversity (Vielfalt) verweisen wir auf die Seite 093 des Geschäftsberichts.

OFFENLEGUNG VON INTERESSENKONFLIKTEN

Die Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrats sind dem Unternehmensinteresse verpflichtet. Sie verfolgen bei ihren Entscheidungen und im Zusammenhang mit ihrer Tätigkeit weder persönliche Interessen noch gewähren sie anderen Personen ungerechtfertigte Vorteile. Nebentätigkeiten oder Geschäfte der Organmitglieder mit dem Unternehmen sind dem Aufsichtsrat unverzüglich offenzulegen und gegebenenfalls von diesem zu billigen. Der Aufsichtsrat berichtet der Hauptversammlung über etwaige Interessenkonflikte und deren Behandlung.

Jedes Vorstands- und Aufsichtsratsmitglied legt Interessenkonflikte unter Beachtung des Deutschen Corporate Governance Kodex offen.

Berater- oder sonstige Dienstleistungsbeziehungen zwischen Aufsichtsratsmitgliedern und der Gesellschaft bestanden bei Prof. Dr. Alexander Goepfert, dem Aufsichtsratsvorsitzenden der Gesellschaft. Prof. Dr. Goepfert war bis zum 31. Dezember 2018 als Partner der Rechtsanwaltssozietät Noerr LLP aktiv tätig. Die Sozietät Noerr LLP ist im Jahr 2018 für die DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG rechtsberatend tätig geworden. Die Gesellschaft hat hierfür im Berichtsjahr rund TEUR 150 aufwandsmäßig erfasst. Dies entspricht weniger als 2,1% der Rechts- und Beratungskosten des DEMIRE-Konzerns im Jahr 2018. Der Aufsichtsrat hat sich mit der Mandatierung eingehend beschäftigt und hat den jeweiligen Mandatierungen bei Stimmenthaltung von Herrn Prof. Dr. Goepfert zugestimmt. Die Beschlussfassung erfolgte auf der Grundlage einer schriftlichen Aufsichtsratsvorlage unter Beschreibung aller Einzelmandate. Sämtliche Zahlungen werden erst nach Zustimmung des Aufsichtsrats erfolgen. Der Aufsichtsrat hat sich mit dem Verhältnis des Honorarvolumens für die Rechtsberatungsleistungen der Sozietät Noerr LLP zu den Honorarvolumina anderer Sozietäten befasst. Die in diesem Abschnitt genannten Beträge in EUR sind Nettobeträge. Darüber hinaus wurde die jeweilige Mehrwertsteuer gezahlt. Sonstige Berater-, Dienstleistungs- oder Werkverträge zwischen Aufsichtsratsmitgliedern und der Gesellschaft bestehen weder mittelbar noch unmittelbar.

D & O-VERSICHERUNG

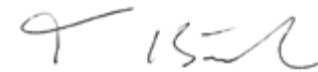
Für die Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrats sowie für Führungskräfte ist eine Directors & Officers-Versicherung (D & O-Versicherung) abgeschlossen worden. In diesem Rahmen sind Schadensersatzansprüche der Gesellschaft, der Aktionäre oder von Dritten gegen diese Personengruppe versichert, die 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 18. März 2019

Vorstand der DEMIRE
Deutsche Mittelstand Real Estate AG



Ingo Hartlief FRICS
(Vorstandsvorsitzender)



Tim Brückner
(Finanzvorstand)

Für den Aufsichtsrat der DEMIRE
Deutsche Mittelstand Real Estate AG



Prof. Dr. Alexander Goepfert
(Aufsichtsratsvorsitzender)

73,7

**Miet-
einnahmen**

in EUR Millionen



ZUSAMMENGEFASSTER LAGEBERICHT

068 Grundlagen des Konzerns

- 068 Geschäftsmodell
- 069 Strategie und Ziele
- 071 Steuerungssystem

072 Wirtschaftsbericht

- 072 Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen
- 076 Geschäftsentwicklung
- 083 Vermögens-, Finanz- und Ertragslage
- 089 Finanzielle und nicht finanzielle Leistungsindikatoren
- 092 Nicht finanzielle Leistungsindikatoren

096 Veränderung in den Organen

096 Vergütungsbericht

102 Risiko-, Chancen- und Prognosebericht

- 102 Risikobericht
- 113 Chancenbericht
- 115 Prognosebericht

119 Übernahmebezogene Angaben

128 Corporate Governance-Bericht / Erklärung zur Unternehmensführung

129 Lagebericht für die DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG

Grundlagen des Konzerns

Im Folgenden wird der zusammengefasste Lagebericht für die DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG („die Gesellschaft“), Frankfurt am Main, und den Konzern („DEMIRE“ oder „DEMIRE-Konzern“) für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2018 bis zum 31. Dezember 2018 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 dargestellt.

GESCHÄFTSMODELL

Die DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG ist eine Aktiengesellschaft deutschen Rechts mit Sitz in Frankfurt am Main ohne weitere Niederlassungen. Der Hauptgeschäftssitz befindet sich in der Robert-Bosch-Straße 11, 63225 Langen. 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.

Die DEMIRE hält Gewerbeimmobilien in mittelgroßen Städten und an aufstrebenden Randlagen von Ballungsgebieten in ganz Deutschland. Die Gesellschaft hat ihre besondere Stärke an diesen Sekundärstandorten. Die DEMIRE ist insbesondere in den Jahren 2013 bis 2016 sowohl über den Erwerb von Einzelobjekten als auch durch Übernahme von Gesellschaftsanteilen rasch gewachsen und verfügt aktuell über ein Portfolio mit einer Vermietungsfläche von rund 0,9 Millionen m² und einem Marktwert von über EUR 1,1 Milliarde. Mit der Ausrichtung des Portfolios auf Büros, Einzelhandel und Logistik ergibt sich eine attraktive Chancen- und 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.

Über das konzerneigene Immobilienmanagement betreibt die DEMIRE die Akquisition, das Assetmanagement und die Vermietung von Gewerbeimmobilien. Wertsteigerungen sollen durch einen aktiven Immobilienmanagement-Ansatz erreicht werden. Dazu gehört auch der gezielte Verkauf von Objekten, sollten sie nicht mehr zum Geschäftsmodell passen oder sollte ihr Wertsteigerungspotenzial ausgeschöpft sein.

DIE DEMIRE GLIEDERT IHRE 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 zum Großteil vor Übernahme der Fair Value REIT-AG zum Konzern gehörten.

Das Segment „Fair Value REIT“ bildet die Investmentaktivitäten der Gesellschaft im direkten wie auch indirekten Immobilienbesitz im Konzernzusammenhang ab. Im Segment „Zentralbereiche / Sonstiges“ sind die administrativen und übergreifenden Aufgaben im Konzern wie Risikomanagement, Finanzen und Controlling, Investor Relations & Public Relations, Recht, IT und Compliance zusammengefasst. Hier werden auch die Effekte des abgebauten und entkonsolidierten Altportfolios gezeigt, das keine Bedeutung mehr für den DEMIRE-Konzern hat.

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“ hat die Gesellschaft durch die Akquisition einzelner Gewerbeimmobilien, Immobilienportfolios und vor allem aber durch die Übernahme der Mehrheitsanteile an der Fair Value REIT-AG Ende 2015 bis heute ein Portfolio mit einem aktuellen Marktwert von über EUR 1,1 Milliarde aufgebaut.

In ihrer Anlagestrategie setzt die Gesellschaft auf ein ausgewogenes Chancen- und Risikoprofil. Die DEMIRE investiert in Objekte, die von Beginn an einen positiven Cashflow generieren, von Mietern guter Bonität genutzt werden und insbesondere alternative Nutzungsmöglichkeiten bzw. Wertsteigerungen durch ein aktives Portfolio- und Assetmanagement zulassen. Durch die dezentrale Struktur des deutschen Immobilienmarkts bietet sich Investoren, die über ein regionales Netzwerk und lokale Marktexpertise verfügen, im Unterschied zu anderen europäischen Märkten und abseits der Top-7-Standorte („A-Standorte“ Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, München und Stuttgart) ein deutlich attraktiveres Risiko- und Chancenprofil. Eine Vielzahl mittelgroßer Städte („Secondary Locations“), die das Zentrum wirtschaftskräftiger Regionen bilden und im Einzugsgebiet der Top-7-Standorte liegen, zeichnen sich durch höhere Renditen bei gleichzeitig stabileren Preisen und Mieten aus. Die Secondary Locations sind dabei größtenteils von mittelständischen Unternehmen geprägt, die eine hohe Standorttreue und auch Stabilität aufweisen.

Die DEMIRE investiert bevorzugt in A-Lagen in mittelgroßen Städten sowie an 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 mehrere Anlageklassen verteilt (Büro-, Einzelhandels- und Logistikimmobilien).

DIE DEMIRE UNTERTEILT IHR PORTFOLIO DABEI IN DREI KATEGORIEN:

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

- Im Bereich Redevelopment fasst die DEMIRE in einem Umfang von grundsätzlich bis zu 10 % des DEMIRE-Portfolios die Immobilien zusammen, die aus heutiger Sicht durch zukünftige umfangreiche Modernisierungs- oder Ergänzungsmaßnahmen am Markt repositioniert werden sollen. Diese Objekte weisen bereits eine attraktive Rendite aus, sollen aber durch die Maßnahmen weiter verbessert oder langfristig gesichert werden. Durch die signifikante Vorvermietung von Mietflächen und durch die rechtzeitige Zusicherung von Baugenehmigungen wird das Vermarktungsrisiko dabei deutlich vermindert.
- Im Rahmen ihrer Investitionsstrategie achtet die DEMIRE dabei auf ein ausgewogenes Verhältnis von Chancen und Risiken durch die Kombination der Anlagestrategien Core plus, Value-added und Redevelopment. Für die einzelnen Investments wird ein Volumen von EUR 10 bis 50 Millionen und damit eine sehr marktgängige Größenordnung angestrebt. Dabei verfügt der Transaktionsmarkt in den Secondary Locations auch im Vergleich zu den Top-7-Standorten über eine hohe Liquidität, um die zukünftigen Wachstumsziele der DEMIRE zu erreichen.

ANLAGESTRATEGIEN
in % des Portfoliomarktwertes

- 54,6 Core plus
- 40,6 Value-added
- 4,8 Redevelopment



(Stand: 31.12.2018)

Ziele

Die DEMIRE hat im Rahmen ihrer Hauptversammlung Ende Juni 2017 konkrete Ziele für das weitere Wachstum definiert, die sie mittelfristig über einen ganzheitlichen Maßnahmenplan unter anderem zur Kostenoptimierung, Straffung der Gruppenstruktur und Reduktion der Finanzierungskosten erreichen möchte. Als wesentlicher Eckpunkt gilt dabei die geplante Verdopplung des aktuellen Portfolios von derzeit rund EUR 1,1 Milliarde auf über EUR 2 Milliarden. Zudem soll durch eine permanente Effizienzsteigerung sowie im Zuge des geplanten Wachstums durch Skaleneffekte im Immobilienmanagement die Kostenbasis weiter optimiert werden. Durch eine fortlaufende Optimierung des Finanzierungsmix, insbesondere auch unter konkreter Prüfung von Finanzierungsoptionen, sollen die durchschnittlichen Zinskosten weiter gesenkt und mittelfristig soll ein Nettoverschuldungsgrad von rund 50 % erreicht werden. Für die Kommunikation und den Zugang zum Kapitalmarkt setzt die DEMIRE daher auf einen aktiven und transparenten Dialog mit bestehenden und neuen Investoren. Dabei strebt die DEMIRE neben der Steigerung ihrer Marktkapitalisierung auch die Positionierung ihres Risikoprofils im Bereich des Investment-Grades an, um die Finanzierung ihres zukünftigen Wachstums zu günstigen Konditionen langfristig und nachhaltig zu sichern.

STEUERUNGSSYSTEM

Um die selbst gesetzten Ziele im Rahmen der skizzierten strategischen Ausrichtung zu erreichen, nutzt die DEMIRE den operativen Cashflow (Funds from Operations vor Minderheiten, nach Steuern [FFO I]) als wesentliche Steuerungsgröße im Unternehmen. Zur Steigerung des FFO I hat das Management die Aufgabe, den Cashflow der Bestandsimmobilien im Zeitablauf zu verbessern. Dafür werden auf operativer Ebene insbesondere die Entwicklung des Vermietungsstands, die Ist-Nettokaltmiete pro m², die laufenden Instandhaltungs- und Betriebskosten, umlagefähige Nebenkosten, Mietausfälle sowie das Nettobetriebsergebnis der Immobilien (NOI) durch regelmäßige Soll-Ist-Vergleiche überwacht und gesteuert. Eine integrierte Cashflow-Planung verknüpft sowohl die Geschäftsbereiche als auch die einzelnen Objekte untereinander. Neben den finanziellen Leistungsindikatoren werden insbesondere auch die Liquidität und der Vermietungsstand laufend beobachtet. Zusätzlich verweisen wir auf die Ausführungen im Konzernanhang zu „Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien“.

Auf Ebene der DEMIRE AG werden die Ertrags- und Liquiditätsströme 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 (Net-Loan-to-Value [Net-LTV]) dar. Den Zinsaufwendungen kommt ebenfalls 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 stetig zu verbessern.

Wirtschaftsbericht

GESAMTWIRTSCHAFTLICHE UND BRANCHENBEZOGENE RAHMENBEDINGUNGEN

GESAMTWIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

Handelspolitische Konflikte sowie eine straffere US-Geldpolitik: Die Weltkonjunktur verlor im Lauf des Jahres 2018 an Fahrt, wuchs aber dennoch – ähnlich wie im Vorjahr – um 3,7%. Das Bruttoinlandsprodukt (BIP) des Euroraums stieg nur noch um geschätzte 1,8%.

Auch in Deutschland verlor das Wirtschaftswachstum deutlich an Schwung: Das reale BIP lag 2018 laut Statistischem Bundesamt um 1,5% höher als im Vorjahr. Wachstumsimpulse kamen sowohl von Konsum als auch von Investitionen, vor allem aus dem Inland. Die Bauinvestitionen stiegen um 3,0%. Die Bruttowertschöpfung erhöhte sich nahezu in allen Wirtschaftsbereichen: Überdurchschnittlich stark war der Zuwachs beispielsweise auch im Baugewerbe mit einem Plus von 3,6%. Erneut verzeichnete Deutschland mit rund 44,8 Millionen Personen einen Höchststand bei der Zahl der Erwerbstätigen.

BRANCHENBEZOGENE RAHMENBEDINGUNGEN

Der Bauboom erlebte auch im Jahr 2018 seine Fortsetzung: Die Nachfrage beispielsweise nach Wohnraum war ungebrochen, die Finanzierungsbedingungen weiterhin günstig. Mit einem Auftragseingangsvolumen von EUR 72,3 Milliarden Euro erreichte das Bauhauptgewerbe bereits in den ersten elf Monaten 2018 den Wert des Gesamtjahres 2017.

Der Hauptverband der Deutschen Bauindustrie (HDB) prognostiziert für das Berichtsjahr ein Umsatzwachstum für die gesamte Branche (inklusive Kleinbetrieben) von nominal 6% (real: 1,5%). Demzufolge entwickelte sich auch der Bauarbeitsmarkt erfreulich: Die durchschnittliche Beschäftigtenzahl lag 2018 bei rund 832.000 – das sind 20.000 oder 2,5% mehr als im Vorjahr.

Der Transaktionsmarkt für Gewerbeimmobilien und Wohnportfolios

Der gewerbliche Investmentmarkt schaut auf ein sensationelles Jahr zurück: ein Rekordvolumen – kombiniert mit Renditen auf historischem Tiefstand. Das moderat angestiegene Zinsniveau ließ den Immobilienmarkt 2018 unbeeindruckt. Zahlreiche Investoren – beispielsweise Pensionsfonds und Versicherungen – erhöhten ihre Immobilienanlagequoten. Der Aufschwung am Investmentmarkt hielt also das neunte Jahr in Folge an. Für Gewerbeimmobilien war 2018 ein neues Rekordjahr: Ihr Transaktionsvolumen belief sich auf EUR 60,3 Milliarden – ein Plus von gut 6% gegenüber dem Vorjahr. Ebenfalls bemerkenswert: Es war das vierte Jahr in Folge mit einem Umsatz von mehr als EUR 50 Milliarden. Rechnet man die Kategorie „Living“ hinzu, summierte sich das Transaktionsvolumen auf EUR 79 Milliarden. „Living“ umfasst Mehrfamilienhäuser und Wohnportfolios ab zehn Wohneinheiten, Appartementhäuser, Studierendenheime, Senioren-/Pflegeimmobilien und Kliniken.

Bei den gewerblich genutzten Immobilien waren im Berichtsjahr weiterhin Büroobjekte die bevorzugte Anlageklasse. Am gesamten Transaktionsvolumen (inklusive „Living“) hatten sie einen Anteil von rund 37%; dies entspricht EUR 29 Milliarden. Den zweiten Platz nahmen Wohnimmobilien mit 27% ein. Deren Transaktionsvolumen von EUR 18,7 Milliarden übertraf den Wert des Vorjahres. Dieser Anstieg ist aber fast ausschließlich auf das Preiswachstum zurückzuführen. Einzelhandelsimmobilien belegten 2018 mit 13% den dritten Platz. Ihr Transaktionsvolumen war mit EUR 10,5 Milliarden nach wie vor rückläufig; das Minus betrug 9% im Vergleich zum Vorjahr. Stattdessen stiegen Investitionen im Logistiksektor; Investoren sehen hier nachhaltiges Wertsteigerungspotenzial.

Investoren aus dem Inland bauten ihre ohnehin schon starke Stellung im Berichtsjahr aus: Deutsche Käufer stellten 57% der Investoren. Auch ihr Investitionsvolumen von EUR 2,2 Milliarden nahm eine Spitzenstellung ein.

Der Markt für Büroimmobilien

Die Beschäftigtenzahlen stiegen, die Büroflächennachfrage der Unternehmen im Jahr 2018 zog entsprechend an. Der deutsche Büromarkt zeigte demzufolge eine weiterhin zwar hohe, aber aufgrund von Angebotsverknappungen weniger schwungvolle Dynamik. Nach einer Analyse der DIP – Deutsche Immobilien-Partner betrug der Büroflächenumsatz (inklusive Eigennutzer) 4,58 Millionen m², lag also unter dem Vorjahreswert (Vorjahr: 5,08 Millionen m²). Die DIP analysiert zum einen die sieben Top-Standorte (Berlin, Düsseldorf, Frankfurt/Main, Hamburg, Köln, München, Stuttgart), die 2018 einen Anteil von rund 84% am gesamten DIP-Büroflächenumsatz hatten. Zum anderen umfasst die Analyse die wichtigen Sekundärstandorte Bremen, Dresden, Essen, Hannover, Karlsruhe, Leipzig, Magdeburg und Nürnberg.

Die Bürofertigstellungen stiegen im Berichtsjahr um knapp 8% auf 927.000 m². Der Büroflächenbestand reduzierte sich in den ausgewählten Büromärkten im Jahresverlauf um circa 900.000 m² auf etwa 4,6 Millionen m² (Stand: Ende 2018). Die Leerstandsquote sank demzufolge auf 4,1% (Ende 2017: 4,9%).

Die sieben größten deutschen Büromärkte („Top 7“) mussten im Berichtsjahr beim Büroflächenumsatz ein Minus von 10% hinnehmen: Die beliebtesten sieben deutschen Büromärkte erzielten 2018 zwar erneut einen überdurchschnittlichen Flächenumsatz von 3,8 Millionen m². Den Vorjahresrekord knackten sie allerdings nicht (2017: circa 4,3 Millionen m²). Dennoch zeigte sich der Büromarkt in puncto Vermietungen robust. Während die Spitzenmieten vielerorts deutlich langsamer wuchsen als im Vorjahr, zogen die Durchschnittsmieten signifikant stärker an. Ebenso erging es den übrigen acht DIP-Bürozentren mittlerer Größe: Der Büroflächenumsatz betrug 2018 rund 729.000 m² Bürofläche (2017: circa 809.000 m²). Bei den mittleren Standorten weist der Markt allerdings eine große Spreizung auf: Magdeburg stach mit einem Umsatzanstieg von 24% hervor, ebenfalls wuchsen die Büromärkte in Essen und Bremen. Deutlich zurück gingen hingegen die Flächenumsätze beispielsweise in Hannover (minus 22%) oder Dresden und Karlsruhe mit einem Minus von jeweils 19%.

Die leicht gesunkene Neubautätigkeit verknappte neu gebaute Flächen beispielsweise in Innenstadtlagen. Das sogenannte Flächenfertigstellungsvolumen lag im Berichtsjahr bei knapp 850.000 m². Damit lag der Wert zwar geringfügig über dem Vorjahreswert, aber unter dem Durchschnitt der vorangegangenen fünf Jahre (mit rund 900.000 m²). Dies führte marktübergreifend zu einer steigenden gewichteten Spitzenmiete: Diese pendelte sich zum Jahresende 2018 auf circa EUR 30,10 pro m² ein (Ende 2017: EUR 28,50 pro m²). Während in Essen, Karlsruhe und Stuttgart die Spitzenmieten stabil blieben, stiegen sie in den anderen DIP-Städten: Berlin lag mit einem Anstieg von 13 % an der Spitze, Bremen und Hamburg bildeten mit jeweils plus 2 % die Schlusslichter.

Der Markt für Einzelhandelsimmobilien

Der Einzelhandelssektor hat nach wie vor mit Strukturveränderungen zu kämpfen. Demzufolge schrumpfte der deutsche Investmentmarkt für Einzelhandelsimmobilien: Sein Transaktionsvolumen sank um EUR 2,5 Milliarden auf EUR 10,6 Milliarden. Dies ist ein Minus von 24 % zum Vorjahr – auch wenn der Markt damit immer noch leicht über dem langjährigen Durchschnitt lag. Das Marktgeschehen 2018 gestaltete sich heterogen. Unverändert bleiben Fachmärkte und Fachmarktzentren die beliebteste Anlageklasse: Ihr Investmentvolumen belief sich auf EUR 4,4 Milliarden und einen Anteil von 42 %. Besonderen Zuspruch erhalten solche Einzelhandelsobjekte, wenn sie darüber hinaus über einen Lebensmittelschwerpunkt verfügen.

Handelsimmobilien in zentralen Innenstadtlagen bauten ihren Anteil am Gesamtvolumen auf 39 % beziehungsweise EUR 4,1 Milliarden aus. Der in Einkaufszentren investierte Anteil sank hingegen deutlich auf 14 % beziehungsweise EUR 1,4 Milliarden (Vorjahr: 20 % oder EUR 2,7 Milliarden). Grund dafür ist der wachsende Online-Handel. Insgesamt verschob sich das Marktgeschehen im Berichtsjahr erneut in Richtung der Metropolen (Top-7-Standorte), deren Transaktionsvolumen sich auf ein knappes Drittel des Gesamtmarktes belief.

Zwar ist die Stimmung im stationären Einzelhandel aufgrund der Online-Konkurrenz nach wie vor angespannt, dennoch schließt das Retailvermietungs Jahr 2018 mit einem Gesamtergebnis von rund 480.000 m² bei 1.079 Einzeldeals ab. Damit lag der Flächenumsatz um 7 % über dem Vorjahresergebnis. Ein Grund für die erfreuliche Entwicklung: Auch 2018 fragten internationale Retailer Einzelhandelsflächen in den zehn größten Metropolregionen („Big 10“) nach; sie mieten inzwischen rund 30 % der dort angebotenen Großflächen. Die Big-10-Standorte hatten 2018 einen Anteil von 42 % am Gesamtvermietungsvolumen – zum Vergleich: Im Vorjahr lag der Wert nur bei 28 %.

Die Spitzenmieten gaben deutschlandweit leicht nach: Bei den zehn beliebtesten Standorten sank der Spitzenmietpreis im Berichtsjahr minimal um 0,2%. Bezieht man alle 185 deutschen Einzelhandelsmärkte in die Betrachtung ein, reduzierte sich die Spitzenmiete um 3,3% im Vergleich zum Vorjahr.

Der Markt für Lager- und Logistikimmobilien

2018 markierte ein neues Rekordjahr für den deutschen Markt für Lager- und Logistikimmobilien: Das Umsatzvolumen belief sich auf circa 7,2 Millionen m² (Eigennutzer und Vermietungen). Dieser Wert übertraf das bisherige Rekordjahr 2016 (mit 6,7 Millionen m²) um 8%.

Betrachtet man bei den Logistikflächen die fünf größten Ballungsräume („Big 5“), so stellte sich das Jahr 2018 wie folgt dar: In Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg und München wurden rund 2,1 Millionen m² umgesetzt. Dies entspricht einer Steigerung zum Vorjahr um 5%.

Abseits der Big-5-Ballungsräume durchbrach das Umsatzergebnis erstmalig die „Schallgrenze“ von 5 Millionen m². Dieser Wert toppte das Vorjahresergebnis um 14% (Vorjahr: 4,5 Millionen m²).

Der größte Teil des Umsatzes (rund 40%) entfiel in allen Regionen auf Unternehmen aus den Branchen Transport, Verkehr, Lagerhaltung. Während jedoch auf dem zweiten Platz bei den „Big 5“ Handelsunternehmen folgten, waren es bei den Sekundärstandorten Industrieunternehmen.

Entwicklung der Gewerbeimmobilienmärkte – Auswirkungen auf DEMIRE

Im Berichtsjahr 2018 stimmten für die DEMIRE Gruppe die Rahmenbedingungen – sowohl in gesamtwirtschaftlicher Hinsicht als auch bei den immobilienwirtschaftlichen Eckpfeilern. Da sich DEMIRE strategisch auf die deutschen Sekundärstandorte konzentriert, profitiert das Unternehmen von der dynamischen Marktentwicklung in diesen Lagen.

GESCHÄFTSENTWICKLUNG

GESAMTAUSSAGE ZUM GESCHÄFTSVERLAUF UND ZUR LAGE DES KONZERNS

Im Geschäftsjahr 2018 konnte die DEMIRE weitere Meilensteine in der Umsetzung ihrer Strategie DEMIRE 2.0 verzeichnen. Mit der Strategie DEMIRE 2.0 plant die DEMIRE die nächste Wachstumsphase und zugleich die Optimierung und Effizienzsteigerung ihrer Immobilienplattform in den Sekundärstandorten von Deutschland. Kern der Strategie ist die Fokussierung auf die „Secondary Locations“ von Deutschland – ein wesentliches Unterscheidungsmerkmal zu den Wettbewerbern von DEMIRE. Ihre Marktpositionierung soll durch die Verdopplung des heutigen Portfolios von rund EUR 1,1 Milliarde auf über EUR 2 Milliarden nachhaltig etabliert werden. Durch die Unterteilung ihres Immobilienportfolios in die Investmentklassen Core plus, Value-added und Redevelopment investiert die DEMIRE in ein heterogenes Portfolio, das ein ausgewogenes und diversifiziertes Risiko-Chancen-Profil aufweist. Ein aktiver „Manage-to-Core“-Ansatz soll Bewertungspotenziale des bestehenden Immobilienportfolios heben und durch den gezielten Abbau von Leerständen zusätzliche und vor allem nachhaltige Mieteinnahmen generieren. Durch eine effizientere Bewirtschaftung ihrer Immobilien und die Optimierungen der Gesellschaftsstruktur ergeben sich kurz- bis mittelfristig weitere Ertrags- und Kosteneinsparungspotenziale, die mittelfristig zu einer steigenden Profitabilität der Gesellschaft führen.

Nach der umfassenden Refinanzierung von Verbindlichkeiten durch die Platzierung und Aufstockung einer gerateten und unbesicherten Unternehmensanleihe zu günstigeren Konditionen im Geschäftsjahr 2017 wurde ein erster Meilenstein in der Umsetzung der Strategie DEMIRE 2.0 erreicht. Durch die Transaktion haben sich insbesondere die Zinsaufwendungen im abgelaufenen Geschäftsjahr 2018 signifikant reduziert und sich somit die Funds from Operations gegenüber dem Geschäftsjahr 2017 deutlich erhöht. Basierend auf diesem positiven Effekt auch für die Folgejahre hat die DEMIRE für das abgeschlossene Geschäftsjahr ursprünglich Funds from Operations (FFO I) in Höhe von rund EUR 16 bis EUR 18 Millionen sowie Mieteinnahmen von circa EUR 71 Millionen bis EUR 73 Millionen prognostiziert.

Die Entwicklung des Immobilienportfolios hat sich im abgelaufenen Geschäftsjahr positiv entwickelt und die DEMIRE konnte zum Jahresende trotz des Verkaufs von nicht strategischen Immobilien stabile Mieteinnahmen verzeichnen. Like-for-like (ohne Berücksichtigung von An- und Verkäufen im Geschäftsjahr 2018) sind die Mieteinnahmen um 2,9 % gestiegen. Des Weiteren konnte die DEMIRE erneut die EPRA-Leerstandsquote um 190 Basispunkte auf 7,5 % senken. Am Transaktionsmarkt hat die DEMIRE im November 2018 erfolgreich einen ersten Ankauf eines Büroportfolios unter DEMIRE 2.0 mit einem Gesamtinvestitionsvolumen von EUR 167 Millionen getätigt, das mit Besitz-, Nutzen- und Lastenübergang zusätzliche und attraktive Cashflows im Geschäftsjahr 2019 generieren wird. Die DEMIRE hat zudem drei Immobilien im Gesamtwert von EUR 1,1 Millionen im abgelaufenen Geschäftsjahr veräußert und notariell beurkundet. Dies waren insbesondere Verkäufe von nicht strategischen Immobilien, deren Bewirtschaftung im Bestand von der DEMIRE als nicht mehr effizient betrachtet wird.

Im November 2018 erfolgte zudem eine wesentliche Veränderung in der Organisationsstruktur der DEMIRE-Gruppe. Durch die Externalisierung der bis dato konzernintern erbrachten Dienstleistungen für das Property und Facility Management setzt die DEMIRE auch im Vergleich zum börsennotierten Wettbewerb und im Zuge des weiteren geplanten Wachstums zukünftig auf ein deutlich flexibleres und skalierbares Immobilienmanagement-Modell im deutschen Gewerbeimmobilienmarkt. Der renommierte Dienstleister STRABAG hat das Property Management der DEMIRE für rund 80 % des Immobilienportfolios mit einem aktuellen Gesamtmarktwert von über EUR 1,1 Milliarde im November 2018 übernommen. Die weiteren 20 % des Immobilienportfolios entfallen auf den über die Fair Value REIT indirekt gehaltenen Bestand der DEMIRE Gruppe und werden durch die IC Property Management GmbH extern verwaltet. Des Weiteren wurde das Facility Management durch den vollständigen Verkauf von Geschäftsanteilen an der Praedia GmbH vollständig externalisiert. Nach der Implementierung des externen Property und Facility Management im letzten Quartal 2018 rechnet die DEMIRE ab 2019 mit jährlichen Einsparungen von bis zu EUR 1 Million p. a.

Auf Basis der guten operativen Entwicklung und ersten Erfolgen der Strategie DEMIRE 2.0 hat die Gesellschaft ihre Prognose der Funds from Operations (FFO I, vor Minderheiten, nach Steuern) im November 2018 angepasst und auf EUR 23 Millionen bis EUR 24 Millionen angehoben. Die erwartete Höhe der Mieteinnahmen wurde nunmehr auf rund EUR 74 Millionen erhöht. Die DEMIRE hat im abgelaufenen Geschäftsjahr 2018 ihre Prognose vollständig erreicht und teilweise sogar übertroffen. Zum Bilanzstichtag erreichten die Funds from Operations EUR 23,4 Millionen. Die Mieteinnahmen betrugen EUR 73,7 Millionen und lagen damit innerhalb der jüngsten Prognose.

Die Gesellschaft hat sich im Geschäftsjahr 2018 profitabel entwickelt und ist zudem gut gerüstet, ihre Attraktivität weiter zu steigern. Neben der weiteren Optimierung der Immobilienmanagementplattform liegt gemeinsam mit ihren Aktionären der Fokus der DEMIRE auf der Umsetzung des angestrebten Portfoliowachstums auf über EUR 2 Milliarden. Die Gesellschaft erwartet daher mittelfristig eine weitere substanzielle Verbesserung der FFO I sowie weiteres Wachstum des Nettoinventarwerts (NAV). Die DEMIRE schafft damit die Grundlagen, mittelfristig aus den steigenden Cashflows attraktive und nachhaltige Dividenden an ihre Aktionärinnen und Aktionäre auszuschütten.

Zielerreichung 2018



ERTRAGSKENNZAHLEN

23,4

in EUR Millionen

Ursprüngliche Prognose für FFO I (nach Steuern, vor Minderheiten) von EUR 16 – 18 Millionen übertroffen, jüngste Prognose von 23 – 24 Millionen erreicht



PORTFOLIOENTWICKLUNG

73,7

in EUR Millionen

Jüngste Prognose der Mieterträge von rund EUR 74 Millionen erreicht

7,5

in Prozent

Erfolgreicher Abbau der EPRA-Leerstandsquote um weitere 1,9 Prozentpunkte



FINANZKENNZAHLEN

38,7

in Prozent

Signifikante Reduzierung des Nettoverschuldungsgrads (Net-LTV) um 21,4 Prozentpunkte, hoher Einmaleffekt durch aufgenommenes Eigenkapital im Rahmen einer Barkapitalerhöhung über EUR 150 Millionen im Oktober 2018

3,00

in Prozent p. a.

Durchschnittliche Zinskosten

5,50

in EUR

EPRA-NAV (verwässert) deutlich gestiegen um EUR 0,56 je Aktie

ENTWICKLUNG IMMOBILIENPORTFOLIO

Zum 31. Dezember 2018 umfasste das Bestandsportfolio 84 Gewerbeimmobilien mit einer vermietbaren Gebäudefläche von insgesamt rund 926.000 m² und einem Marktwert von insgesamt rund EUR 1,1 Milliarde. Gemessen am Marktwert zum 31. Dezember 2018, machten Büroimmobilien mit etwa 68 % (31. Dezember 2017: circa 67 %) den größten Anteil des Gesamtportfolios aus. Ungefähr 23 % entfallen auf Einzelhandelsimmobilien (31. Dezember 2017: rund 24 %). Etwa 6 % gehen auf Logistikimmobilien zurück (31. Dezember 2017: circa 6 %), circa 3 % entfallen auf sonstige Nutzungen (31. Dezember 2017: rund 3 %).

Die unabhängige Immobilienbewertung des gesamten Portfolios erfolgte zum Stichtag 31. Dezember 2018 durch den weltweit agierenden Immobiliengutachter Savills Immobilien Beratungs-GmbH. Die EPRA-Leerstandsquote des Portfolios erreichte unter Berücksichtigung bereits verkaufter Immobilien zum Bilanzstichtag eine Quote von 7,5 % und liegt damit circa 1,9 Prozentpunkte unter dem Stand zum 31. Dezember 2017. Im abgelaufenen Geschäftsjahr hat das Immobilienmanagement der DEMIRE eine Vermietungsleistung von rund 82.600 m² (das entspricht circa 8,9 % der Mietflächen des Gesamtportfolios) erreicht, davon entfallen ungefähr 36 % auf Neuvermietungen und circa 64 % auf Anschlussvermietungen. Das entspricht einem Gesamtmietvolumen über die gesamte Mietvertragslaufzeit von rund EUR 27,0 Millionen. Die durchschnittliche Mietvertragslaufzeit der Vermietungsleistung im abgelaufenen Geschäftsjahr beträgt rund 4,8 Jahre. Die durchschnittliche Restlaufzeit (WALT) des gesamten Portfolios liegt zum Bilanzstichtag bei 4,5 Jahren und ist gegenüber dem Vorjahr um 0,4 Jahre gesunken. Der Anteil des auslaufenden Mietvertragsvolumens beträgt in den nächsten zwei Jahren etwa 17,7 %. Circa 4,1 % des Mietvertragsvolumens besitzen kein festes Kündigungsdatum. Die Mieteinnahmen des Immobilienportfolios sind im Geschäftsjahr like-for-like um ungefähr 2,9 % bzw. EUR 2,1 Millionen gestiegen.

PORTFOLIO NACH INVESTMENTKLASSEN

	ANZAHL IMMOBILIEN	MARKT- WERT IN EUR MIO.	ANTEIL IN %	MIETFLÄCHE (IN TSD. M ²)	WERT / M ²	VERTRAGS- MIETE IN EUR MIO. P. A.	VERTRAGS- MIETE PRO M ²	MIETRENDITE IN %	EPRA- LEERSTANDS- QUOTE IN %*	WALT IN JAHREN
Core plus	38	617,7	54,6	368,4	1.677	39,5	9,2	6,4	2,2	5,4
Value-added	40	458,5	40,6	520,4	881	30,7	5,7	6,7	13,9	3,3
Redevelopment	6	54,2	4,8	37,7	1.438	3,0	7,8	5,5	0,6	2,1
Gesamt 31.12.2018	84	1.130,4	100	926,5	1.220	73,2	7,2	6,5	7,5	4,5
Gesamt 31.12.2017	86	1.034,1	100	968,9	1.067	72,1	7,2	7,0	9,4	4,9
Veränderung in % / PP	-2	+9,3%		-4,4%	+14,3%	+1,5%	+0%	-50bp	-190bp	-0,4 Jahre

* Exklusiv zur Veräußerung gehaltene Immobilien

PORTFOLIO NACH ASSETKLASSEN

	ANZAHL IMMOBILIEN	MARKT- WERT IN EUR MIO.	ANTEIL IN %	MIETFLÄCHE (IN TSD. M ²)	WERT / M ²	VERTRAGS- MIETE IN EUR MIO. P. A.	VERTRAGS- MIETE PRO M ²	MIETRENDITE IN %	EPRA- LEERSTANDS- QUOTE IN %*	WALT IN JAHREN
Büro	61	765,0	67,3	547,8	1.396	49,3	8,1	6,4	7,2	4,0
Einzelhandel	16	263,5	23,9	159,8	1.649	17,5	10,4	6,6	7,4	6,0
Logistik	1	65,5	6,0	178,3	367	4,4	2,3	6,7	12,9	1,6
Sonstige	6	36,4	2,8	40,5	899	2,0	4,4	5,5	0,2	5,9
Gesamt 31.12.2018	84	1.130,4	100	926,5	1.220	73,2	7,2	6,5	7,5	4,5
Gesamt 31.12.2017	86	1.034,1	100	968,9	1.067	72,1	7,2	7,0	9,4	4,9
Veränderung in % / PP	-2	+9,3%		-4,4%	+14,3%	+1,5%	+0%	-50bp	-190bp	-0,4 Jahre

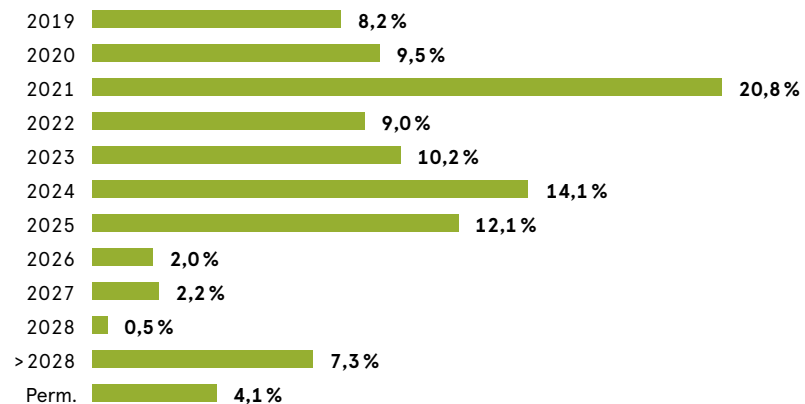
* Exklusiv zur Veräußerung gehaltene Immobilien

PORTFOLIOBEWERTUNG & TRANSAKTIONEN

Der durch den unabhängigen Immobilienbewerter Savills Immobilien Beratungs-GmbH festgestellte Marktwert des Immobilienportfolios (inklusive zur Veräußerung gehaltener Immobilien) betrug zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2018 EUR 1.130,4 Millionen (31. Dezember 2017: EUR 1.034,1 Millionen) und ist damit um insgesamt rund EUR 96,3 Millionen gestiegen.

Im Geschäftsjahr 2018 wurden drei Immobilien beurkundet. Für drei Immobilien im Gesamtwert von EUR 1,1 Millionen fand der Besitz-, Nutzen- und Lastenwechsel statt. Drei Immobilien mit einem Verkaufsvolumen von rund EUR 12,3 Millionen sind zur Veräußerung gehalten (IFRS 5); der Besitz-, Nutzen- und Lastenübergang wird im Geschäftsjahr 2019 erwartet.

LAUFZEIT MIETVERTRÄGE



Basis: annualisierte Mieteinnahmen

VERKÄUFE

PORTFOLIO	ORT / BEZEICHNUNG	LETZTER MARKTWERT (in TEUR)	VERKAUFSPREIS (in TEUR)	NOTARIELLE BEURKUNDUNG	ÜBERGANG BESITZ, NUTZEN UND LASTEN
DEMIRE	Yellow-Portfolio (1 Immobilie)	70,0	61,4	Dezember 2016	noch nicht erfolgt
DEMIRE	Darmstadt	6.565,5	10.400,0	Dezember 2016	noch nicht erfolgt
DEMIRE	Apolda	1.840,0	1.875,0	August 2017	noch nicht erfolgt
DEMIRE	Bad Hersfeld	350,0	400,0	April 2018	Juli 2018
DEMIRE	Bayreuth	20,0	23,0	Juni 2018	August 2018
Fair Value REIT	Trappenkamp	620,0	625,0	Oktober 2018	November 2018
	Summe	9.494,5	13.384,0		

TOP-5-NEUVERMIETUNGEN

PORTFOLIO CLUSTER	ORT	STRASSE	MIETER	MIETFLÄCHE (in m ² *)	MIETVERTRAGS-LAUFZEIT (in Monaten)
Value-Add	Leipzig	Am alten Flughafen 1	Q CELLS Hanwha GmbH	15.500	9
Value-Add	Leipzig	Am alten Flughafen 1	Neumann & Müller Event Technology GmbH & Co. KG	3.400	60
Value-Add	Bayreuth	Nürnberger Str. 38	Uni Bayreuth	970	60
Value-Add	Ludwigsburg	Uhlandstraße 21	Stadt Ludwigsburg	880	60
Value-Add	Düsseldorf	Wiesenstraße 70	L & W LORENZO WILMOWSKY GmbH	700	36

*Gerundete Werte

TOP-5-ANSCHLUSSVERMIETUNGEN

PORTFOLIO CLUSTER	ORT	STRASSE	MIETER	MIETFLÄCHE (in m ² *)	MIETVERTRAGS-LAUFZEIT (in Monaten)
Value-Add	Leipzig	Am alten Flughafen 1	Q CELLS Hanwha GmbH	15.500	6
Core+	Münster	Hammer Straße 455 – 459	toom Baumarkt GmbH	7.400	120
Value-Add	Leipzig	Am alten Flughafen 1	Neumann & Müller Event Technology GmbH & Co. KG	7.000	60
Value-Add	Leipzig	Am alten Flughafen 1	TI Automotive GmbH	3.100	12
Value-Add	Dresden	Nossener Brücke 8 – 12	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben	2.700	60

*Gerundete Werte

VERMÖGENS-, FINANZ- UND ERTRAGSLAGE

ERTRAGSLAGE

Im Geschäftsjahr 2018 haben sich die Mieterträge gegenüber dem Vorjahr aufgrund der erfolgreichen Vermietungsleistungen leicht erhöht. Auf der Ertragsseite sind die Bewertungsgewinne aus der Fair-Value-Anpassung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien signifikant angestiegen. Dem gegenüber stehen höhere allgemeine

Verwaltungskosten, die insbesondere aufgrund von einmalig höheren Rechts- und Beratungskosten im Zusammenhang mit Kapitalmarkttransaktionen im abgelaufenen Geschäftsjahr entstanden. Als Folge umfassender Refinanzierungsmaßnahmen im Geschäftsjahr 2017 haben sich die Finanzaufwendungen im Berichtsjahr nahezu halbiert.

KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG (ausgewählte Angaben in TEUR)	01.01.2018 – 31.12.2018	01.01.2017 – 31.12.2017	VERÄNDERUNG	IN %
Mieterträge	73.709	73.716	- 7	0,0
Erträge aus Nebenkostenumlagen	15.101	14.624	477	3,3
Betriebliche Aufwendungen zur Erzielung von Mieterträgen	- 30.310	- 32.708	2.398	- 7,3
Ergebnis aus der Vermietung von Immobilien	58.500	55.632	2.868	5,2
Erträge aus der Veräußerung von Immobilien und Immobiliengesellschaften	1.052	28.389	- 27.338	- 96,3
Aufwendungen aus der Veräußerung von Immobilien und Immobiliengesellschaften	- 1.002	- 27.445	26.444	- 96,3
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien und Immobiliengesellschaften	50	944	- 894	- 94,7
Ergebnis aus der Fair-Value-Anpassung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	93.059	48.560	44.499	91,6
Wertminderungen von Forderungen	- 1.874	- 2.763	889	- 32,2
Sonstige betriebliche Erträge und andere Ergebniseffekte	2.513	5.052	- 2.539	- 50,3
Allgemeine Verwaltungsaufwendungen	- 19.007	- 15.304	- 3.703	24,2
Sonstige betriebliche Aufwendungen	- 6.176	- 7.524	1.348	- 17,9
Ergebnis vor Zinsen und Steuern	127.065	84.597	42.468	50,2
Finanzergebnis	- 38.308	- 56.968	18.661	- 32,8
Ergebnis vor Steuern	88.757	27.629	61.128	>100
Laufende Ertragsteuern	- 540	- 333	- 207	62,2
Latente Steuern	- 19.164	- 7.864	- 11.300	>100
Periodenergebnis	69.053	19.432	49.621	>100
davon entfallen auf Anteilseigner des Mutterunternehmens	61.575	13.783	47.792	>100
Unverwässertes Ergebnis je Aktie (EUR)	0,85	0,25	0,60	>100
Gewichtete Anzahl der ausgegebenen Aktien (in Tsd.)	72.178	54.261		
Verwässertes Ergebnis je Aktie (EUR)	0,85	0,22	0,63	>100
Gewichtete verwässerte Anzahl der ausgegebenen Aktien (in Tsd.)	72.698	67.875		

Ergebnis aus der Vermietung von Immobilien

Im Geschäftsjahr 2018 erzielte der DEMIRE-Konzern Mieterträge von insgesamt EUR 73,7 Millionen (2017: EUR 73,7 Millionen), die gegenüber dem Vorjahreszeitraum dank einer erfolgreichen Vermietungsleistung und trotz des bilanzwirksamen Verkaufs von nicht-strategischen Immobilien stabil geblieben sind. Damit erreichen die Mieterträge die jüngste angepasste Prognose von rund EUR 74 Millionen (vorher: EUR 71 bis 73 Millionen).

Die Erträge aus Nebenkostenumlagen in Höhe von EUR 15,1 Millionen (2017: EUR 14,7 Millionen) umfassen die gezahlten Betriebskosten der Mieter. Mietnebenkosten wurden als Aufwendungen zur Erzielung von Mieterträgen erfasst und betragen im Berichtsjahr EUR 30,3 Millionen (2017: EUR 32,7 Millionen). Von den betrieblichen Aufwendungen ist ein Betrag in Höhe von EUR 19,9 Millionen (2017: EUR 19,1 Millionen) grundsätzlich umlagefähig und kann an Mieter weiterbelastet werden. Betriebliche Aufwendungen in Höhe von EUR 10,4 Millionen (2017: EUR 13,6 Millionen) sind nicht umlagefähig.

Das Ergebnis aus der Vermietung von Immobilien betrug im Geschäftsjahr EUR 58,5 Millionen (2017: EUR 55,6 Millionen) und ist im Vorjahresvergleich um 5,2% gestiegen. Das ist dank der Vermietungsaktivitäten und der Reduzierung von Leerständen im Bestandsportfolio auf stabile Mieteinnahmen und zudem auf niedrigere betriebliche Aufwendungen zur Erzielung von Mieterträgen im Vergleich zur Vorjahresperiode zurückzuführen.

Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien und Immobiliengesellschaften

Das Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien erreichte im Geschäftsjahr 2018 EUR 0,1 Millionen (2017: EUR 0,9 Millionen), bedingt durch Verkäufe im Umfang von EUR 1,1 Millionen.

Sonstige betriebliche Erträge und Aufwendungen

Das Ergebnis aus der Fair-Value-Anpassung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien belief sich auf EUR 93,1 Millionen (2017: EUR 48,6 Millionen) und hat sich gegenüber dem Vorjahr nahezu verdoppelt. Die sonstigen betrieblichen Erträge sind gegenüber dem Vorjahr (EUR 5,1 Millionen) um EUR 2,5 Millionen auf EUR 2,5 Millionen zurückgegangen. Der Rückgang basierte im Wesentlichen auf geringeren periodenfremden Erträgen, die im Vorjahr aus höheren Erträgen aus der Ausbuchung von Verbindlichkeiten und aus Schadensersatzansprüchen resultierten.

Die Wertminderungen von Forderungen sind durch Saldierungen mit entsprechenden Aufwendungen um EUR 0,9 Millionen auf EUR 1,9 Millionen gesunken.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind mit EUR 6,2 Millionen im Vergleich zum Vorjahr um EUR 1,3 Millionen gesunken (2017: EUR 7,5 Millionen). Ein Anstieg innerhalb des Postens resultiert im Wesentlichen aus der Entkonsolidierung des Altportfolios sowie einer gestiegenen nicht abziehbaren Vorsteuer aus höheren Verwaltungskosten. Dem gegenüber stehen ein Rückgang der periodenfremden Aufwendungen aus Betriebskostenabrechnungen der Vorjahre und ein Rückgang der Vermittlerprovisionen.

Allgemeine Verwaltungsaufwendungen

Die allgemeinen Verwaltungsaufwendungen sind zum Ende des Jahres 2018 um 24,2 % auf EUR 19,0 Millionen gestiegen (2017: EUR 15,3 Millionen). Der Anstieg resultierte im Wesentlichen aus einmalig höheren Rechts- und Beratungskosten im Zusammenhang mit Kapitalmarkttransaktionen im abgelaufenen Geschäftsjahr.

Finanzergebnis

Das Finanzergebnis belief sich zum Bilanzstichtag 2018 auf EUR – 38,3 Millionen (2017: EUR – 57,0 Millionen) und hat sich insbesondere aufgrund der im Jahr 2017 erfolgreichen und umfangreichen Refinanzierungen im Geschäftsjahr 2018 deutlich vermindert. Dabei sind die Finanzaufwendungen um EUR 23,3 Millionen auf EUR 26,4 Millionen gesunken (2017: EUR 49,7 Millionen). Ferner sind die Ergebnisanteile der Minderheitsgesellschafter in den Tochterunternehmen der Fair Value REIT-AG in Höhe von EUR 12,4 Millionen signifikant gestiegen (2017: EUR 8,3 Millionen). Der Anstieg resultiert insbesondere aus unrealisierten positiven Marktwertveränderungen der Immobilien in den Fonds der Fair Value REIT von über EUR 7,7 Millionen.

Das Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) ist gegenüber dem Vorjahr um EUR 42,5 Millionen auf EUR 127,1 Millionen gestiegen (2017: EUR 84,6 Millionen). Der Anstieg resultiert im Wesentlichen aus der Fair-Value-Anpassung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien.

Periodenergebnis

Das Periodenergebnis (Ergebnis nach Steuern) erreichte im Geschäftsjahr 2018 EUR 69,1 Millionen und lag damit über 250 % über dem Vorjahresergebnis von EUR 19,4 Millionen. Die aufgrund der Refinanzierungsaktivitäten im Jahr 2017 geringeren Finanzierungsaufwendungen stärkten neben den Bewertungseffekten das Periodenergebnis im Geschäftsjahr 2018.

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.

Weitere Informationen zur Segmentberichterstattung finden Sie im Konzern-Anhang ab S. 187.

VERMÖGENSLAGE

Die Bilanzsumme des DEMIRE-Konzerns belief sich zum 31. Dezember 2018 auf EUR 1,379 Milliarden (31. Dezember 2017: EUR 1,147 Milliarden) und ist im Vergleich zum Jahresende 2017 um EUR 231,6 Millionen gestiegen. Die langfristigen Vermögenswerte beliefen sich auf EUR 1.150,9 Millionen (31. Dezember 2017: EUR 1.032,9 Millionen). Die kurzfristigen Vermögenswerte sind aufgrund höherer Zahlungsmittel aus der Kapitalerhöhung im November 2018 seit Jahresende 2017 auf EUR 215,5 Millionen gestiegen (31. Dezember 2017: EUR 102,0 Millionen). Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte beinhalten zum 31. Dezember 2018 noch nicht abgegangene Immobilien wie zum Jahresende 2017 im Wert von insgesamt EUR 12,3 Millionen.

Das Konzerneigenkapital stieg im Geschäftsjahr 2018 auf EUR 582,3 Millionen (31. Dezember 2017: EUR 325,5 Millionen [nach Anpassungen neuer IFRS-Standards]), die Eigenkapitalquote betrug 42,2% und lag aufgrund der Anfang April und im November 2018 durchgeführten Barkapitalerhöhungen und des guten Periodenergebnisses um rund EUR 256,9 Millionen deutlich über Vorjahresniveau. Die im Konzern-Fremdkapital ausgewiesenen nicht beherrschenden Minderheitenanteile in Höhe von EUR 73,1 Millionen sind im Wesentlichen allein aufgrund der Rechtsform als Personengesellschaft gemäß IFRS unter den langfristigen Schulden und nicht im Eigenkapital ausgewiesen worden. Das entsprechend angepasste Konzern-Eigenkapital summierte sich auf EUR 655,4 Millionen bzw. auf 47,5% der Konzern-Bilanzsumme (31. Dezember 2017: EUR 389,6 Millionen bzw. 34,0%). Die langfristigen Schulden beliefen sich demzufolge Ende 2018 auf EUR 742,7 Millionen (31. Dezember 2017: EUR 774,3 Millionen) und die kurzfristigen Schulden auf EUR 53,7 Millionen (31. Dezember 2017: EUR 47,4 Millionen). Die Summe der Schulden sank somit im DEMIRE-Konzern zum 31. Dezember 2018 auf EUR 796,6 Millionen (31. Dezember 2017: EUR 821,6 Millionen).

Für die Bestandsimmobilien (als Finanzinvestition gehaltene Immobilien und zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte) wurden zum Bilanzstichtag durch den externen Immobiliengutachter Savills Immobilien Beratungs-GmbH Marktwerte von insgesamt EUR 1.130,4 Millionen (31. Dezember 2017: EUR 1.034,1 Millionen) ermittelt.

Ausgewählte Angaben aus der Konzern-Bilanz

KONZERN-BILANZ – AKTIVA (ausgewählte Angaben in TEUR)	31.12.2018	31.12.2017	VER- ÄNDERUNG	IN %
Vermögenswerte				
Summe langfristige Vermögenswerte	1.150.944	1.032.897	118.046	11,4
Summe kurzfristige Vermögenswerte	215.487	101.957	113.530	>100
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	12.262	12.262	0	0
Summe Vermögenswerte	1.378.692	1.147.116	231.576	20,2

Zum 31. Dezember 2018 war ein Anstieg der langfristigen Vermögenswerte um EUR 118,0 Millionen auf EUR 1.150,9 Millionen (31. Dezember 2017: EUR 1.032,9 Millionen) zu verzeichnen. Größten Anteil an der Steigerung hatten die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien mit EUR 118,0 Millionen, die im Wesentlichen aus Fair-Value-Anpassungen resultieren.

Zum 31. Dezember 2018 erhöhten sich die kurzfristigen Vermögenswerte des DEMIRE-Konzerns um EUR 113,5 Millionen auf EUR 215,5 Millionen (31. Dezember 2017: EUR 102,0 Millionen). Der Anstieg resultiert insbesondere aus gestiegenen Zahlungsmitteln, die im Rahmen einer Barkapitalerhöhung im November 2018 über rund EUR 150 Millionen vereinnahmt wurden. Dem gegenüber stand die Rückzahlung über rund EUR 33,4 Millionen an die Anleihegläubiger der Unternehmensanleihe 2017/2022, die gemäß den Anleihebedingungen das durch die DEMIRE angezeigte Rükckerwerbsangebot angenommen haben. Die DEMIRE war aufgrund des Übernahmeangebots durch den neuen Großaktionär Apollo Global Management LLC und des damit verbundenen ausgelösten Kontrollwechsels am 16. April 2018 verpflichtet, den Anleihegläubigern ein Rükckerwerbsangebot zu einem Rückkaufpreis in Höhe von 101 % des Nennbetrages zuzüglich bis zum Rückkaufdatum aufgelaufener und noch nicht gezahlter Zinsen anzubieten.

Bei den zum 31. Dezember 2018 zum Verkauf gehaltenen Vermögenswerten handelte es sich in Höhe von EUR 12,3 Millionen (31. Dezember 2017: EUR 12,3 Millionen) weiterhin um Objekte in Apolda, Limbach-Oberfrohna sowie ein Teilgrundstück in Darmstadt.

KONZERN-BILANZ – PASSIVA (ausgewählte Angaben in TEUR)	31.12.2018	31.12.2017	VER- ÄNDERUNG	IN %
EIGENKAPITAL UND SCHULDEN				
EIGENKAPITAL				
Den Anteilseignern des Mutterunternehmens zurechenbares Eigenkapital	537.913	285.417	252.497	88,5
Anteile der nicht beherrschenden Anteilseigner	44.425	40.053	4.372	10,9
SUMME EIGENKAPITAL	582.338	325.469	256.869	78,9
SCHULDEN				
Summe langfristige Schulden	742.696	774.262	-31.565	-4,1
Summe kurzfristige Schulden	53.658	47.385	6.273	13,2
SUMME SCHULDEN	796.354	821.647	-25.293	-3,1
SUMME EIGENKAPITAL UND SCHULDEN	1.378.692	1.147.116	231.576	20,2

In den gesamten Finanzschulden in Höhe von EUR 636,6 Millionen (31. Dezember 2017: EUR 694,9 Millionen) sind Anleihen in Höhe von rund EUR 359,7 Millionen und Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und Dritten in Höhe von rund EUR 265,9 Millionen (31. Dezember 2017: zusammen EUR 675,7 Millionen) enthalten. Der Anteil der unbesicherten Vermögenswerte zum 31. Dezember 2018 beträgt 46,6 % und ist gegenüber der Vorjahresperiode um 160 Basispunkte gestiegen (31. Dezember 2017: 45,0 %). Zum Bilanzstichtag bestanden für Fremdkapital im Umfang von EUR 38,7 Millionen variable Zinsvereinbarungen. Der durchschnittliche nominale Zinssatz der Finanzverbindlichkeiten lag zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2017 unverändert bei 3,0 % p. a.

Zum 31. Dezember 2018 stiegen die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstigen Verbindlichkeiten auf EUR 19,7 Millionen (31. Dezember 2017: EUR 14,7 Millionen). Davon entfielen auf Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen EUR 12,2 Millionen (31. Dezember 2017: EUR 8,6 Millionen) und auf sonstige Verbindlichkeiten EUR 7,5 Millionen (31. Dezember 2017: EUR 6,1 Millionen).

Die Summe der Schulden lag im DEMIRE-Konzern zum 31. Dezember 2018 mit EUR 796,4 Millionen leicht unter dem Vorjahresbetrag (31. Dezember 2017: EUR 821,6 Millionen).

FINANZLAGE

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 sind 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.

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

Ausgewählte Angaben aus der Konzern-Kapitalflussrechnung

KONZERN-KAPITALFLUSSRECHNUNG (ausgewählte Angaben in TEUR)	01.01.2018 – 31.12.2018	01.01.2017 – 31.12.2017	VER- ÄNDERUNG	%
Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit	38.862	35.814	3.048	8,5
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	- 24.039	20.554	- 44.593	>100,0
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	101.745	- 13.783	115.528	>100,0
Nettoveränderung der Zahlungsmittel	116.568	42.585	73.983	>100,0
Zahlungsmittel am Ende der Periode	190.442	73.874	116.568	>100,0

Die Entwicklung des Cashflows im Geschäftsjahr 2018 spiegelt insbesondere die Auswirkungen aus den Kapitalerhöhungen im April und November 2018 wider sowie die Rückzahlung von Anleihen an die Anleihegläubiger, die aufgrund eines Kontrollwechsels das gemäß Anleihebedingungen erfolgte Rückerwerbsangebot der DEMIRE im Juni 2018 angenommen haben. Die ausführliche Konzern-Kapitalflussrechnung ist dem Konzernanhang vorangestellt.

Der Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit betrug zum Ende des Geschäftsjahres 2018 EUR 38,9 Millionen (2017: EUR 35,8 Millionen) und ist somit leicht höher im Vergleich zum Vorjahr. Innerhalb des Cashflows aus der betrieblichen Tätigkeit kam es zu niedrigeren Ausschüttungen an Minderheitsgesellschafter/Dividenden in Höhe von EUR 3,0 Millionen und Veränderungen bei den Finanzforderungen und sonstigen finanziellen Vermögenswerten, wie unter der Vermögenslage beschrieben.

Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit erreichte 2018 EUR 24,0 Millionen nach EUR 20,6 Millionen im Vergleichszeitraum 2017. Darin enthalten sind Auszahlungen für Anzahlungen im Rahmen eines Portfolioerwerbs und Investitionen in den Bestand.

Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit belief sich auf EUR 101,7 Millionen (2017: EUR –13,8 Millionen) und ist im Vergleich zum Vorjahreszeitraum durch den Mittelzufluss aus den zwei Kapitalerhöhungen im April und November 2018 geprägt. Die Einzahlung aus der Aufnahme von Finanzschulden betrug EUR 41,1 Millionen und enthält im Wesentlichen die Bridgefinanzierung zur Rückzahlung der gekündigten Anleihen 2017/2022 in Höhe von EUR 33,4 Millionen im Rahmen des Kontrollwechsels. Die gezahlten Zinsen auf Finanzschulden betragen EUR 22,8 Millionen und die Auszahlung für die Tilgung von Finanzschulden EUR 85,0 Millionen. Die Nettoveränderung der Zahlungsmittel betrug zum Geschäftsjahresende 2018 EUR 116,6 Millionen (2017: EUR 42,6 Millionen). Die Zahlungsmittel zum Ende der Berichtsperiode erhöhten sich auf EUR 190,4 Millionen.

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

FINANZIELLE UND NICHT FINANZIELLE LEISTUNGSINDIKATOREN

FINANZIELLE LEISTUNGSINDIKATOREN

Funds from Operations (FFO)

Das operative Ergebnis des DEMIRE-Konzerns wird durch die um Bewertungsergebnisse, sonstige Verkaufs- und Einmaleffekte sowie periodenfremde Erträge und Aufwendungen bereinigte Ergebniskennzahl Funds from Operations (FFO) gemessen. Die FFO I (nach Steuern und vor Minderheiten) betrug zum Stichtag 31. Dezember 2018 EUR 23,4 Millionen (Geschäftsjahr 2017: EUR 11,7 Millionen), nach Minderheiten und Steuern betragen die FFO I EUR 19,4 Millionen (Geschäftsjahr 2017: EUR 5,4 Millionen). Unter Berücksichtigung des Ergebnisses aus dem Verkauf von Immobilien lagen die Funds from Operations (FFO II) nach Steuern und vor Minderheiten bei EUR 23,4 Millionen (Geschäftsjahr 2017: EUR 12,6 Millionen), nach Steuern und nach Minderheiten bei EUR 19,5 Millionen (Geschäftsjahr 2017: EUR 6,6 Millionen).

FFO-BERECHNUNG (ausgewählte Angaben in TEUR)	01.01.2018 - 31.12.2018	01.01.2017 - 31.12.2017	VERÄNDERUNG	IN %
Ergebnis vor Steuern	88.757	27.629	61.128	> 100
Ergebnisanteile von Minderheitsgesellschaftern	12.373	8.279	4.094	49,4
Ergebnis vor Steuern (EBT) *	101.130	35.908	65.222	> 100
+/- Ergebnis aus der Veräußerung von Immobiliengesellschaften	0	0	0	0,0
+/- Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	- 50	- 944	894	- 94,7
+/- Ergebnis aus der Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	- 93.059	- 48.560	- 44.499	91,6
+/- Ergebnis aus der Bewertung derivativer Finanzinstrumente	0	2.697	- 2.697	- 100,0
+/- Sonstige Bereinigungen*	15.881	22.886	- 7.005	- 30,6
FFO I vor Steuern	23.902	11.986	11.916	99,4
+/- (laufende) Ertragsteuern	- 543	- 248	- 295	> 100
FFO I nach Steuern	23.359	11.738	11.621	99,0
davon Anteilseigner des Mutterunternehmens	19.419	5.413	14.006	> 100
davon nicht beherrschende Anteilseigner	3.939	6.325	- 2.386	- 37,7
+/- Ergebnis aus der Veräußerung von Immobiliengesellschaften/Immobilien (nach Steuern)	53	862	- 809	- 93,8
FFO II nach Steuern	23.412	12.600	10.812	85,8
davon Anteilseigner des Mutterunternehmens	19.479	6.569	12.910	> 100
davon nicht beherrschende Anteilseigner	3.933	6.031	- 2.098	- 34,8
FFO I nach Steuern je Aktie				
Unverwässertes Ergebnis je Aktie (EUR)	0,32	0,22	0,10	49,6
Gewichtete Anzahl der ausgegebenen Aktien (in Tsd.)	72.178	54.261	17.917	33,0
Verwässertes Ergebnis je Aktie (EUR)	0,32	0,17	0,14	85,8
Gewichtete verwässerte Anzahl der ausgegebenen Aktien (in Tsd.)	72.698	67.875	4.822	7,1
FFO II nach Steuern je Aktie				
Unverwässertes Ergebnis je Aktie (EUR)	0,32	0,23	0,09	39,7
Gewichtete Anzahl der ausgegebenen Aktien (in Tsd.)	72.178	54.261	17.917	33,0
Verwässertes Ergebnis je Aktie (EUR)	0,32	0,19	0,14	73,5
Gewichtete verwässerte Anzahl der ausgegebenen Aktien (in Tsd.)	72.698	67.875	4.822	7,1

* Sonstige Bereinigungen beinhalten:

- Einmalige Refinanzierungskosten (EUR 8,5 Millionen, Vj. EUR 14,6 Millionen, inkl. einmaligen Wertminderungen von Forderungen im Zusammenhang mit Verkäufen sowie sonstigen Effekten aus Refinanzierungen)
- Einmalige Transaktions-, Rechts- und Beratungskosten (EUR 5,0 Millionen, Vj. EUR 4,1 Millionen)
- Einmalige Verwaltungskosten (EUR 2,4 Millionen, Vj. EUR 1,9 Millionen)
- Periodenfremde Aufwendungen (EUR 0,1 Millionen, Vj. EUR 2,5 Millionen)

Nettovermögenswert (EPRA-NAV / EPRA-NNAV)

Der EPRA-NAV 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. Der EPRA-NNAV entspricht dem EPRA-NAV, angepasst um die beizulegenden Zeitwerte von derivativen Finanzinstrumenten und Verbindlichkeiten.

EPRA-NET ASSET VALUE (NAV / EPRA-NNAV) in TEUR	31.12.2018	31.12.2017	VERÄNDERUNG	IN %
Nettovermögenswert (NAV)	537.913	285.417	252.497	88,5
Marktwert derivativer Finanzinstrumente	0	0	0	0
Latente Steuern	62.050	42.893	19.157	44,7
Firmenwert aus latenten Steuern	- 4.738	- 4.738	0	0
EPRA-NAV (unverwässert)	595.225	323.572	271.654	84,0
Anzahl der ausgegebenen Aktien (in Tsd.) (unverwässert)	107.777	54.271	53.506	98,6
EPRA-NAV je Aktie (EUR) (unverwässert)	5,52	5,96	- 0,44	- 7,4
Effekt aus der Ausübung von Wandelschuldverschreibungen und weiteren Eigenkapitalinstrumenten	520	12.048	- 11.528	- 95,7
EPRA-NAV (verwässert)	595.745	335.620	260.126	77,5
Anzahl der ausgegebenen Aktien (in Tsd.) (verwässert)	108.297	67.885	40.413	59,5
EPRA-NAV je Aktie (EUR) (verwässert)	5,50	4,94	0,56	11,3
Marktwert derivativer Finanzinstrumente	0	0	0	0
Marktwertanpassungen von Verbindlichkeiten	3.052	- 67.021	70.073	>100
Latente Steuern	- 62.928	- 62.182	- 747	1,2
EPRA-NNAV (verwässert)	535.869	206.417	329.452	>100
EPRA-NNAV je Aktie (EUR) (verwässert)	4,95	3,04	1,91	62,7

Nettoverschuldungsgrad

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

	31.12.2018	31.12.2017
NET-LOAN-TO-VALUE (NET-LTV) in EUR Millionen		
Finanzschulden	636,6	694,9
Zahlungsmittel	190,4	73,9
Nettoverschuldung	446,2	621,0
Fair Value der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien und der zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerte	1.152,1	1.034,1
Net-LTV in %	38,7%	60,1%

Die Verbesserung des Nettoverschuldungsgrads im Vorjahresvergleich resultiert im Wesentlichen aus Wertsteigerungen der Bestandsimmobilien und den zum Bilanzstichtag höheren Zahlungsmitteln gegenüber dem Vorjahr, die insbesondere aus der Einzahlung der Barkapitalerhöhung über rund EUR 150 Millionen im November 2018 resultieren.

Die Fälligkeiten der vorhandenen Darlehensvereinbarungen sind zeitlich breit gestreut. In den nächsten drei Jahren werden Anschlussfinanzierungen nur in geringem Umfang anfallen. 2022 steht ein Refinanzierungsbedarf in Höhe von EUR 551 Millionen an. Der Liquiditätsbedarf für Anschlussfinanzierungen und Tilgungen (ohne Wandelschuldverschreibungen) stellt sich in den nächsten Jahren wie folgt dar:

FÄLLIGKEITEN in EUR Millionen	2019	2020	2021	2022	2023	AB 2024
	39,1	34,0	24,3	551,1	4,6	53,8

NICHT FINANZIELLE LEISTUNGSINDIKATOREN

Nicht finanzielle Leistungsindikatoren stellen nicht quantifizierbare Werte dar, die zudem nicht unmittelbar der Steuerung des Unternehmens dienen, aber für den Erfolg der Unternehmensentwicklung und den Unternehmenswert der DEMIRE eine elementare Rolle spielen. Die nicht finanziellen Leistungsindikatoren beruhen dabei auf Kompetenzen, Wettbewerbsvorteilen und Qualifikationen, die im Rahmen der laufenden Unternehmenstätigkeit und der handelnden Personen durch die Historie der Gesellschaft gewachsen sind.

MITARBEITER

Im Geschäftsjahr 2018 haben wir wie geplant weitere strategische und organisatorische Funktionen internalisiert, die bis dato durch externe Dienstleister erbracht worden waren. Insbesondere die Verwaltungseinheiten am Hauptsitz in Langen wurden durch erfahrene Fachkräfte quantitativ und qualitativ weiter verstärkt.

Im November 2018 erfolgte eine wesentliche Veränderung in der Organisationsstruktur der DEMIRE-Gruppe. Durch die Externalisierung der bis dato konzernintern erbrachten Dienstleistungen für das Property und Facility Management setzt die DEMIRE auch im Vergleich zum börsennotierten Wettbewerb und im Zuge des weiteren geplanten Wachstums zukünftig auf ein deutlich flexibleres und skalierbares Immobilienmanagement-Modell im deutschen Gewerbeimmobilienmarkt. Der renommierte Dienstleister STRABAG hat das Property Management der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG für rund 80 % des Immobilienportfolios mit einem aktuellen Gesamtmarktwert von über EUR 1,1 Milliarde im November 2018 übernommen. Die weiteren ca. 20 % des Immobilienportfolios entfallen auf den indirekten Besitz der DEMIRE Gruppe über ihre Beteiligungsgesellschaft Fair Value REIT AG und werden bereits durch die IC Property Management GmbH extern verwaltet. Des Weiteren wurde das Facility Management durch den vollständigen Verkauf von Geschäftsanteilen an der Praedia GmbH vollständig externalisiert. Nach der Implementierung des externen Property und Facility Management im vierten Quartal 2018 rechnet die DEMIRE ab 2019 mit jährlichen Einsparungen von bis zu EUR 1 Million.

Wir setzen in unserer Unternehmensstruktur auf flache Hierarchien. Dabei bieten wir motivierten und engagierten Mitarbeitern vielfältige verantwortungsvolle Aufgaben und Betätigungsfelder. Kurze Entscheidungswege und direkte offene Kommunikation zwischen allen Ebenen fördern zudem eine konstruktive Zusammenarbeit. Dabei sind wir uns bewusst, dass unsere Mitarbeiter der Kern unseres Unternehmenserfolgs sind und ein wesentlicher Baustein zur Erreichung der mittel- bis langfristigen Unternehmensziele.

Durch ein markt- und leistungsorientiertes Vergütungssystem unterstützt die DEMIRE die Fokussierung der Führungskräfte und der Mitarbeiter auf das Erreichen der Unternehmens- und Bereichsziele. Die Vergütung wird unternehmensintern regelmäßig überprüft und den unternehmensweiten operativen wie auch persönlichen Zielen angepasst. Zusätzlich bieten wir unseren Mitarbeitern die Möglichkeit zur internen und externen Weiterentwicklung ihrer fachlichen Qualifikationen und sorgen damit für eine Förderung der persönlichen Kompetenzen im Einklang mit den Anforderungen innerhalb der geplanten weiteren Unternehmensentwicklung. Für die Attraktivität des Arbeitsplatzes achten wir auf ausreichend Arbeitsraum und bieten zudem durch großzügige Aufenthaltsflächen Möglichkeiten zur Förderung der Teambildung an unseren Unternehmensstandorten. Damit unterstützen wir gezielt den Austausch von Wissen innerhalb unserer Belegschaft und fördern die Kooperation in unterschiedlichen Arbeits- und Projektgruppen.

Zum 31. Dezember 2018 beschäftigte der Konzern ohne den Vorstand 74 Mitarbeiter (31. Dezember 2017: 96) in den konsolidierten und nichtkonsolidierten Gesellschaften. Der Anteil weiblicher Mitarbeiter im Verhältnis zu männlichen Mitarbeitern beträgt 53 %. Wir begrüßen und fördern damit die Vielfalt in unserem Unternehmen. Die Altersstruktur unserer Mitarbeiter ist breit verteilt. Rund 11 % unserer Mitarbeiter sind jünger als 30 Jahre, etwa 63 % zwischen 31 und 50 Jahre alt. Weitere 26 % sind älter als 50 Jahre.

DIVERSITY

Diversity (Vielfalt) stellt ein wichtiges Element der Wettbewerbsfähigkeit der DEMIRE auch in der Zukunft dar. Nach unserer Überzeugung leistet Vielfalt etwa von Geschlechtern, Nationalitäten und Altersgruppen einen wesentlichen Beitrag zu Teamarbeit, Kreativität und letztendlich zum nachhaltigen Erfolg von DEMIRE. Daher unterstützen wir die Schaffung einer Arbeitsumgebung und -kultur, in der die individuellen Unterschiede geachtet, geschätzt und gefördert werden, in der jede und jeder Einzelne ihre / seine Potenziale und Stärken entfalten und nutzen kann. Bewusster und unbewusster Diskriminierung treten wir so aktiv entgegen.

	31.12.2018	31.12.2017
Durchschnittsalter der Beschäftigten (in Jahren)	42	45
Anteil der Frauen in %	53	48
Anteil von Beschäftigten der Altersgruppe > 50 Jahre in %	26	31
Anteil der Beschäftigten mit anerkannter Schwerbehinderung oder ihnen Gleichgestellten in %	5	4
Anzahl der Nationalitäten der Beschäftigten	7	5

MASSNAHMEN ZUR FÖRDERUNG VON VIELFALT

- Unsere flachen Hierarchien sowie die Bildung von bereichsübergreifenden Projektgruppen begünstigen den Austausch zwischen den Abteilungen und auch den Beschäftigten mit unterschiedlichen Berufserfahrungen und -jahren. Die Erfahrung einer guten Zusammenarbeit fördert langfristig den Abbau von Vorbehalten unter den Beschäftigten.
- Wir möchten dazu beitragen, dass unsere Beschäftigten gesund, dauerhaft fit und leistungsfähig bleiben. Daher unterstützen wir sie mit Zuschüssen zu den Kosten von Fitnessverträgen.
- Durch Möglichkeiten wie Homeoffice und Teilzeit unterstützen wir die individuellen Lebensphasen der Beschäftigten, zum Beispiel zur Betreuung und Erziehung von Kindern oder zur Pflege von Familienangehörigen.

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

Die DEMIRE AG ist als börsennotierte und nicht mitbestimmte Gesellschaft gesetzlich verpflichtet, Zielgrößen für den Anteil von Frauen im Aufsichtsrat, im Vorstand und – soweit vorhanden – auf den beiden Führungsebenen unterhalb des Vorstands festzulegen.

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. Ende Juni 2017 wurden die Zielgrößen für den Frauenanteil im Aufsichtsrat und Vorstand für den Zeitraum vom 1. Juli 2017 bis zum 30. Juni 2022 weiterhin auf null und auf der ersten Führungsebene unterhalb des Vorstands entsprechend der zu diesem Zeitpunkt geltenden prozentualen Beteiligung weiblicher Führungskräfte für denselben Zeitraum auf 25 % festgelegt. Seit dem 1. Januar 2016 wird die Position des Compliance Officer mit direkter Berichtslinie an den Vorstand sowie seit 1. Mai 2017 die kaufmännische Leitung jeweils von einer Frau wahrgenommen, was einem Frauenanteil auf der ersten Führungsebene von 22,2 % zum 31. Dezember 2018 entspricht. Aufgrund der flachen Hierarchien im Unternehmen wurde auf die Festlegung einer Zielgröße auf der zweiten Führungsebene unter dem Vorstand verzichtet.

Mieter und Dienstleister

Die DEMIRE setzt auf eine hohe Mieterbindung und strebt daher eine dauerhafte und auf einer Vertrauensbasis beruhende direkte Beziehung zu ihren Mietern an. Durch eine unmittelbare Betreuung vor Ort sichern wir die langfristigen Mieterträge unserer Immobilien und minimieren zudem Ausfallrisiken. Eine gute Marktnetzung unserer Mitarbeiter sorgt zudem sowohl auf dem Miet- als auch auf dem Transaktionsmarkt für das frühzeitige Erkennen potenzieller Marktchancen, die uns bei der weiteren Optimierung unserer Immobilienplattform, der Verbesserung unserer operativen Performance und beim Ausbau unseres Immobilienportfolios auf über EUR 2 Milliarden unterstützen. Dabei setzen wir auf eine langjährige Partnerschaft mit Dienstleistern und anderen institutionellen Marktteilnehmern im Immobilienmarkt.

Nachhaltigkeit

Die DEMIRE ist bestrebt, verantwortlich zu handeln. Dabei beachtet die DEMIRE im Rahmen ihrer Geschäftstätigkeit auch ökologische und soziale Aspekte. Die DEMIRE unterstützt im Konzern Maßnahmen, die helfen, Energie zu sparen und Emissionen zu reduzieren. Auch in Zukunft wird die DEMIRE auf den nachhaltigen Umgang mit Ressourcen der Umwelt achten und sie in ihren unternehmerischen Entscheidungen berücksichtigen. Ein verantwortungsbewusster und fairer Umgang mit ihren Mitarbeitern, Kunden, Geschäftspartnern und der Öffentlichkeit steht dabei im Vordergrund. Mittelfristig ist die DEMIRE auch bestrebt, Nachhaltigkeit durch die Implementierung von Leitlinien im Konzern weiter zu verankern.

Öffentlichkeit


Die DEMIRE ist Mitglied in der EPRA European Public Real Estate Association, der Vertretung der börsennotierten europäischen Immobilienunternehmen. Die DEMIRE unterstützt dabei die EPRA Best-Practice-Empfehlungen für eine transparente Darstellung der wesentlichen Leistungsindikatoren börsennotierter Immobiliengesellschaften.

Darüber hinaus unterstützt die DEMIRE durch ihre Mitgliedschaften aktiv zahlreiche Verbände innerhalb und außerhalb der Immobilienwirtschaft. Als aktives Mitglied des ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e. V., des deutschen Immobilienverbands und Stimme der deutschen Immobilienwirtschaft, unterstützt die DEMIRE dessen Arbeit insbesondere als Interessenvertreter seiner Mitglieder in der Öffentlichkeit und der Politik.

Des Weiteren ist die DEMIRE Mitglied im DIRK e. V., dem Deutschen Investor Relations Verband, der die Investor-Relations-Arbeit der deutschen börsennotierten Unternehmen repräsentiert und durch fachliche Unterstützung, Zugang zu Netzwerken und praxisnahes Kapitalmarktwissen seine Mitglieder bei der Optimierung des Dialogs zwischen Kapitalmarktteilnehmern unterstützt.

Als eines von über 300 Mitgliedern des Deutschen Instituts für Compliance (DICO) fördert die DEMIRE die Gestaltung einer guten Unternehmensführung und setzt somit auch die Standards von Compliance im eigenen Unternehmen konsequent um. Durch die Compliance Officer sichern wir die Einhaltung festgelegter Richtlinien und überwachen innerbetriebliche Abläufe und Prozesse in Bezug auf die Einhaltung gültiger Vorschriften und geltender Gesetze.

Marktresearch

Das Geschäftsmodell der DEMIRE setzt einen besonderen Fokus auf Immobilieninvestments in den Sekundärstandorten in Deutschland, abseits der Top-7-Standorte Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, München und Stuttgart. Dabei existiert eine Vielzahl von regelmäßig veröffentlichten Studien und Marktberichten zur Entwicklung sowohl am Miet- als auch am Transaktionsmarkt der Top-7-Standorte. Vergleichbare, regelmäßige Studien zu den Sekundärstandorten sind hingegen kaum oder nicht vorhanden. Die DEMIRE hat sich daher zum Ziel gesetzt, die Transparenz in den Immobilienmärkten der Sekundärstandorte zu erhöhen und insbesondere internationalen Marktteilnehmern die Vorteile eines Investments in den Sekundärstandorten gegenüber den Top-7-Standorten aufzuzeigen. Daher erstellt die DEMIRE gemeinsam mit dem unabhängigen Analyseunternehmen bulwiengesa einmal jährlich eine umfangreiche Studie, die einen Großteil der Mittelstädte im deutschen Immobilienmarkt analysiert mit dem Ziel, die deutschen gewerblichen Immobilienmärkte außerhalb der Top-7-Städte stärker in den Fokus zu rücken. Die Studien sind frei zugänglich und stehen auf der [Website](#)  der Gesellschaft zum Download zur Verfügung.

Veränderung in den Organen

Auf der Hauptversammlung der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG am 27. Juni 2018 wurde Herr Prof. Dr. Alexander Goepfert als neues Aufsichtsratsmitglied gewählt. In der konstituierenden Sitzung hat er zudem den Aufsichtsratsvorsitz von Herrn Prof. Dr. Hermann Wagner übernommen, der mit Ablauf der Hauptversammlung aus dem Aufsichtsrat der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG ausgeschieden ist.

Am 20. Dezember 2018 hat der Aufsichtsrat der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG Herrn Ingo Hartlief mit sofortiger Wirkung bis Ende 2021 zum neuen Mitglied des Vorstands und Vorstandsvorsitzenden der Gesellschaft bestellt. Mit der Erweiterung des Vorstands soll den wachsenden Anforderungen bei dem geplanten Portfoliowachstum der Gesellschaft Rechnung getragen werden.

Am 3. Januar 2019 hat der Aufsichtsrat Herrn Ralf Kind mit sofortiger Wirkung als Mitglied des Vorstands abberufen, und es wurde der Anstellungsvertrag mit Herrn Ralf Kind aus wichtigem Grund gekündigt; am 17. Januar 2019 wurde Herr Tim Brückner zum weiteren Vorstand des Unternehmens mit Zuständigkeit für den Finanzbereich bestellt. Tim Brückner hat mit Wirkung zum 01. Februar 2019 seine Aufgaben bei der DEMIRE übernommen.

Vergütungsbericht

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

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.

Im Falle eines Erwerbs der Mehrheit der Stimmrechte der Gesellschaft durch einen Dritten haben 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 den eigenen Nutzen oder den Nutzen anderer zu verwenden.

Die variable und die fixe Vergütung der Vorstandsmitglieder weisen betragsmäßige Höchstgrenzen auf. Eine höhere Vergütung als die für die Restlaufzeit vorgesehene Vergütung der Anstellungsverträge wird grundsätzlich nicht gewährt. Im Geschäftsjahr 2017 wurden den Herren Ralf Kind und Markus Drews für ihre außerordentlichen Leistungen im Zusammenhang mit der Ausgabe der Unternehmensanleihe 2017/2022 im Juli 2017 Sonderboni in Höhe von TEUR 300 bzw. TEUR 200 gewährt. Für Herrn Ralf Kind wurde für die Leistungen im Jahr 2017 noch ein weiterer Sonderbonus in Höhe von TEUR 150 gewährt.

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

BESTEHENDE DIENSTVERTRÄGE

Herr Ralf Kind

Am 17. Februar 2017 hat der Aufsichtsrat der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG einen Vertrag mit Herrn Ralf Kind als weiteres Vorstandsmitglied ab dem 1. März 2017 für drei Jahre geschlossen. Zusätzlich zum Jahresgrundgehalt von EUR 230.000,00, das sich am 1. Juli 2017 auf EUR 250.000,00 erhöhte, 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 fixe Komponente wird monatlich als Grundgehalt ausgezahlt. Mit dem Mitglied des Vorstands besteht ein befristeter Dienstvertrag.

Der Vorstandsvertrag von Herrn Ralf Kind wurde Mitte April dahin gehend angepasst, dass sich ab dem 1. Januar 2018 das Jahresgrundgehalt auf EUR 360.000,00 und die leistungs- und erfolgsabhängige Tantieme auf EUR 180.000,00 erhöhen. Zudem wurde der bisher bestehende virtuelle Aktienoptionsplan modifiziert.

Herr Ralf Kind wurde am 3. Januar 2019 vom Aufsichtsrat der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG als Vorstand der Gesellschaft abberufen, und es wurde der Anstellungsvertrag mit Herrn Ralf Kind aus wichtigem Grund gekündigt. Die Höhe der Herrn Ralf Kind noch zustehenden Restvergütung ist noch offen.

Herr Ingo Hartlief

Am 20. Dezember 2018 hat der Aufsichtsrat der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG mit sofortiger Wirkung einen Vertrag mit Herrn Ingo Hartlief als Vorstandsvorsitzenden für drei Jahre geschlossen, d. h., mit dem Mitglied des Vorstands besteht ein befristeter Dienstvertrag. Zusätzlich zum Jahresgrundgehalt von EUR 320.000,00 erhält er eine leistungs- und erfolgsabhängige Tantieme von bis zu

EUR 190.000,00 pro Jahr (erstmalig ab 2019) sowie eine von der langfristigen Aktienkursentwicklung der Gesellschaft abhängige, betragsmäßig begrenzte Auszahlung nach einem virtuellen Aktienoptionsplan. Die fixe Komponente wird monatlich als Grundgehalt ausgezahlt und wird pro rata temporis gewährt, da dieser Vorstandsdiensvertrag unterjährig beginnt.

Die Zieltantieme stellt zugleich die Obergrenze für die erreichbare Tantieme dar. Die Höhe bemisst sich nach der Erreichung bestimmter vom AR nach billigem Ermessen festgelegter Zielvorgaben. Soweit der Vorstandsdiensvertrag unterjährig endet, reduziert sich die Tantieme pro rata temporis. Die Tantieme ist am Ende des Monats des Folgejahres fällig, in dem der Jahresabschluss der Gesellschaft festgestellt wird.

Bei der erfolgsabhängigen variablen Vergütung auf mehrjähriger Grundlage in Form von virtuellen Aktien werden pro Geschäftsjahr erstmalig 2019 virtuelle Aktien im Wert von im Zeitpunkt der Zuteilung EUR 190.000,00 brutto gewährt. Der tatsächliche Auszahlungsbetrag ist von der langfristigen Entwicklung des Aktienkurses der Gesellschaft abhängig und beträgt maximal EUR 220.000,00 brutto. Die Details richten sich nach dem vom AR nach billigem Ermessen festgelegten Long-Term-Incentive-Programm in der jeweiligen Fassung. Die Gesellschaft und Herr Hartlief haben bereits jetzt Sonderboni für das Erreichen bestimmter Ziele vereinbart. Ein Sonderbonus in Höhe von EUR 500.000 hängt ab vom Erreichen bestimmter portfoliobezogener Ziele. Ein weiterer Sonderbonus in Höhe von EUR 500.000 sowie von virtuellen Aktien im Wert von EUR 500.000 wird gewährt bei Erreichen bestimmter kapitalmarktbezogener Ziele.

Herr Hartlief hat Anspruch auf übliche vertragliche (Sach-)Nebenleistungen. Hierzu zählen 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.

Herr Tim Brückner

Am 17. Januar 2019 hat der Aufsichtsrat der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG einen Vertrag mit Herrn Tim Brückner als weiteres Vorstandsmitglied ab dem 1. Februar 2019 für drei Jahre geschlossen, d. h., mit dem Mitglied des Vorstands besteht ein befristeter Dienstvertrag. Zusätzlich zum Jahresgrundgehalt von EUR 200.000,00 erhält er eine leistungs- und erfolgsabhängige Tantieme von bis zu EUR 50.000,00 pro Jahr bei 100%iger Zielerreichung sowie eine von der langfristigen Aktienkursentwicklung der Gesellschaft abhängige, betragsmäßig begrenzte Auszahlung nach einem virtuellen Aktienoptionsplan. Die fixe Komponente wird monatlich als Grundgehalt ausgezahlt und wird pro rata temporis gewährt, da dieser Vorstandsdiensvertrag unterjährig beginnt.

Die Tantieme verringert oder erhöht sich entsprechend bei einer Zielüberschreitung oder -unterschreitung. Maximal beträgt die Tantieme EUR 75.000. Soweit der Vorstandsdiensvertrag unterjährig endet, reduziert sich die Tantieme pro rata temporis. Die Tantieme ist am Ende des Monats fällig, in dem der Jahresabschluss der Gesellschaft festgestellt wird.

Bei der erfolgsabhängigen variablen Vergütung auf mehrjähriger Grundlage in Form von virtuellen Aktien werden pro Geschäftsjahr erstmalig 2019 virtuelle Aktien im Wert von im Zeitpunkt der Zuteilung EUR 50.000,00 brutto gewährt, bei unterjährigem Ausscheiden pro rata temporis. Der tatsächliche Auszahlungsbetrag ist von der langfristigen Entwicklung des Aktienkurses der Gesellschaft abhängig und beträgt maximal EUR 75.000,00 brutto. Die Details richten sich nach dem vom AR nach billigem Ermessen festgelegten Long-Term-Incentive-Programm in der jeweiligen Fassung.

Ein einmaliger Sonderbonus in Form virtueller Aktien im Wert von weiteren EUR 250.000,00 wird gewährt bei Erreichen bestimmter kapitalmarktbezogener Ziele.

IM JAHR 2017 BEENDETE DIENSTVERTRÄGE

Herr Hon.-Prof. Andreas Steyer

Zusätzlich zum Jahresgrundgehalt in Höhe von EUR 250.000,00 erhielt Herr Prof. Andreas Steyer aus dem bis Februar 2019 laufenden, zum 30. Juni vorzeitig beendeten Vorstandsvertrag eine leistungs- und erfolgsabhängige Tantieme von bis zu 50 % des Jahresgrundgehalts pro Jahr.

Entsprechend der Aufhebungsvereinbarung vom 12. April 2017 wurden die vertraglichen Ansprüche von Herrn Steyer bis zum Ablauf des 30. Juni 2017 in vollem Umfang erfüllt und die Tantieme für das Geschäftsjahr 2016 zu 100 % gewährt. Als Ausgleich für den Verlust der Dienststellung zahlte die Gesellschaft an Herrn Steyer eine Abfindung in Höhe von EUR 550.000,00, die mit dem Ausscheiden am 30. Juni 2017 fällig wurde. Die Ansprüche aus dem auf der außerordentlichen Hauptversammlung vom 6. März 2015 beschlossenen Aktienoptionsprogramm 2015 von 400.000 Aktienoptionen bleiben nach Beendigung des Dienstverhältnisses unverändert bestehen.

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 Herrn Markus Drews um weitere drei Jahre bis Ende 2020 verlängert. Das Jahresgrundgehalt erhöhte sich zum 1. März 2017 auf EUR 250.000,00.

Entsprechend der Aufhebungsvereinbarung vom 16. November 2017 wurden die vertraglichen Ansprüche von Herrn Drews bis zum Ablauf des 31. Dezember 2017 in vollem Umfang erfüllt und die Tantieme für das Geschäftsjahr 2017 zu 100 % gewährt sowie zum 31. Dezember 2017 gezahlt. Als Ausgleich für den Verlust der Dienststellung zahlte die Gesellschaft an den Herrn Drews eine Abfindung in Höhe

von EUR 375.000,00. Für die Herrn Markus Drews unter dem auf der außerordentlichen Hauptversammlung vom 6. März 2015 beschlossenen Aktienoptionsprogramm gewährten 400.000 Aktienoptionen und zur Abgeltung der Ansprüche von Herrn Drews aus der Zusage aus dem Vorstandsdienstvertrag vom 22. Februar 2017 auf Zuteilung von Wertsteigerungsrechten erhielt Herr Drews eine einmalige Zahlung in Höhe von EUR 590.000,00. Abfindung und Ausgleichszahlung wurden am 30. November 2017 fällig und ausgezahlt.

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 gültig, bis die Hauptversammlung eine geänderte Vergütung beschließt. 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. 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.

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.

Wert der Zuwendungen gemäß DRS 17 (in EUR) für das Berichtsjahr

INGO HARTLIEF, VORSTANDSVORSITZENDER SEIT 20. DEZEMBER 2018				
in TEUR	GJ 2018	GJ 2018 (MIN)	GJ 2018 (MAX)	GJ 2017
Festvergütung	-	-	-	-
Nebenleistungen	-	-	-	-
Summe	-	-	-	-
Variable Vergütung (einjährig)	-	-	-	-
Variable Vergütung (mehrjährig)	-	-	-	-
Aktienoptionen	-	-	-	-
Summe	-	-	-	-
Versorgungsaufwand	-	-	-	-
Gesamtvergütung	-	-	-	-

RALF KIND, VORSTANDSSPRECHER VOM 1. MÄRZ 2017 BIS 3. JANUAR 2019				
in TEUR	GJ 2018	GJ 2018 (MIN)	GJ 2018 (MAX)	GJ 2017
Festvergütung	360	360	360	202
Nebenleistungen	20	20	20	10
Summe	380	380	380	212
Variable Vergütung (einjährig)	180	-	180	554
Variable Vergütung (mehrjährig)	-	-	-	-
Aktienoptionen	302	-	302	73
Summe	862	560	862	839
Versorgungsaufwand	16	16	16	12
Gesamtvergütung	878	396	878	851

HON.-PROF. ANDREAS STEYER, VORSTANDSSPRECHER VOM 5. MÄRZ 2013 BIS 30. JUNI 2017				
in TEUR	GJ 2018	GJ 2018 (MIN)	GJ 2018 (MAX)	GJ 2017
Festvergütung	-	-	-	125
Nebenleistungen	-	-	-	8
Summe	-	-	-	133
Variable Vergütung (einjährig)	-	-	-	0
Variable Vergütung (mehrjährig)	-	-	-	0
Aktienoptionen	-	-	-	119
Summe	-	-	-	252
Versorgungsaufwand	-	-	-	2
Abfindungszahlungen	-	-	-	550
Gesamtvergütung	-	-	-	804

MARKUS DREWS, VORSTANDSSPRECHER VOM 1. DEZEMBER 2014 BIS 31. DEZEMBER 2017				
in TEUR	GJ 2018	GJ 2018 (MIN)	GJ 2018 (MAX)	GJ 2017
Festvergütung	-	-	-	247
Nebenleistungen	-	-	-	27
Summe	-	-	-	274
Variable Vergütung (einjährig)	-	-	-	325
Variable Vergütung (mehrjährig)	-	-	-	0
Aktienoptionen	-	-	-	158
Summe	-	-	-	757
Versorgungsaufwand	-	-	-	5
Abfindungszahlungen	-	-	-	375
Gesamtvergütung	-	-	-	1.137

Zufluss (in EUR) für das Berichtsjahr

			INGO HARTLIEF, VORSTANDSVORSITZENDER SEIT 20. DEZEMBER 2018	
in TEUR	GJ 2018	GJ 2017		
Festvergütung	-	-		
Nebenleistungen	-	-		
Summe	-	-		
Variable Vergütung (einjährig)	-	-		
Variable Vergütung (mehrjährig)	-	-		
Aktienoptionen	-	-		
Summe	-	-		
Versorgungsaufwand	-	-		
Gesamtvergütung	-	-		

			RALF KIND, VORSTANDSSPRECHER VOM 1. MÄRZ 2017 BIS 3. JANUAR 2019	
in TEUR	GJ 2018	GJ 2017		
Festvergütung	360	202		
Nebenleistungen	20	10		
Summe	380	212		
Variable Vergütung (einjährig)	275	300		
Variable Vergütung (mehrjährig)	-	-		
Aktienoptionen	-	-		
Summe	655	512		
Versorgungsaufwand	16	12		
Gesamtvergütung	671	524		

			HON.-PROF. ANDREAS STEYER, VORSTANDSSPRECHER VOM 5. MÄRZ 2013 BIS 30. JUNI 2017	
in TEUR	GJ 2018	GJ 2017		
Festvergütung	-	125		
Nebenleistungen	-	8		
Summe	-	133		
Variable Vergütung (einjährig)	-	125		
Variable Vergütung (mehrjährig)	-	0		
Aktienoptionen	-	0		
Summe	-	258		
Versorgungsaufwand	-	2		
Abfindungszahlungen	-	550		
Gesamtvergütung	-	810		

			MARKUS DREWS, VORSTANDSSPRECHER VOM 1. DEZEMBER 2014 BIS 31. DEZEMBER 2017	
in TEUR	GJ 2018	GJ 2017		
Festvergütung	-	247		
Nebenleistungen	-	27		
Summe	-	274		
Variable Vergütung (einjährig)	-	325		
Variable Vergütung (mehrjährig)	-	0		
Aktienoptionen	-	590		
Summe	-	1.189		
Versorgungsaufwand	-	5		
Abfindungszahlungen	-	375		
Gesamtvergütung	-	1.569		

Risiko-, Chancen- und Prognosebericht

RISIKOBERICHT

RISIKOMANAGEMENTSYSTEM

Ziele des Risikomanagementsystems sind vor allem die nachhaltige Existenzsicherung der DEMIRE, die Risikofrüherkennung, 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 REIT-AG alle zum DEMIRE-Konzern gehörenden Gesellschaften, die in den Konzernabschluss einbezogen worden sind. Die Fair Value REIT-AG verfügt über ein eigenes adäquates und mit der Strategie des Gesamtkonzerns abgestimmtes Risikomanagementsystem.

Im Fokus des Risikomanagements liegen die Liquiditätssicherung, die Identifikation und Begrenzung von Risiken aus Akquisitionen und Veräußerungen, aus dem Redevolumen, der Vermietung und 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 zudem die Umsetzung beschlossener Maßnahmen zur Risikobegrenzung und deren Einhaltung in der Zukunft. 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 auf, denen die DEMIRE ausgesetzt ist oder sein könnte. Als Risiken werden strategische und operative Faktoren, Ereignisse und Handlungen betrachtet, die wesentlichen Einfluss auf die Existenz, die wirtschaftliche Lage und die Zielerreichung der DEMIRE haben.

Risikofrüherkennungssystem

Das Früherkennungssystem der DEMIRE AG soll alle relevanten Risiken und deren Ursachen erfassen, sie quantifizieren und kommunizieren sowie damit sicherstellen, dass nötige Gegenmaßnahmen frühzeitig eingeleitet werden können. Das Risikofrüherkennungssystem wird vom Abschlussprüfer im Rahmen der Jahresabschlussprüfung hinsichtlich der aktienrechtlichen Anforderungen jährlich gemäß § 317 Abs. 4 HGB untersucht und beurteilt.

Risikoidentifikation und -bewertung

Die Risikoidentifikation bildet die Grundlage für den angemessenen und effektiven Umgang mit Risiken. Unsere Mitarbeiter sind zu einem bewussten und verantwortlichen Umgang mit Risiken und Chancen im Rahmen ihrer Kompetenzen aufgefordert. Für alle relevanten Risiken werden Verantwortlichkeiten entsprechend der Hierarchie festgelegt. Ein identifiziertes Risiko wird auf seine Eintrittswahrscheinlichkeit hin beurteilt und das potenzielle Schadensausmaß ermittelt.

Risikosteuerung

Dann entscheiden die Risikoverantwortlichen, falls notwendig gemeinsam mit dem Vorstand, über eine angemessene Risikosteuerung durch Entwicklung geeigneter Steuerungsmaßnahmen und deren regelmäßige Überwachung.

Risikoberichterstattung

Die Meldungen der Risikoverantwortlichen werden zentral aggregiert, wodurch eine Aussage zum Gesamtrisiko für den DEMIRE-Konzern ermittelt werden kann. Der Vorstand wird quartalsweise und bei plötzlich auftretenden, gravierenden Themen gegebenenfalls ad hoc informiert. So wird eine vollständige und zeitnahe Information über wesentliche Risiken sichergestellt.

Der Aufsichtsrat wird regelmäßig intensiv 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.

INTERNES KONTROLL- UND RISIKOMANAGEMENTSYSTEM

IT-Systeme

Die Steuerung und Überwachung unserer relevanten IT-Systeme erfolgt auf zentraler Ebene bei der DEMIRE AG. Neben der physischen Infrastruktur ist auch die Systemlandschaft weitreichend mit geeigneten Mechanismen gegen Ausfälle gesichert, um stets eine hohe Verfügbarkeit aller notwendigen Systeme und Komponenten zu gewährleisten.

Der ordnungsgemäße Betrieb der von uns verwendeten Programme und Schnittstellen wird regelmäßig überwacht. Die Ergebnisse des Monitorings werden zur laufenden Optimierung der Abläufe eingesetzt. Unser komplettes EDV-System ist mit einem mehrstufigen Konzept gegen unbefugte Zugriffe und Schadprogramme, wie z. B. Viren und Trojaner, gesichert. Das interne Netzwerk des DEMIRE-Konzerns wird gegen externe Zugriffe von außen mit Firewalls geschützt.

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.

Die Rechnungslegungsprozesse 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 Konzernabschluss auf. Zentral durchgeführte Werthaltigkeitstests, insbesondere die Marktbewertung aller Immobilien durch unabhängige externe Gutachter, sichern die einheitliche und standardisierte Anwendung der Bewertungskriterien. Ebenfalls auf Konzernebene erfolgen die Aggregation und Aufbereitung erforderlicher Daten für den Konzernanhang und den zusammengefassten Lagebericht. Diesen Prozessen vorgelagert erfolgen die Buchführung, die Jahresabschlusserstellung und die Zusammentragung zusätzlicher Informationen der in den Konzernabschluss einbezogenen Konzerngesellschaften nach einheitlichen Maßgaben teils durch das externe Property Management, teils über Geschäftsbesorgungsverträge durch die Mitarbeiter der DEMIRE AG.

Die geforderten Auswertungen sowie die erstellten Quartals-, Zwischen- und Jahresabschlüsse werden vollständig und zeitnah übermittelt und intern überwacht. 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 Kontrollinstrument.

Weitere wesentliche Instrumentarien bilden:

- Einheitliche Bilanzierungsrichtlinien für die 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 Gutachtererstellung für den Marktwert von Liegenschaften

Gemeinsam mit unseren externen Dienstleistern und Beratern 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 Bilanzierungsmaßgaben des Konzerns entsprechend angepasst. Dies ist im Geschäftsjahr 2018 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 ihrer 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

Hinweis

Auch erprobte und etablierte Systeme können einzelne Fehler und Zuwiderhandlungen nicht vollständig ausschließen, sodass die richtige, vollständige und zeitnahe Erfassung von Sachverhalten in der Konzernrechnungslegung nicht immer gänzlich gewährleistet werden kann. Darüber hinaus können aus den Ermessensspielräumen, die die Mitarbeiter beim Ansatz und der Bewertung von Vermögenswerten und Schulden haben, Risiken entstehen. Einmalige Geschäftsvorfälle, insbesondere mit hoher komplexer Ausprägung und/oder Bearbeitung unter extremem Zeitdruck, bergen ein gewisses Risikopotenzial. Dem Kontrollrisiko durch den Einsatz externer Dienstleister wurde so weit wie möglich durch Internalisierung von Funktionen entgegengetreten.

ALLGEMEINE RISIKOSITUATION

Die im Jahr 2013 beschlossene Neuausrichtung auf den deutschen Gewerbeimmobilienmarkt konnte durch eine Vielzahl von strategiekonformen Investitionen erfolgreich umgesetzt werden. Im Jahr 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. Im Rahmen der jährlichen Immobilien- und Budgetplanung erfolgt zugleich die Einteilung der Immobilien in die Immobilienanlageklassen Core plus, Value-added und Redevelopment. Unter dem Strategieplan DEMIRE 2.0 wurden bestimmte Immobilien für die sogenannte Immobilienanlageklasse „Redevelopment“ identifiziert, die zukünftig durch umfassende Sanierungs- oder Neugestaltungsmaßnahmen für die weitere

Vermietung am Mietmarkt repositioniert werden. Dadurch reagiert die DEMIRE frühzeitig und proaktiv auf mögliche Veränderungen der Ertragslage innerhalb ihres Immobilienbestands. Der Anteil der Immobilien im Bereich Redevelopment am Gesamtportfolio, gemessen am Marktwert, beträgt zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2018 4,8%. Durch die Vereinfachung der Konzerngruppenstruktur und Verlagerung von Objektgesellschaften aus dem Ausland nach Deutschland konnten sowohl gesellschaftsrechtliche als auch steuerliche Risiken verringert werden.

Im Geschäftsjahr 2017 erfolgte zum einen im Februar die vorzeitige Prolongation eines Schuldscheindarlehens in Höhe von EUR 148 Millionen zu wesentlich günstigeren Konditionen und zum anderen im Juli und September die Platzierung und Aufstockung einer gerateten, unbesicherten Unternehmensanleihe 2017/2022 in Höhe von insgesamt EUR 400 Millionen. Mit der vorzeitigen Refinanzierung höher verzinsten Finanzierungen aus den Mitteln der Unternehmensanleihe haben sich seit 2018 insbesondere durch die durchschnittlich niedrigeren Zinskosten und den Wegfall bestimmter Amortisationskosten und Covenants auf Ebene früherer Bankfinanzierungen bei gleichzeitiger Verbesserung der durchschnittlichen Laufzeit der Fremdfinanzierungen und der Liquidität die Finanzrisiken deutlich verringert. Mit der 10%igen Kapitalerhöhung in Höhe von EUR 23,6 Millionen im April 2018, der Wandlung der Anfang 2018 noch ausstehenden Wandelschuldverschreibungen 2013/2018 im Laufe des Geschäftsjahres sowie der Kapitalerhöhung in Höhe von EUR 150,1 Millionen konnte die Eigenkapitalbasis wesentlich gestärkt und Liquidität für das zukünftige Wachstum unter DEMIRE 2.0 generiert werden.

EINZELRISIKEN

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 Finanzinvestition gehaltene Immobilien“ und „Finanzinstrumente“.

Die Bewertung der einzelnen Risiken erfolgt auf Basis der Schadenshöhe und der Eintrittswahrscheinlichkeit.

EINTRITTSWAHRSCHEINLICHKEIT	EINFLUSS AUF FFO BZW. EIGENKAPITAL				
	niedrig	mittel	hoch	hoch	sehr hoch
Sehr wahrscheinlich	niedrig	mittel	hoch	hoch	sehr hoch
wahrscheinlich	niedrig	mittel	mittel	hoch	hoch
möglich	niedrig	niedrig	mittel	mittel	hoch
unwahrscheinlich	niedrig	niedrig	niedrig	mittel	mittel
sehr unwahrscheinlich	sehr niedrig	niedrig	niedrig	niedrig	mittel
SCHADENSHÖHE	sehr niedrig	niedrig	mittel	hoch	sehr hoch

Gesamtwirtschaftliche sowie Markt- und Branchenrisiken

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

Gesamtwirtschaft

Gesamtwirtschaftliche Veränderungen können sich positiv und negativ auf unsere Vermögens-, Finanz- und Ertragslage auswirken. Für 2019 wird eine Abschwächung des Wirtschaftswachstums, aber immer noch ein moderates Wachstum in Deutschland erwartet. Die wirtschaftliche Entwicklung lässt trotzdem weitere Neueinstellungen und somit Bedarf nach neuen Büroflächen insbesondere in den Sekundärstandorten erwarten; durch steigende Löhne und Gehälter bleibt der private Konsum weiterhin ein Wachstumstreiber der deutschen Wirtschaft. Dies kann auch der Vermietung unserer Einzelhandelsflächen zugutekommen.

Dem positiven Binnenklima stehen allerdings zahlreiche globale Unwägbarkeiten gegenüber: Insbesondere durch die USA vorangetriebene protektionistische Tendenzen oder der Ausgang der Brexit-Verhandlungen können die Wirtschaft in der EU und der Welt beeinträchtigen. Die Unsicherheit bezüglich der weiteren Entwicklung der Weltwirtschaft könnte zu wirtschaftlicher Instabilität, Beschränkung im Zugang zu Fremd- und Eigenkapital und Verringerung oder Ausfall von Mieteinnahmen durch Verschlechterung der wirtschaftlichen Situation unserer Mieter führen und somit die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft negativ beeinflussen.

Eine starke wirtschaftliche Verschlechterung binnen der nächsten zwölf Monate halten wir für wenig wahrscheinlich und schätzen daher das Risiko der negativen Beeinflussung als niedrig ein.

Immobilienmarkt in Deutschland

Die DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG hält Gewerbeimmobilien mit Fokus auf Büro- und Einzelhandelsgebäuden in mittelgroßen Städten und aufstrebenden Randlagen von Ballungsgebieten in ganz Deutschland, sodass der Geschäftserfolg wesentlich von der Entwicklung des deutschen Immobilienmarktes abhängig ist.

Die Immobilienbranche zählt zu einem der vielfältigsten Wirtschaftszweige in der modernen Volkswirtschaft. Neben der Immobilienbewirtschaftung gehören für uns auch Redevlopment sowie die mit dem Immobilienvermögen und der -finanzierung verbundenen Tätigkeiten dazu. Jedwede Phase von An- und Verkauf über Finanzierung bis hin zur Bewirtschaftung und Verwaltung der Immobilien ist mit Risiken und Chancen behaftet.

Im Hinblick auf den starken Anstieg des Mietniveaus in Deutschland besteht das Risiko, dass ein weiterer Anstieg nicht erfolgt und aufgrund zukünftiger negativer wirtschaftlicher Rahmenbedingungen ein Trend rückläufiger Mieten eintreten kann. In Bezug auf das Hauptgeschäft des DEMIRE-Konzerns mit ausschließlich deutschen Gewerbeimmobilien bestehen daher grundsätzlich Risiken eines

Wertverlustes. Unsicherheiten bezüglich der zukünftigen wirtschaftlichen Entwicklung in Deutschland bei den Mietern könnte einen Nachfragerückgang, einen Preisverfall und Leerstand nach sich ziehen. Auch makroökonomische Faktoren wie beispielsweise die Entwicklungserwartung an die Arbeitslosigkeitsrate, Inflation, Zinssatz, Steueränderungen und Investitionen beeinflussen die Bereitschaft von Mietern zu Vertragsabschlüssen oder -verlängerungen. Insbesondere ein Anstieg der momentan sehr niedrigen Zinsen könnte die Nachfrage nach Immobilien kurz- bis mittelfristig verringern und somit auch die Möglichkeit, vor allem nicht strategische Immobilien aus dem Bestand der DEMIRE zu verkaufen, verschlechtern. Die breite Diversifizierung durch Akquisitionen von Gewerbeimmobilien in den Geschäftsjahren 2015, 2016 und 2018 in fast allen Bundesländern hat dazu beigetragen, dass sich Veränderungen eines spezifischen Standorts nur in geringem Umfang auf das Gesamtportfolio auswirken. Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland, das anhaltend niedrige Zinsniveau und insgesamt positive Unternehmenserwartungen belegen aktuell insgesamt weiterhin eine gute Verfassung des deutschen Immobilienmarktes.

Im Vermietungsmarkt können ein Flächenüberangebot oder eine nicht mehr zeitgemäße Ausstattung zu Preisdruck, Margenverlusten und Leerstand oder der Notwendigkeit von kostenintensiven Instandhaltungs- oder Sanierungsmaßnahmen führen. Demgegenüber kann eine Knappheit an geeigneten Flächen zu einer hohen Nutzer-Nachfrage und steigenden Preisen für die gesuchten Qualitäten führen.

Aufgrund der stabilen Rahmenbedingungen und der guten ökonomischen Fundamentaldaten hat sich der deutsche Gewerbeimmobilienmarkt zu einem auch für ausländische Investoren attraktiven Investmentmarkt entwickelt. Die Brexit-Entscheidung und die damit einhergehenden Veränderungen in Europa stellen aus unserer Sicht kurz- und mittelfristig eher Chancen als Risiken für unser Geschäft dar. Internationale Unternehmen, die eine Verlagerung ihrer Standorte nach Kontinentaleuropa oder eine Stärkung bestehender Standorte erwägen, könnten für positive Impulse auf dem deutschen Immobilienmarkt sorgen.

Bei der intensiven Prüfung der Immobilien vor dem Ankauf streben wir an, die Risiken zu vermeiden, die sich aus schwieriger Nachvermietbarkeit und mangelnder Nutzungsflexibilität der Objekte ergeben können. Gleichzeitig sind wir daran interessiert, Chancen aus vorhandenem Leerstand zu identifizieren, die wir durch unser leistungsstarkes internes Asset- und Portfoliomanagement sowie unseren externen Dienstleister für das Property Management, das auch herausfordernde Aufgaben umzusetzen weiß, nutzen können.

Bezüglich Risiken aus einer negativen Entwicklung des Immobilienmarktes im Jahr 2019 gehen wir derzeit von einer mittleren Eintrittswahrscheinlichkeit aus und schätzen daher das Risiko der negativen Beeinflussung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage unserer Gesellschaft als mittelmäßig ein.

FINANZWIRTSCHAFTLICHE RISIKEN

Finanzierungs- und 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 und auf Ebene der Gesellschaft sowie aus den Zuflüssen der Konzernunternehmen in Form von Dividenden, Gewinnausschüttungen, Ergebnisabführungen und Entnahmen.

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

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.

Die zum Bilanzstichtag vorhandenen Mittel und der geplante Cashflow im Jahr 2019 reichen für die derzeitigen Bedürfnisse der laufenden Geschäftstätigkeit aus.

Risiken aus Covenant-Verpflichtungen

Es besteht das Risiko, dass sich die Einnahmen und die Marktwerte der Immobilien reduzieren. Dies könnte das Verhältnis von Finanzverbindlichkeiten zu Verkehrswert (Loan-to-Value-Verhältnis, „LTV“), den Kapitaldeckungsgrad (Debt Service Coverage Ratio, „DSCR“), die Zinsdeckungsrate (Interest Service Coverage Rate, „ISCR“) oder die Kapitaldienstfähigkeit verschlechtern, was zu einer Verletzung der Covenant-Verpflichtungen aus den verschiedenen Fremdfinanzierungen führen könnte. In der Folge könnte die DEMIRE mit der Stellung zusätzlicher Sicherheiten, zusätzlichen Tilgungsleistungen oder Einzahlungen auf verpfändete Guthabekonten als weiterer Kreditsicherheit oder letztendlich mit der außerordentlichen Kündigung einzelner Finanzierungen oder sogar der Akkumulation von außerordentlichen Kündigungen konfrontiert sein. Dies könnte zu erheblichen negativen Auswirkungen auf die Liquiditätslage der DEMIRE führen.

Alle Finanzverbindlichkeiten des Konzerns weisen zum Bilanzstichtag jeweils einen deutlich unter dem durch die jeweilige Finanzierungsvereinbarung erlaubten LTV der Finanzverbindlichkeiten auf. Bei dem Schuldscheindarlehen sowie der Finanzierung der Sihlegg Investments Holding GmbH erfüllt der DSCR zum 31. Dezember 2018 den in der jeweiligen Vereinbarung geforderten Kapitaldeckungsgrad.

Die Bedingungen der Unternehmensanleihe 2017/2022 sehen zur Sicherstellung eines Minimum-Cashflows für bestehende Zins- und Tilgungsverpflichtungen zudem im Falle der Neuaufnahme von Fremdkapital sowie bei der Ausgabe von (Vorzugs)Aktien durch die DEMIRE AG oder betroffene Konzerngesellschaften sich im Laufe der Zeit verschärfende Anforderungen an Nettoverschuldungsgrade (Net Total Loan-to-Value Ratio, „Net-LTV“ sowie Net Secured LTV) und den Deckungsgrad von Fixkosten (Fixed Charge Coverage Ratio, „FCCR“) vor.

Die international renommierten Ratingagenturen Standard & Poor's und Moody's haben im Juli 2018 für die Unternehmensanleihe 2017/2022 das BB+ beziehungsweise Ba2-Rating bestätigt. DEMIRE ist gehalten, die für die Aufrechterhaltung der Kreditwürdigkeitseinstufung (Credit Rating) durch die Ratingagenturen notwendigen Bedingungen einzuhalten.

Die Einhaltung der betreffenden Covenants und Ratingbedingungen wird dementsprechend laufend überwacht und darüber an den Vorstand berichtet. Der Vorstand schätzt daher das Risiko aus Verschlechterung der Covenants sowie des Ratings und die daraus resultierenden Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage als niedrig ein.

Zinsrisiken

Zur Finanzierung deutscher Gewerbeimmobilien setzt der DEMIRE-Konzern Fremdkapital ein. Hierbei handelt es sich sowohl um Darlehen mit überwiegend fester und zu einem geringen Umfang variabler Verzinsung als auch um handelbare Instrumente, darunter Unternehmensanleihen sowie bis Ende 2018 Finanzinstrumente mit Wandlungsoptionen in Aktien der Gesellschaft. Die Evaluierung der Zinspolitik erfolgt in regelmäßigen Abständen und in enger Abstimmung mit dem Aufsichtsrat.

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 597,6 Millionen fest und EUR 38,7 Millionen variabel verzinst.

Das Zinsniveau hat auch Auswirkungen auf die Einstandspreise neu erworbener Immobilien. Außerdem spielt es bei der Bewertung der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien eine nicht unerhebliche Rolle. Angesichts der Erwartungen an die Zinsentwicklung für die nächsten Jahre schätzt der Vorstand das Risiko aus Zinsrisiken und die daraus resultierenden Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage als niedrig ein.

Währungsrisiken

Für das bestehende Portfolio an Gewerbeimmobilien in Deutschland bestehen sehr geringe Fremdwährungsrisiken, da alle wesentlichen Geschäftsvorfälle in EUR abgewickelt werden. Der Vorstand schätzt das Risiko aus Währungsrisiken und die daraus resultierenden Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage als sehr niedrig ein.

OPERATIVE RISIKEN

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

Vermietungs- und Bewirtschaftungsrisiken

Bei der Vermietung und Bewirtschaftung von Immobilien bestehen Risiken der Mietminderung, von Mietausfällen oder des Leerstandes von Flächen. Zudem können indexbedingte Mieterhöhungen 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. Generell streben wir langfristige Vermietungen an und ergreifen frühzeitig Maßnahmen zur Anschluss- und Neuvermietung. Sofern es DEMIRE nicht gelingen sollte, ihre Immobilien zu attraktiven Konditionen zu vermieten, oder Vermietungsverträge formale Mängel aufweisen und daher inhaltliche Vereinbarungen nicht durchgesetzt werden können, könnte dies in negativen Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft resultieren.

Es bestehen Risiken, dass unerwartete Kosten für Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen oder für Anpassungen der Immobilien an zeitgemäße Anforderungen auch durch zeitliche Verzögerungen bei der Durchführung, beispielsweise durch spätere Erteilung der Baugenehmigung, anfallen, sodass es zu entsprechenden Verschiebungen im Vermietungszeitpunkt und somit im Zufluss der Mieteinnahmen sowie der Rentabilität kommen kann.

Zum Zeitpunkt der Berichterstellung bestanden aufgrund der Mieterstruktur keine wesentlichen Vermietungsrisiken mit unmittelbarer Auswirkung auf die Ertragslage des Konzerns. Den Ausfallrisiken aus Mietforderungen wird durch Wertberichtigungen Rechnung getragen. Zudem versuchen wir grundsätzlich, eine Abhängigkeit von großen Mietern zu vermeiden. Im Geschäftsjahr 2018 entfielen 47,6% (31. Dezember 2017: 48,2%) der Vertragsmieten auf die zehn größten Mieter. Hier handelt es sich ausschließlich um namhafte und größtenteils bonitätsstarke Mieter vor allem aus dem öffentlichen Sektor, Telekommunikation und Handel. Es besteht jedoch eine Abhängigkeit von einigen wenigen Mietern, die einen wesentlichen Anteil an den Mieterträgen haben. Größter Mieter, mit einem kumulierten Anteil an den gesamten Vertragsmieten des Immobilienportfolios von 30,4% (31. Dezember 2017: 30,6%) über mehrere Mietvertragsverhältnisse und Immobilienstandorte, ist die Deutsche Telekom (GMG Generalmietgesellschaft GmbH). Sofern es nicht gelänge, für diesen Mieter oder andere wesentliche Mieter aus den zehn größten Mietern nach Vertragsende oder außerordentlicher Kündigung Nachmieter für die entsprechenden Flächen zu finden, würde dies zu einem erheblichen Rückgang der Mieteinnahmen und somit zu einem wesentlichen negativen Effekt auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft führen. Dank unseres eigenen umsetzungsstarken Asset- und Portfoliomanagements sind wir mieternah aufgestellt und pflegen eine langfristige Mieterbindung. Der Vorstand schätzt daher das Risiko aus Vermietungs- und Bewirtschaftungsrisiken und die daraus resultierenden Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage als niedrig ein.

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 Finanzinvestition 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 Funds from Operations (FFO) und die Liquidität des Konzerns ergibt sich dadurch jedoch nicht. Der Vorstand schätzt das Risiko aus Vermietungs- und Bewirtschaftungsrisiken und die daraus resultierenden Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage als niedrig ein.

Akquisitionsrisiken

Der Erfolg der Gesellschaft hängt teilweise von der Fähigkeit ab, geeignete, der Strategie entsprechende Immobilien oder Beteiligungen an Immobilienunternehmen in wirtschaftlich attraktiven Regionen und von gutem Zustand zu angemessenen Preisen sowie mit zahlungsfähigen Mietern zu finden. Wir prüfen und entwickeln laufend Optionen, um unser Immobilienportfolio zu erweitern. Gelingt uns die Nutzung von Wachstumschancen, könnte dies eine Steigerung von Mieteinnahmen und des Mietergebnisses ermöglichen. Der Mangel an Investitionsmöglichkeiten in Immobilien könnte den Preis für solche Immobilien nach oben treiben. Zudem hängt die Verfügbarkeit noch von zahlreichen Faktoren ab, auf die die Gesellschaft keinen Einfluss hat. In Situationen knapper Verfügbarkeit wird der Wettbewerb um die Immobilien stärker, und Wettbewerber mit größeren finanziellen Möglichkeiten und/oder geringerer Zinsbelastung könnten durch die Fähigkeit zur Zahlung eines höheren Preises den Zuschlag erhalten. Stärkerer Wettbewerb um knappe Ressourcen kann zudem zu einem generell höheren Preisniveau für Immobilien führen und somit einen negativen Effekt auf das angestrebte mittelfristige Wachstum auf EUR 2 Milliarden Immobilienbestand haben.

Bei Akquisitionen können sich aus der Fehlbeurteilung der Immobilienlage sowie der Veränderung der Infrastruktur des Mikrostandortes oder der regionalen Strukturen des Makrostandortes Standortrisiken ergeben. Wir prüfen daher entsprechend unserer Strategie Lage und Standort intensiv im Vorfeld von Investitions- und Akquisitionsentscheidungen. Im operativen Betrieb tragen unser professionelles internes Asset- und Portfoliomanagement sowie unser Property-Management-Dienstleister dazu bei, rechtzeitig Veränderungen im Umfeld zu erkennen und angemessen zu reagieren, beispielsweise durch Neupositionierung oder Verkauf.

Es bestehen Risiken, dass unerwartete Kosten für Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen oder für Anpassungen der erworbenen Immobilien an zeitgemäße Anforderungen anfallen. Diese Risiken können auch entstehen, wenn durch den zeitlichen Druck vom Verkäufer nur eine eingeschränkte technische Due Diligence durchgeführt werden könnte. Versteckte Schäden können somit erst später oder umfassender auftreten, sodass eine angemessene Gewährleistungsinanspruchnahme des Verkäufers nicht möglich wäre oder gegebenenfalls nicht durchgesetzt werden könnte.

Bei der Akquisition von Immobilien, insbesondere von Immobilienportfolios, kann es zu einer Fehleinschätzung bzw. Überschätzung von Ergebnis- und Synergiepotenzial kommen, was sich im Vergleich zur Planung negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft auswirken kann. Wir reduzieren Risiken vor Ankauf der Immobilien durch eine ausführliche Due Diligence unter Einbeziehung erforderlicher externer Experten. Der Vorstand schätzt das Risiko aus Akquisitionen und die daraus resultierenden Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage als niedrig ein.

Verkaufsrisiken

Immobilienverkäufe aus dem Bestandsportfolio nutzen wir, um das Klumpenrisiko in der sektoralen und regionalen Portfoliostruktur zu senken, Gewinne zu realisieren und den Schuldenabbau voranzutreiben und somit finanzielle Risiken zu reduzieren. Nach Verkauf von Immobilien könnte es zu Ansprüchen des Käufers aus Gewährleistung kommen, sofern die Immobilien nicht die versprochenen Eigenschaften,

z.B. Modernisierungszustand, keine Kontaminierung, Vermietung, aufweisen. Diese können einen negativen Effekt auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft haben.

Der Vorstand schätzt aufgrund des geringen Umfangs von Desinvestitionen bei der DEMIRE in den letzten Geschäftsjahren das Risiko aus Verkaufsrisiken und die daraus resultierenden Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage als niedrig ein.

SONSTIGE RISIKEN

Rechtsrisiken

Im Hinblick auf das Geschäftsmodell von DEMIRE können Risiken insbesondere aus Änderungen der rechtlichen Rahmenbedingungen und Vorschriften entstehen. Im Vergleich zu anderen Ländern in Europa hat sich Deutschland in der Vergangenheit als Volkswirtschaft mit hoher regulatorischer Stabilität erwiesen und damit wenig Potenzial für plötzliche Maßnahmen und regulatorische Eingriffe außerhalb einer breiten gesellschafts- und wirtschaftspolitischen Konsensfindung geboten. Jedoch könnte DEMIRE für derzeit nicht erkannte Altlasten, Umweltverunreinigungen und gesundheitsschädliche Bausubstanzen aufkommen müssen oder für die Nichterfüllung baurechtlicher Anforderungen entsprechend der geltenden Rechtslage in Anspruch genommen werden.

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 niedrig einzuschätzen.

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.

Wesentliche rechtliche Auseinandersetzungen, die ein erhebliches Risiko darstellen können, sind derzeit nicht anhängig oder absehbar. Für laufende Rechtsstreitigkeiten ist ausreichende Vorsorge getroffen. Insgesamt schätzt der Vorstand die Rechtsrisiken und die finanziellen Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage als niedrig ein.

Compliancerisiken

Verantwortungsbewusste und nachhaltige Unternehmensführung ist Teil der Unternehmenskultur und des Geschäftsalltags von DEMIRE. Daher entwickeln wir unser Compliance-Programm mit dem Ziel weiter, Mitarbeiter bei der Einhaltung relevanter Rechtsvorschriften und Verhaltensstandards zu unterstützen. Anfang des Jahres 2017 hat die DEMIRE als zentrales Element des Compliance-Programms einen konzernweit geltenden Verhaltenskodex eingeführt, der allen Mitarbeitern verpflichtend zur Unterzeichnung vorgelegt wird. Es werden regelmäßig entsprechende Compliance-Schulungen zur Vertiefung und Erläuterung der Leitlinien und Grundsätze des Kodex durchgeführt, die die folgenden Themen behandeln:

- Antikorruption und Vermeidung von Interessenkonflikten
 - Verbot der persönlichen Vorteilsnahme oder -gewährung zur Beeinflussung von geschäftlichen Entscheidungen
 - Angemessene Verhältnis von Beratervergütung zur erbrachten Dienstleistung
 - Verbindliche Regelungen zur Annahme und Gewährung von Geschenken, Einladungen und sonstigen Zuwendungen sowie Umgang mit Spenden
 - Kein Interessenkonflikt durch Nebentätigkeiten und Unternehmensbeteiligungen
- Diskriminierungsschutz und Respekt
 - Keine Benachteiligung oder unerwünschte Verhaltensweisen aus Gründen der Rasse, ethnischen Herkunft, des Geschlechts, der Religion, einer Behinderung, des Alters und/oder der sexuellen Identität
 - Respektvolles Arbeitsumfeld und faire Arbeitsbedingungen
- Betriebsgeheimnisse und Datenschutz
 - Verpflichtung zur Einhaltung des Datengeheimnisses

- Erhebung, Speicherung und Verarbeitung von personenbezogenen Daten im Einklang mit den Datenschutzbestimmungen
- Verbot der Verwertung von Insiderinformationen
- Berichterstattung und Information
 - Vollständige, ordnungsmäßige und fristgerechte Berichterstattung
 - Umfassende, zeitnahe und offene Information

Ein Compliance Officer ist Ansprechpartner für Fragen zu Compliance und für Hinweise auf Non-Compliance. Unsere bestehenden Compliance-Prozesse und -Kontrollen könnten trotzdem nicht ausreichend sein, bewusstes rechtswidriges Verhalten durch Beschäftigte des DEMIRE-Konzerns zu verhindern, sodass der Ruf von DEMIRE und das Vertrauen in unser Geschäft geschädigt werden könnten. Wenn DEMIRE nicht in der Lage sein sollte, rechtswidriges Verhalten aufzudecken und adäquate organisatorische und disziplinarische Maßnahmen zu ergreifen, könnte es zudem zu Sanktionen und Geldbußen kommen, die sich negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft auswirken könnten.

Der Vorstand schätzt das Risiko aus Compliancerisiken und die daraus resultierenden Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage als niedrig ein.

Steuerrisiken

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

Für DEMIRE relevant sind Restriktionen zur sogenannten Zinsschranke, also Regelungen der sogenannten Mindestbesteuerung zur erweiterten gewerbesteuerlichen Kürzung auf Ebene einzelner Objektgesellschaften. Zudem könnten Änderungen in den steuerrechtlichen Regelungen insbesondere zur (konzerninternen) Nutzung von Verlustvorträgen zu höheren Steueraufwendungen und -zahlungen führen.

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 Steuer Risiken 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 als Dividende bis zum Ende des folgenden Geschäftsjahres
- Beschränkungen im Geschäftszweck

Als REIT ist die Fair Value REIT-AG von der Körperschaft- und Gewerbesteuer befreit. Sollte die Fair Value REIT-AG die oben genannten 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, bei Verlust des REIT-Status zudem eventuell zu Entschädigungsansprüchen von Aktionären der Fair Value REIT-AG führen. Diese können einen wesentlichen negativen Effekt auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft haben.

Der Vorstand schätzt das Risiko aus Steuerrisiken und die daraus resultierenden Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage als mittelmäßig ein.

Personalrisiken

Kompetente, engagierte und motivierte Mitarbeiter sind eine wesentliche Voraussetzung für die erfolgreiche Entwicklung der DEMIRE. Der DEMIRE-Konzern könnte Mitglieder des Vorstands oder andere Leistungsträger verlieren bzw. nicht in der Lage sein, sie durch ausreichend qualifizierte Kräfte und zeitnah zu ersetzen. Der Vorstand schätzt das Risiko aus Personalrisiken und die daraus resultierenden Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage als mittelmäßig ein.

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. Die DEMIRE hat sich gegen IT-Risiken durch ein eigenes Netzwerk, moderne Hard- und Softwarelösungen sowie Maßnahmen gegen Angriffe von außen abgesichert, und sämtliche Daten werden zusätzlich gesichert. Mitarbeiter erhalten über detaillierte Zugriffsrechtsregelungen ausschließlich Zugriff auf die für ihre Arbeit notwendigen Systeme und Dokumente. Der Vorstand schätzt das Risiko aus IT-Risiken und die daraus resultierenden Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage als niedrig ein.

ZUSAMMENFASSENDE BETRACHTUNG DER RISIKOLAGE

Die Risikolage des DEMIRE-Konzerns und der Gesellschaft hat sich im Berichtszeitraum weiterhin verbessert. Dazu haben die Prolongation des Schuldscheindarlehens sowie die Platzierung und Aufstockung der unbesicherten Unternehmensanleihe 2017/2022 zu wesentlich besseren Zinskonditionen Im Jahr 2017 und dadurch zu einer verbesserten Liquiditätslage im Geschäftsjahr beigetragen. Mit diesen Finanzierungsmaßnahmen wurden die Zinsaufwendungen und Tilgungsverpflichtungen erheblich verringert und der damit verbundene Liquiditätsabfluss deutlich reduziert. Gleichzeitig sind insbesondere durch die vorzeitige Rückzahlung der besicherten Darlehen der Logistikpark Leipzig GmbH, der Sihlegg Investments Holding GmbH und der DEMIRE Objektgesellschaft Germavest GmbH (vormals Germavest Real Estate S.à.r.l.) erhebliche Immobilienwerte aus der Grundpfandrechtlichen Besicherung entbunden worden, die für zukünftige Besicherungen zur Verfügung stehen. Durch die weitere Diversifizierung ihrer Finanzierungsquellen verfügt die DEMIRE für das zukünftige Wachstum über eine höhere Flexibilität. Im Rahmen der Platzierung ihrer Unternehmensanleihe hat die DEMIRE 2017 erstmals ein Rating von den anerkannten Ratingagenturen Standard & Poor's und Moody's erhalten. Dadurch hat die DEMIRE ihre Sichtbarkeit am Kapitalmarkt weiter ausgebaut. Das im Juli 2018 bestätigte Rating liegt weiterhin bei BB/Ba2 mit stabilem Ausblick. Die DEMIRE strebt mittelfristig ein Investment-Grade Rating an. Dies würde ihr die zukünftige Kapitalbeschaffung zur Finanzierung des Unternehmenswachstums zu niedrigen Konditionen ermöglichen. Mit Einstieg von AEPF III 15 S.à.r.l., einer Holdinggesellschaft im Eigentum von Apollo European Principal Finance Fund III, als Großaktionär über die 10%ige Kapitalerhöhung im April 2018 sowie mit dem Ausbau der Position durch Ausübung von Wandelschuldverschreibungen im Mai und Juni 2018 und durch die Kapitalerhöhung im November 2018 wurde die Gesellschaft mit neuem Eigenkapital ausgestattet, was die Liquiditätsrisiken erheblich reduzierte.

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.

CHANCENBERICHT

GESAMTWIRTSCHAFTLICHE UND BRANCHENBEZOGENE CHANCEN

Das gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Umfeld bewertet die DEMIRE auch für das Geschäftsjahr 2019 als günstig und sieht daher weiterhin gute Chancen für den angestrebten Ausbau des Immobilienportfolios der DEMIRE-Gruppe: Deutschland weist weiterhin eine robuste und gesunde volkswirtschaftliche Entwicklung auf. In der Folge ist die Nachfrage nach gewerblichen Flächen nachhaltig stabil. Dieses Umfeld will der DEMIRE-Konzern nutzen, um seinen Unternehmenswert weiter zu erhöhen – durch sorgfältige und professionelle Auswahl zusätzlicher Immobilien und durch ein aktives Immobilienmanagement des vorhandenen Bestands.

Die Immobilienexperten von JLL sehen auch für das Jahr 2019 eine ungebrochene Nachfrage nach Immobilien und rechnen mit einem Transaktionsvolumen für gewerblich genutzte Immobilien in Höhe von bis zu EUR 55 Milliarden, die insbesondere aufgrund eines geringeren Angebots nicht das Rekordniveau des Geschäftsjahres 2018 erreichen werden. Ebenso ist die Entwicklung an den großen deutschen Büovermietungsmärkten geprägt von einem Umfeld steigender Mieten in den vergangenen zwölf Monaten, die aus einem immer geringer werdenden Flächenangebot und hoher Nachfrage resultieren.

Zwar haben sich die Konjunkturaussichten aufgrund der globalen politischen Lage und Diskussionen etwas eingetrübt. Für die Marktentwicklung im Jahr 2019 ist aber von einer stabilen Nachfrage bzw. von einem geringen Rückgang der Nachfrage nach Bürofläche auszugehen.

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.

Durch das sukzessive Insourcing von Konzernfunktionen mit hiermit einhergehender Harmonisierung von Prozessen und IT-Strukturen sowie einem weiteren Ausbau des internen Asset- und Portfoliomanagements können eine höhere Effizienz und wirtschaftliche Vorteile erreicht werden. Mit dem Outsourcing des Property und Facility Management an einen renommierten Dienstleister im November 2018 setzt die DEMIRE im Zuge ihres geplanten Portfoliowachstums auf über EUR 2 Milliarden auf ein deutlich flexibleres und skalierbares Immobilienmanagement-Modell im deutschen Gewerbeimmobilienmarkt. Nach der Implementierung des externen Property und Facility Management rechnet die DEMIRE ab 2019 mit erheblichen nachhaltigen Kosteneinsparungen. Wenn sich durch professionelle und engagierte Betreuung die Mietvertragslaufzeiten und die Chancen auf Anschlussvermietungen erhöhen lassen, nehmen Mieterfluktuation und Leerstand weiter ab.

Auch bietet die verstärkte Nachfrage insbesondere nach Gewerbeflächen in den Regionen, in denen die DEMIRE Immobilien hält, auch Chancen auf Neuvermietungen des noch bestehenden Leerstands.

Gleichzeitig ist der Ankauf von bisher unterbewirtschafteten Immobilien mit höheren Leerständen und kürzeren Restlaufzeit von hoher Attraktivität für das Geschäftsmodell der DEMIRE, die durch ihren aktiven Immobilienmanagement-Ansatz die Cashflows der Immobilien steigern und somit eine hohe Wertschöpfung in ihren zukünftigen Immobilieninvestments erzielen kann.

FINANZIELLE CHANCEN

DEMIRE plant, das derzeitige Zinsniveau für eine weitere Reduzierung der durchschnittlichen Verzinsung des Fremdkapitals zu nutzen. Nach umfassender Refinanzierung von bestehenden Verbindlichkeiten im Jahr 2017, die zu einem deutlich geringeren Zinsaufwand im abgelaufenen Geschäftsjahr 2018 geführt haben, strebt die DEMIRE im Rahmen ihres geplanten Wachstums und unter Einsatz eines Finanzierungsmixes aus besicherten und unbesicherten Finanzierungen an, die Finanzstruktur der DEMIRE-Gruppe weiter zu optimieren.

Die Finanzierungsmöglichkeiten für zukünftige Immobilienakquisitionen sind weiterhin gut und werden es aus Sicht der Gesellschaft auch auf absehbare Zeit bleiben.

ZUSAMMENFASSENDE BEURTEILUNG DER CHANCEN DER DEMIRE

DEMIRE hat in den letzten beiden Jahren 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 eine regelmäßige Dividendenausschüttung. Der Vorstand schätzt die Chancen der DEMIRE als gut ein, in den kommenden Jahren Portfoliogröße und Ertragskraft durch geplantes internes und externes Wachstum sowie durch eine weitere Effizienzsteigerung und Optimierung der Immobilienmanagementplattform weiter steigern zu können.

PROGNOSEBERICHT

KONJUNKTURELLE RAHMENBEDINGUNGEN – WACHSTUM VERLIERT AN SCHWUNG

Gegen Ende des Jahres 2018 verlor die Weltkonjunktur an Fahrt, die wirtschaftliche Stimmung trübte sich vielerorts ein. Dies strahlt auf das Folgejahr ab: Die Zuwachsrate der Weltwirtschaft dürfte 2019 auf 3,4% zurückgehen. Risiken sieht das Kieler Institut für Weltwirtschaft (IfW) beispielsweise in einer Verschärfung von Handelskonflikten. In den meisten Schwellenländern wird sich die Produktion nur in mäßigem Tempo ausdehnen.

Im Euroraum beeinträchtigen die Staatsverschuldung Italiens und verzögerte Reformen in Frankreich die wirtschaftliche Stimmung. Auch Unklarheiten bezüglich des Brexits – Großbritanniens Austritt aus der Europäischen Union – könnten 2019 die europäische Konjunktur schwächen. Das IfW rechnet zwar mit einem allmählichen Nachlassen des Expansionstempos im Euroraum, dennoch sorgen günstige Finanzierungsbedingungen aufgrund der expansiven Geldpolitik auch künftig für einen aufwärts gerichteten Konjunkturtrend: Die Wirtschaft des Euroraums wird 2019 mit prognostizierten 1,7% wachsen.

Durch das eher geringe Wirtschaftswachstum wird der Rückgang der Arbeitslosigkeit ausgebremst. Das IfW schätzt, dass die Arbeitslosenquote 2019 auf 8,2% sinkt. Für die Inflationsrate des Euroraums prognostiziert das Institut einen Wert von 1,5%.

Auch der Aufschwung in Deutschland geriet zum Jahreswechsel ins Stocken. Den Unternehmen fällt es, so das IfW, zusehends schwerer, ihre Produktion auszuweiten – auch aufgrund von Kapazitätsgrenzen. Dies diagnostiziert das Institut vor allem für die Baubranche. Im Jahr 2019 rechnet das IfW mit einem Wachstum der deutschen Volkswirtschaft von 1,8%. Der Beschäftigungsaufbau wird sich 2019 wohl etwas langsamer fortsetzen, die Arbeitslosenquote dürfte auf 4,8% sinken. Für die Teuerungsrate prognostizieren die Konjunkturoxperten einen Wert von gut 2%; als Grund führen sie die Überauslastung der Produktionskapazitäten an.

BRANCHENKONJUNKTUR – NACHFRAGE WEITERHIN LEBHAFT

Kapazitätsengpässe stehen im Jahr 2019 einer stärkeren Ausweitung der Bautätigkeit im Wege, diagnostiziert das IfW. Da die Finanzierungsbedingungen weiterhin günstig bleiben und der Auftragsbestand hoch ist, geht die IfW-Prognose von einer Zunahme der Bauinvestitionen um rund 3% aus. Für die Baupreise geht die Schätzung von einer jährlichen Steigerung von circa 5% aus, da die Produktionskapazitäten nicht mit der lebhaften Nachfrage Schritt halten können.

Transaktionsmarkt für Gewerbeimmobilien

Nach dem Rekordjahr 2018 wird für den Gewerbeinvestmentmarkt eine leicht nachlassende Dynamik erwartet. Die Researcher von Catella erwarten ein Transaktionsvolumen im Bereich von EUR 55 Milliarden.

Trotz des moderat angestiegenen Zinsniveaus ist die Anlage in Immobilien attraktiv und wird es auch 2019 sein, so Jones Lang LaSalle (JLL). Das Beratungsunternehmen nennt dafür den folgenden Grund: Da renditestarke Alternativen fehlen, erhöhen immer mehr Investoren ihre Immobilienanlagequoten – beispielsweise Pensionsfonds und Versicherungen. Diese haben einen hohen Kapitaldruck, was zu einem entsprechend großen quantitativen Effekt auf dem Immobilienmarkt führt.

Die größten Gefahren gehen 2019 von weltweiten Handelsrestriktionen und einem ungeordneten Brexit aus. Daraus resultierende negative Auswirkungen, die sich auf die deutsche Wirtschaft niederschlagen, hätten auch Konsequenzen für den heimischen Immobilienmarkt.

Büroimmobilienmarkt

Der Investmentmarkt für Büroimmobilien dürfte sich auch 2019 überdurchschnittlich entwickeln. Colliers International erwartet, dass sich das Transaktionsvolumen ungefähr auf dem Niveau des Berichtsjahres einpendeln wird. Der Büroimmobilienmarkt profitiert vom grundsätzlichen Anlagedruck auf Immobilien. Was die Spitzenrenditen betrifft, so dürfte das Minimum erreicht sein; Renditen für Nebenlagen dürften nachgeben.

Dank der relativ stabilen konjunkturellen Lage werden Büroflächen auch 2019 stark nachgefragt sein. Angesichts dessen erwartet Colliers International für das Jahr erneut einen starken Flächenumsatz von bis zu 3,5 Millionen m². JLL sieht das pessimistische und schließt für 2019 einen Rückgang des Büroflächenumsatzes nicht aus; als Gründe nennt die Beratungsfirma mangelnde Flächenverfügbarkeit und einen möglichen Nachfragerückgang, falls sich die Konjunktur verschlechtert. Für 2019 werden nur 1,68 Millionen m² an Neubauf Flächen erwartet, da sich geplante Projekte signifikant zeitlich verschieben werden. Der Leerstand wird weiter zurückgehen. Das Mietpreiswachstum dürfte weiter anhalten.

Einzelhandelsimmobilienmarkt

Für 2019 erwartet JLL, dass die Nachfrage nach innerstädtischen Geschäftshäusern leicht sinkt. Gründe dafür seien stagnierende beziehungsweise rückläufige Einzelhandelsmieten sowie der nach wie vor wachsende Online-Handel.

Das Immobilienberatungsunternehmen Colliers International gibt eine ähnliche Einschätzung ab: Strukturbrüche in der Einzelhandelslandschaft führen demnach 2019 zu einer selektiven Ausrichtung von Investoren. Viele von ihnen dürften erst einmal Revitalisierungen und Neupositionierungen von Shoppingcentern und innerstädtischen Geschäftshäusern abwarten.

Colliers International erwartet bei Einkaufszentren im Verlauf des Jahres 2019 einen Anstieg bei den Renditen. Das vom Lebensmitteleinzelhandel dominierte Fachmarktsegment bleibt bis auf Weiteres der Treiber beim Transaktionsgeschehen, mit der Folge stabiler bis leicht anziehender Kaufpreise. Es wird nicht erwartet, dass das Umsatzvolumen 2019 die Marke von EUR 10 Milliarden knackt – trotz der hohen Zahl erwarteter Abschlüsse; letztlich seien aber die Objektvolumina zu gering.

Logistikimmobilienmarkt

Für Prognosen zum Logistikvermietungsmarkt verwendet JLL den „Supply Chain Activity Index“. Mit diesem Instrument erstellt JLL kurzfristige Voraussagen. Als Basis dienen Indikatoren, die mit der Nachfrage nach Lager- und Logistikflächen korrelieren (beispielsweise das Bruttoinlandsprodukt).

Für 2019 lässt der „Supply Chain Activity Index“ für Deutschland ein weiterhin großes Interesse an Lagerflächen erwarten. Zwar sank der Index zum Jahresende 2018 aufgrund einer stagnierenden konjunkturellen Entwicklung und eines sinkenden Vertrauensindikators im Einzelhandel. Aber die Prognosen für das erste Halbjahr 2019 versprechen eine Zuwachsrate zwischen 0,2 und 0,3 %, sodass der Trend wieder nach oben gehen dürfte.

GESAMTAUSSAGE ZUR VORAUSSICHTLICHEN ENTWICKLUNG DES DEMIRE-KONZERNES

Die DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG erwartet für das Geschäftsjahr 2019 insgesamt stabile bis gute Rahmenbedingungen. Insgesamt wird daher mit einer anhaltend positiven Geschäftsentwicklung für die DEMIRE gerechnet.

Im Fokus steht die weitere Umsetzung ihrer Wachstumsstrategie. Im abgelaufenen Geschäftsjahr haben sich die wesentlichen finanziellen und operativen Kennzahlen gegenüber dem Vorjahr erneut deutlich verbessert. Die Mieterträge blieben trotz des Verkaufs von nicht-strategischen Immobilien und dank einer guten operativen Entwicklung stabil. Dazu beigetragen haben eine gute Vermietungsleistung und damit verbunden der weitere Abbau von Leerständen im Bestandportfolio. Die EPRA-Leerstandsquote des Bestandsportfolios konnte erneut binnen eines Jahres um weitere 190 Basispunkte auf nunmehr 7,5 % reduziert werden (31. Dezember 2017: 9,4 %). Die Funds from Operations (FFO I, vor Minderheiten, nach Steuern) haben sich gegenüber dem Vorjahr nahezu verdoppelt und erreichten für das Geschäftsjahr 2018 EUR 23,4 Millionen (31. Dezember 2017: EUR 11,4 Millionen).

Nach ersten Ankäufen im November 2018 über EUR 167 Millionen plant die DEMIRE im Geschäftsjahr 2019 mit einem weiteren signifikanten Ausbau ihres Immobilienportfolios, um mittelfristig das angestrebte Ziel einer Portfoliogröße von über EUR 2 Milliarden zu erreichen. Der aktuelle Immobilienbestand soll zusätzlich durch ein aktives Immobilienmanagement, den Abbau von Leerständen, das Heben von Wertschöpfungspotenzialen sowie den weiteren selektiven Verkauf von nicht strategischen Immobilien nachhaltig optimiert werden. Die DEMIRE erwartet für 2019 eine sukzessive Steigerung ihrer Ertragsbasis auf Basis von weiteren Zukäufen, eine Profitabilitätssteigerung durch eine anhaltende Optimierung ihres Immobilienmanagements und der Kostenstrukturen sowie die Nutzung von Synergie- und Skaleneffekten, soweit möglich.

ERWARTETE ENTWICKLUNG DER WESENTLICHEN LEISTUNGS- INDIKATOREN DER DEMIRE

Die konjunkturellen und insbesondere immobilienwirtschaftlichen Prognosen lassen in Deutschland für die Gesamtwirtschaft und den Gewerbeimmobilienmarkt anhaltend gute Rahmenbedingungen erwarten. Dies gilt auch für das Geschäftsmodell der DEMIRE und die Sekundärstandorte in Deutschland als Investitionsstandorte, auf die sich die DEMIRE fokussiert.

Für das Geschäftsjahr 2019 plant die DEMIRE, aus der Vermietung ihres Immobilienbestands zum 31. Dezember 2018 nach dem Abgang bereits veräußerter Immobilien sowie geplanten Verkäufen und unter Berücksichtigung bereits notariell beurkundeter Ankäufe Mieterträge in Höhe von rund EUR 77 Millionen bis EUR 79 Millionen zu erwirtschaften. Die Prognose berücksichtigt nicht die Effekte aus eventuellen Akquisitionen unter Einsatz von Eigenkapital und Fremdfinanzierungsmöglichkeiten im Jahr 2019. Zur Steigerung des Mietergebnisses soll auch weiterhin das aktive Immobilienmanagement beitragen, unter anderem mit dem Ziel, die Vermietungsquoten auch unter einem effizienten Einsatz von Investitionen weiter zu steigern. Auf Basis der erwarteten Mieteinnahmen sowie der bereits berücksichtigten positiven Effekte aus der weiteren Umsetzung der Strategie im Geschäftsjahr 2019 rechnet die DEMIRE gegenüber der Vorjahresperiode mit einem weiteren Anstieg des FFO-Ergebnisses für 2019 (FFO I, vor Minderheiten, nach Steuern) auf eine Spanne von EUR 27 Millionen bis EUR 29 Millionen. Immobilientransaktion und sonstige nicht vorhersehbare Einflussfaktoren im laufenden Geschäftsjahr 2019 können jedoch unterjährig zu einer Veränderung der FFO-Prognose führen.

DIE EINSCHÄTZUNG DER ZUKÜNFTIGEN ENTWICKLUNG BASIERT DABEI AUF DEN FOLGENDEN WESENTLICHEN ANNAHMEN:

- Die deutsche Wirtschaft, insbesondere der Immobilienmarkt sowie der Arbeitsmarkt und der damit einhergehende Konsum, bleibt stabil.
- Der Brexit (EU-Austritt Großbritanniens) hat keine wesentlichen negativen Folgen für die Wirtschaft in Deutschland und in der Eurozone.
- Die Eurozone und Deutschland stehen nicht unter dem Einfluss negativer Folgen oder werden nicht nachhaltig durch geopolitische Verwerfungen in der Weltwirtschaft oder auf den Kapitalmärkten beeinflusst.
- Die Zentralbanken, insbesondere die EZB, nehmen keine wesentlichen Erhöhungen der Leitzinsen für die Eurozone vor.
- Insgesamt verschärfen sich die Anforderungen der Kreditinstitute an die Vergabe von Transaktions- oder Refinanzierungen nicht wesentlich.
- Keine wesentlichen Veränderungen bezüglich Finanzierungsbedingungen am Kapitalmarkt.
- Keine wesentlichen Veränderungen bezüglich der Besteuerung von Immobilieninvestments.
- Es treten keine unvorhergesehenen, das Geschäft der DEMIRE betreffenden regulatorischen Änderungen auf.
- Das Mietausfallrisiko, zum Beispiel durch Insolvenzen, bleibt gering.

Übernahmebezogene Angaben

ZUSAMMENSETZUNG DES GEZEICHNETEN KAPITALS

a) per 31. Dezember 2018

Die Gesellschaft verfügte per 31. Dezember 2018 über ein voll eingezahltes gezeichnetes Kapital in Höhe von EUR 107.777.324,00, das in 107.777.324 Inhaber-Stückaktien mit einem rechnerischen Nominalwert von EUR 1,00 eingeteilt war; von diesen werden 5.000 Stück im Konzern gehalten. 178.893 Inhaber-Stückaktien wurden erst Anfang Februar 2019 ins Handelsregister eingetragen. Die Aktien der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG sind zum Handel im Prime Standard der Frankfurter Wertpapierbörse zugelassen.

Eine Erhöhung um 10.568.103 Aktien ergibt sich aus den Wandlungen der Wandelschuldverschreibung 2013/2018, um 3.000.000 Aktien aus der Pflichtwandelanleihe 2015/2018 sowie um 39.938.477 Aktien aus zwei Kapitalerhöhungen. Das Grundkapital der Gesellschaft ist nach der Ausübung von Wandlungsrechten aus der Wandelschuldverschreibung und der Ausgabe von 10.568.103 neuen Aktien aus dem bedingten Kapital I/2013, I/2017 und I/2018 bedingt erhöht. Die ursprüngliche Anzahl der Wandelschuldverschreibungen betrug 11.300.000. Nach Rückzahlung der verbleibenden 45.288 Wandelschuldverschreibungen im Dezember 2018 verbleiben keine Wandlungsrechte. Die bedingte Kapitalerhöhung diente 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.

Der Vorstand der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG hatte am 26. Februar 2018 mit Zustimmung des Aufsichtsrats beschlossen, das Grundkapital der Gesellschaft aus genehmigtem Kapital von derzeit EUR 54.270.744,00 um EUR 5.425.774,00 auf EUR 59.696.518,00 durch Ausgabe von 5.425.774 neuen, auf den Inhaber lautenden Stückaktien mit einem rechnerischen Nennwert von jeweils EUR 1,00 und voller

Gewinnanteilberechtigung ab dem 1. Januar 2017 (die „Neuen Aktien“) gegen Bareinlage unter Ausschluss des Bezugsrechts der Aktionäre der Gesellschaft zu erhöhen. Die Kapitalerhöhung wurde am 5. April 2018 ins Handelsregister eingetragen.

Die Neuen Aktien sollen prospektfrei zum Handel im Regulierten Markt der Frankfurter Wertpapierbörse und gleichzeitig zum Teilbereich des Regulierten Marktes mit weiteren Zulassungsfolgepflichten (Prime Standard) der Frankfurter Wertpapierbörse zugelassen werden. AEPF III 15 S.à r.l., eine Holdinggesellschaft im Eigentum von Apollo European Principal Finance Fund III, beide Tochtergesellschaften der Apollo Global Management LLC, hat sich in einem Subscription Agreement verpflichtet, die Neuen Aktien vollständig zu zeichnen.

Die BRH Holdings GP, Ltd., Kaimaninseln, hat der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG am 1. März 2018 mitgeteilt, dass der Stimmrechtsanteil der BRH Holdings GP, Ltd. und der von ihr kontrollierten Tochtergesellschaften (die „Mitteilungspflichtigen“) am 26. Februar 2018 die Schwelle von 30% überschritten und an diesem Tag 32,19% (17.471.893 Stimmrechte) betragen hat.

Weiter haben die Mitteilungspflichtigen der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG am 2. März 2018 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil am 28. Februar 2018 die Schwelle von 50% überschritten und an diesem Tag 59,12% (32.084.524 Stimmrechte) betragen hat.

Im Zusammenhang mit diesen Mitteilungen haben die Mitteilungspflichtigen der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG am 26. März 2018 gemäß § 43 Absatz 1 WpHG Folgendes mitgeteilt:

1. Am 26. Februar 2018 hat die AEPF III 15 S.à r.l., eine Tochtergesellschaft der BRH Holdings GP, Ltd., die Kontrollerlangung gemäß § 35 Abs. 1 Satz 1 in Verbindung mit § 10 Abs. 3 Satz 1 und 2 des Wertpapiererwerbs- und Übernahmegesetzes (WpÜG) veröffentlicht und angekündigt, den Aktionären der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG im Wege eines Pflichtangebots anzubieten, ihre auf den Inhaber lautenden Stückaktien der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG zu erwerben (das „Pflichtangebot“).
2. Die Investition dient der Umsetzung strategischer Ziele.
3. Es besteht die Absicht, sowohl im Rahmen des Pflichtangebots als auch darüber hinaus weitere Stimmrechte durch Erwerb zu erlangen.
4. Es wird eine Einflussnahme auf die Besetzung von Verwaltungs-, Leitungs-, und Aufsichtsorganen des Emittenten angestrebt.
5. Es wird beabsichtigt, die Kapitalstruktur durch die Erhöhung der Eigenkapitalquote zu ändern. Eine Änderung der Dividendenpolitik wird nicht angestrebt.
6. Der Erwerb der Stimmrechte erfolgte teilweise aufgrund der Zurechnung nach § 34 Abs. 2 WpHG (acting in concert) und wurde insoweit weder durch Eigenmittel noch durch Fremdmittel finanziert. Der Erwerb der direkt von der AEPF III 15 S.à r.l. gehaltenen Stimmrechte wurde aus Eigenmitteln finanziert.

Am 3. April 2018 haben die Anteilseigner Klaus Wecken, Ferry Wecken und Ina Wecken der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG gemäß § 43 Absatz 1 WpHG Folgendes mitgeteilt:

1. Die Investition dient der Umsetzung strategischer Ziele.
2. Es ist beabsichtigt, innerhalb der nächsten zwölf Monate weitere Stimmrechte an der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG durch Erwerb oder auf sonstige Weise zu erlangen.

3. Es wird angestrebt, Einfluss auf die Besetzung von Verwaltungs-, Leitungs- und Aufsichtsorganen der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG zu nehmen.
4. Eine wesentliche Änderung der Kapitalstruktur der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG, insbesondere im Hinblick auf das Verhältnis von Eigen- und Fremdfinanzierung, wird angestrebt. Eine Änderung der Dividendenpolitik wird insoweit angestrebt, als eine Verbesserung der operativen Ergebnisse erreicht werden soll, um künftig die Möglichkeit von Ausschüttungen zu eröffnen.
5. Der Erwerb der Stimmrechte erfolgte teilweise aufgrund der Zurechnung nach § 34 Abs. 2 WpHG (acting in concert) und wurde insoweit weder durch Eigenmittel noch durch Fremdmittel finanziert. Der Erwerb der von den Mitteilungspflichtigen direkt gehaltenen Stimmrechte wurde jeweils mit Eigenmitteln finanziert.

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

Die Neuen Aktien wurden den bestehenden Aktionären der Gesellschaft zu einem Preis von EUR 4,35 je Neuer Aktie und einem Bezugsverhältnis von 36:17 angeboten. Dementsprechend konnten bestehende Aktionäre 17 neue Aktien für 36 bestehende Aktien der Gesellschaft erwerben. Die AEPF III 15 S.à r.l. („AEPF“), die größte Einzelaktionärin der Gesellschaft mit einer Beteiligung von derzeit ca. 49,58 % des Grundkapitals der Gesellschaft, hatte sich verpflichtet, ihre Bezugsrechte auszuüben und diejenige Anzahl Neuer Aktien, die dem Bezugsverhältnis

entsprechend auf ihre Beteiligung entfällt, direkt zu zeichnen. Darüber hinaus hatte sich die AEPF verpflichtet, die Neuen Aktien, für die die bestehenden Aktionäre der Gesellschaft keine Bezugsrechte ausüben, zu erwerben. Die Kapitalerhöhung wurde am 12. November 2018 ins Handelsregister eingetragen.

b) Entwicklung nach dem 31. Dezember 2018

Bis zur Veröffentlichung des Geschäftsberichts wurden keine neuen Inhaber-Stückaktien geschaffen.

BESCHRÄNKUNGEN, DIE STIMMRECHTE ODER DIE ÜBERTRAGUNG VON AKTIEN BETREFFEN

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

DIREKTE ODER INDIREKTE BETEILIGUNGEN AM KAPITAL, DIE 3% DER STIMMRECHTE ÜBERSCHREITEN

a) per 31. Dezember 2018

Per 31. Dezember 2018 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%:

- AEPF III 15 S.à r.l. hielt insgesamt 64,07% der Aktien.
- Herr Klaus Wecken hielt über die Wecken & Cie, Basel, Schweiz, insgesamt 24,50% 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 2018 nicht vor.

b) Entwicklung nach dem 31. Dezember 2018

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.

INHABER VON AKTIEN MIT SONDERRECHTEN, DIE KONTROLLBEFUGNISSE VERLEIHEN

Derartige Aktien sind nicht vorhanden.

ART DER STIMMRECHTSKONTROLLE, WENN ARBEITNEHMER AM KAPITAL BETEILIGT SIND UND IHRE KONTROLLRECHTE NICHT UNMITTELBAR AUSÜBEN

Derartige Beteiligungen sind nicht vorhanden.

GESETZLICHE VORSCHRIFTEN UND BESTIMMUNGEN DER SATZUNG ÜBER DIE ERNENNUNG UND ABBERUFUNG DES VORSTANDS UND DIE ÄNDERUNG DER SATZUNG

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 einer 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.

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 Vierteln 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.

BEFUGNISSE DES VORSTANDS, AKTIEN AUSZUGEBEN ODER ZURÜCKZUKAUFEN

Genehmigtes Kapital

a) per 31. Dezember 2018

Der Vorstand der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG hat am 26. Februar 2018 mit Zustimmung des Aufsichtsrats beschlossen, das Grundkapital der Gesellschaft aus genehmigtem Kapital von derzeit EUR 54.270.744,00 um EUR 5.425.774,00 auf EUR 59.696.518,00 durch Ausgabe von 5.425.774 neuen, auf den Inhaber lautenden Stückaktien mit einem rechnerischen Nennwert von jeweils EUR 1,00 und voller Gewinnanteilberechtigung ab dem 1. Januar 2017 (die „Neuen Aktien“) gegen Bareinlage unter Ausschluss des Bezugsrechts der Aktionäre der Gesellschaft zu erhöhen. Die Kapitalerhöhung wurde am 5. April 2018 ins Handelsregis-

ter eingetragen. Durch den Beschluss der ordentlichen Hauptversammlung vom 27. Juni 2018 wurden das verbleibende Genehmigte Kapital I/2017 in Höhe von EUR 21.703.098,00 und ihre Regelungen in § 6 der Satzung (Genehmigtes Kapital) aufgehoben und der Vorstand ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats – gemäß Gegenantrag – das Grundkapital der Gesellschaft bis zum 26. Juni 2023 einmalig oder mehrmals um bis zu insgesamt EUR 36.532.419,00 durch Ausgabe von insgesamt 36.532.419 neuen, auf den Inhaber lautenden Stammaktien ohne Nennbetrag (Stückaktien) gegen Bar- und/oder Sacheinlagen zu erhöhen (Genehmigtes Kapital I/2018). 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.

Der Vorstand der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG hatte am 25. Oktober 2018 mit Zustimmung des Aufsichtsrats beschlossen, das Grundkapital der Gesellschaft gegen Bareinlage von EUR 73.085.728,00 um EUR 34.512.703,00 auf EUR 107.598.431,00 durch Ausgabe von 34.512.703 neuen, auf den Inhaber lautenden Stammaktien ohne Nennbetrag (Stückaktien) mit einem rechnerischen Nennwert von je EUR 1,00 und Gewinnberechtigung ab dem 1. Januar 2018 (die „Neuen Aktien“) aus genehmigtem Kapital mit Bezugsrechten für die bestehenden Aktionäre der Gesellschaft zu erhöhen (die „Kapitalerhöhung“). Mit Eintragung der neuen Aktien am 12. November 2018 verringerte sich das Genehmigte Kapital I/2018 auf EUR 2.019.716,00.

b) Entwicklung nach dem 31. Dezember 2018

Durch den Beschluss der außerordentlichen Hauptversammlung vom 11. Februar 2019 wurde das Genehmigte Kapital 2018/I und seine Regelungen in § 6 der Satzung (Genehmigtes Kapital), soweit es bis zu dieser außerordentlichen Hauptversammlung nicht bereits durch Beschlussfassung des Vorstands mit Zustimmung des Aufsichtsrats ausgenutzt worden ist, aufschiebend bedingt auf die Eintragung der unter nachstehendem Absatz c) vorgeschlagenen Änderung der Satzung in das Handelsregister aufgehoben.

Gleichzeitig wurde der Vorstand ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Grundkapital der Gesellschaft bis zum 10. Februar 2024 einmalig oder mehrmals um bis zu insgesamt EUR 53.888.662,00 durch Ausgabe von bis zu insgesamt 53.888.662 neuen, auf den Inhaber lautenden Stammaktien ohne Nennbetrag (Stückaktien) gegen Bar- und/oder Sacheinlagen zu erhöhen (Genehmigtes Kapital 2019/I). Den Aktionären steht grundsätzlich ein Bezugsrecht zu. Die neuen Aktien können auch von einem oder mehreren Kreditinstituten oder diesen nach § 186 Absatz 5 Satz 1 AktG gleichgestellten Unternehmen mit der Verpflichtung übernommen werden, sie den Aktionären zum Bezug anzubieten.

Der Vorstand ist ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Bezugsrecht der Aktionäre ein- oder mehrmalig 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.

Bis zur Veröffentlichung des Geschäftsberichts hat es keine weiteren Veränderungen gegenüber dem 31. Dezember 2018 gegeben.

Bedingtes Kapital**a) per 31. Dezember 2018**

Das Bedingte Kapital I/2013 wurde im Geschäftsjahr 2018 vollständig aufgebraucht. Die bedingte Kapitalerhöhung diente 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.

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. Durch Wandlung der Pflichtenleihe 2015/2018 in 3.000.000 neue auf den Inhaber lautende Stückaktien zum 22. Mai 2018 wurde das Bedingte Kapital I/2016 vollumfänglich aufgebraucht.

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 27. Juni 2018 wurde das Bedingte Kapital II/2015 in Höhe von EUR 1.000.000,00, eingeteilt in bis zu 1.000.000 auf den Inhaber lautende Stückaktien, und seine Regelungen in § 5 Absatz 6 der Satzung aufgehoben. Auf derselben Hauptversammlung wurde das Bedingte Kapital I/2018 bis zu EUR 560.000,00, eingeteilt in bis zu 560.000 neue auf den Inhaber lautende Stückaktien, mit entsprechender Anpassung der Satzung bedingt durch teilweise Vergütung der Optionen an ehemalige Mitarbeiter und einen Vorstand geschaffen.

Nach Inanspruchnahme von EUR 4.107.098,00, eingeteilt, in 4.107.098 Inhaber lautende Stückaktien für Wandlungen der Wandelschuldverschreibungen 2013/2018, wurde das Bedingte Kapital I/2017 von EUR 12.747.552,00, eingeteilt in 12.747.552 auf den Inhaber lautende Stückaktien, und seine Regelungen in § 5 Absatz 7 der Satzung durch den Beschluss der ordentlichen Hauptversammlung vom 27. Juni 2018 aufgehoben. Auf derselben Hauptversammlung wurde das Bedingte Kapital II/2018 von EUR 35.972.419,00, eingeteilt in bis zu 35.972.419 neue auf den Inhaber lautende

Stückaktien, mit entsprechender Anpassung der Satzung 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 von der Hauptversammlung vom 29. Juni 2017 unter Tagesordnungspunkt 8 beschlossenen Ermächtigung zur Ausgabe von Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen, Genussrechten und/oder Gewinnschuldverschreibungen (bzw. Kombinationen dieser Instrumente) und/oder (iii) aufgrund der von der Hauptversammlung vom 27. Juni 2018 unter Tagesordnungspunkt 8 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 zudem nach Maßgabe des jeweiligen Ermächtigungsbeschlusses der Hauptversammlung zum jeweils zu bestimmenden Options- oder Wandlungspreis. Bis zum 31. Dezember 2018 wurde das bedingte Kapital II/2018 mit EUR 199.783 durch Wandlungen in Anspruch genommen.

Die bedingte Kapitalerhöhung wird nur soweit durchgeführt, wie die Inhaber bzw. Gläubiger von Wandlungs- oder Optionsrechten von diesen Rechten Gebrauch machen oder die zur Wandlung verpflichteten Inhaber ihre Pflicht zur Wandlung erfüllen, soweit nicht ein Barausgleich gewährt oder eigene Aktien oder aus genehmigtem Kapital geschaffene Aktien zur Bedienung eingesetzt werden. Die Aktien

nehmen – sofern sie durch Ausübung bis zum Beginn der ordentlichen Hauptversammlung der Gesellschaft entstehen – vom Beginn des vorhergehenden Geschäftsjahres, ansonsten jeweils vom Beginn des Geschäftsjahres an, in dem sie durch Ausübung von Bezugsrechten entstehen, am Gewinn teil. Der Vorstand wird ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats die weiteren Einzelheiten der Durchführung einer bedingten Kapitalerhöhung festzusetzen.

b) Entwicklung nach dem 31. Dezember 2018

Gemäß den Anleihebedingungen der Wandelschuldverschreibungen 2013/2018 konnten nach dem 24. Dezember 2018 keine Wandlungen mehr vorgenommen werden.

Durch den Beschluss der außerordentlichen Hauptversammlung vom 11. Februar 2019 wurde das Bedingte Kapital 2018/II und seine Regelungen in § 5 Absatz 5 der Satzung, soweit das Bedingte Kapital 2018/II bis zu dieser außerordentlichen Hauptversammlung nicht bereits durch Ausgabe neuer Aktien in Anspruch genommen worden ist, aufschiebend bedingt auf die Eintragung der unter nachstehendem Absatz c) vorgeschlagenen Änderungen der Satzung in das Handelsregister aufgehoben.

Gleichzeitig wurde das Grundkapital der Gesellschaft um bis zu EUR 53.328.662,00 durch Ausgabe von bis zu 53.328.662 auf den Inhaber lautende Stückaktien bedingt erhöht (Bedingtes Kapital 2019/I). 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 27. Juni 2018 unter Tagesordnungspunkt 8 beschlossenen Ermächtigung zur Ausgabe von Wandel- und/oder Options-

schuldverschreibungen, Genussrechten und/oder Gewinnschuldverschreibungen (bzw. Kombinationen dieser Instrumente) und/oder (ii) aufgrund der von der Hauptversammlung vom 11. Februar 2019 unter Tagesordnungspunkt 2 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 begeben werden und ein Wandlungs- bzw. Optionsrecht auf neue auf den Inhaber lautende Stückaktien der Gesellschaft gewähren bzw. eine Wandlungs- oder Optionspflicht begründen. Die Ausgabe der neuen Aktien erfolgt zu dem nach Maßgabe des jeweiligen Ermächtigungsbeschlusses der Hauptversammlung jeweils zu bestimmenden Options- oder Wandlungspreis. Die bedingte Kapitalerhöhung wird nur soweit durchgeführt, wie die Inhaber bzw. Gläubiger von Wandlungs- oder Optionsrechten von diesen Rechten Gebrauch machen oder die zur Wandlung oder Optionsausübung verpflichteten Inhaber ihre Pflicht zur Wandlung oder Optionsausübung 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.

Ermächtigung zur Ausgabe von Wandel- oder Optionsschuldverschreibungen**a) per 31. Dezember 2018**

Die mit Beschluss der Hauptversammlung vom 29. Juni 2017 unter Tagesordnungspunkt 8 erteilte Ermächtigung zur Ausgabe von Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen, Genussrechten und/oder Gewinnschuldverschreibungen im Gesamtnennbetrag von bis zu EUR 125.000.000,00 wurde durch den Beschluss der Hauptversammlung vom 27. Juni 2018 aufgehoben. Der Vorstand wurde mit Beschluss derselben Hauptversammlung ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 26. Juni 2023 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, Optionsrechten 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.

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 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.

b) Entwicklung nach dem 31. Dezember 2018

Die mit Beschluss der Hauptversammlung vom 27. Juni 2018 unter Tagesordnungspunkt 8 erteilte Ermächtigung zur Ausgabe von Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen, Genussrechten und/oder Gewinnschuldverschreibungen im Gesamtnennbetrag von bis zu EUR 125.000.000,00 wurde durch den Beschluss der Hauptversammlung vom 11. Februar 2019 aufgehoben und der Vorstand wurde ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 10. Februar 2024 einmalig oder mehrmals, auch gleichzeitig in verschiedenen Tranchen, nachrangige oder nicht nachrangige 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 325.000.000,00 zu begeben und den Inhabern bzw. Gläubigern von Schuldverschreibungen Wandlungs- bzw. Optionsrechte und Wandlungs- bzw. Optionspflichten auf insgesamt bis zu 53.328.662 auf den Inhaber lautende Stückaktien der Gesellschaft mit einem anteiligen Betrag des Grundkapitals von insgesamt bis zu EUR 53.328.662,00 nach näherer Maßgabe der Anleihebedingungen der Schuldverschreibungen zu gewähren bzw. aufzuerlegen.

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 von 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.

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 Kontrollwechsels bei den betroffenen Konzerngesellschaften ein außerordentliches Kündigungsrecht der Gläubiger vor.

Corporate Governance- Bericht / Erklärung zur Unternehmensführung

ENTSCHÄDIGUNGSVEREINBARUNGEN DER GESELLSCHAFT, DIE FÜR DEN FALL EINES ÜBERNAHMEANGEBOTS MIT DEM VORSTAND ODER ARBEITNEHMERN GETROFFEN SIND

Im Falle des direkten oder indirekten Erwerbs der Kontrolle der Stimmrechte der Gesellschaft von mindestens 50 % der Stimmrechte oder einer vergleichbaren Situation, die die Leitungsbefugnis des Vorstands der Gesellschaft vergleichbar einschränkt, hatte Herr Ralf Kind (Vorstandsmitglied bis 3. Januar 2019) bzw. hat Herr Ingo Hartlief jeweils ein außerordentliches Sonderkündigungsrecht. Wenn das Sonderkündigungsrecht ausgeübt wird, endet der Vertrag mit sofortiger Wirkung und Herr Kind hätte eine Abfindung in Höhe einer Jahresvergütung erhalten bzw. erhält Herr Hartlief eine Abfindung in Höhe einer Jahresvergütung, die sich nach der Summe aus Grundgehalt und Ziel-Tantiemenbetrag bestimmt. Die Abfindung erhöht sich um den Wert der dem Vorstandsmitglied bereits zugeteilten Aktienoptionen, bewertet zum je nach Situation maßgeblichen Zeitpunkt.

Der Vorstand der Gesellschaft hat mit Datum vom 06. März 2019 eine Erklärung zur Unternehmensführung nach § 315d und § 289f HGB abgegeben und diese auf der Internetseite www.demire.ag im Bereich Unternehmen unter der Rubrik Corporate Governance allgemein und dauerhaft zugänglich gemacht.

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 2018 Umsatzerlöse aus erbrachten Managementleistungen für die bzw. von den Projektgesellschaften. Die Anzahl der Mitarbeiter ohne Vorstand erhöhte sich im Berichtsjahr auf durchschnittlich 27 (Geschäftsjahr 2017: 20).

Der Jahresabschluss der Gesellschaft zum 31. Dezember 2018 wurde nach den handelsrechtlichen Vorschriften (HGB) 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 2018 einen Jahresüberschuss von EUR 93,3 Millionen auf.

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG (AUSZUG) in TEUR	01.01.2018 - 31.12.2018	01.01.2017 - 31.12.2017	VER- ÄNDERUNG	%
Umsatzerlöse	2.618	7.104	- 4.486	- 63,1
Sonstige betriebliche Erträge	97.969	2.366	95.603	>100
Personalaufwand	- 3.495	- 5.159	1.664	- 32,25
Sonstige betriebliche Aufwendungen und Abschreibungen	- 13.078	- 11.356	- 2.344	15,16
Erträge aus Beteiligungen	10.747	56	10.691	>100
Erträge aus Ausleihungen	12.452	14.742	- 2.290	- 15,53
Abschreibungen auf Finanzanlagen	- 260	- 10.522	10.262	- 97,53
Finanzergebnis	1.325	- 38.582	39.907	← 100
Ergebnis vor Steuern	96.087	- 45.627	141.714	>100
Jahresergebnis	93.326	- 45.769	139.095	>100

Die Umsatzerlöse der Gesellschaft resultieren hauptsächlich aus Managementgebühren im Zusammenhang mit der Erbringung konzerninterner Dienstleistung für die Tochter- und Enkelgesellschaften der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG. Durch eine Änderung der Berechnungsgrundlage bei den neu abgeschlossenen Geschäftsbesorgungsverträgen ab 2018 kam es zu einem Rückgang von EUR 4,5 Millionen.

Der wesentliche Anstieg der sonstigen betrieblichen Erträge resultiert aus der Einbringung der Anteile von zwei verbundenen Unternehmen im Rahmen einer Barkapitalerhöhung mit Sachagio. Hierdurch kam es zur Aufdeckung stiller Reserven bei der DEMIRE in Höhe von EUR 93,6 Millionen. Die sonstigen betrieblichen Erträge umfassten daneben Erträge aus der Zuschreibung von Anteilen an verbundenen Unternehmen von EUR 3,5 Millionen sowie Erträge aus der Stundungsprovision eines Darlehens von EUR 0,4 Millionen.

Der Personalaufwand reduzierte sich auf EUR 3,5 Millionen (Geschäftsjahr 2017: EUR 5,2 Millionen). Der Rückgang des Personalaufwands gegenüber dem Vorjahr war insbesondere bedingt durch höhere Aufwendungen für den Vorstand mit bis zu drei Personen, Abfindungszahlungen in Höhe von EUR 0,9 Millionen für ausgeschiedene Vorstände im Geschäftsjahr 2017 sowie die Kompensation von Aktienoption in Höhe von EUR 0,6 Millionen.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen und Abschreibungen stiegen um EUR 2,3 Millionen auf EUR 13,1 Millionen. Die hohen Aufwendungen im Jahr 2018 resultierten aus Beratungs- und Dienstleistungshonoraren im Zusammenhang mit der teilweisen Kündigung und Umfinanzierung der Unternehmensanleihe 2017/2022 im Zuge des Übernahmeangebots von Apollo Global Management sowie den Kapitalmaßnahmen im April und November 2018.

Die Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens in Höhe von EUR 12,5 Millionen ergaben sich ausschließlich aus gewährten Darlehen an verbundene Unternehmen für die Finanzierung des Erwerbs von Immobiliengesellschaften und Immobilien durch Tochter- und Enkelgesellschaften der Gesellschaft. Das Finanzergebnis betrug im Geschäftsjahr 2018 EUR 1,3 Millionen (Geschäftsjahr 2017: EUR – 38,6 Millionen). Hierin enthalten sind Erträge aus Beteiligungen von EUR 10,7 Millionen (Geschäftsjahr 2017: TEUR 56). Diese resultieren aus Gewinnzurechnungen von verbundenen Unternehmen. Zudem wirkten sich die im Vorjahr getätigten Umfinanzierungen zu günstigeren Konditionen durch Ausgabe der Unternehmensanleihe 2017/2022 sehr positiv auf das Finanzergebnis aus.

Die Abschreibungen auf Finanzanlagen betrugen im Geschäftsjahr 2018 EUR 0,3 Millionen (Geschäftsjahr 2017: EUR 10,5 Millionen).

Im Geschäftsjahr 2018 wurde auf Basis der im Geschäftsjahr 2017 geschlossenen Beherrschungs- und Gewinnabführungsverträge ein Gewinn in Höhe von insgesamt EUR 3,3 Millionen (Geschäftsjahr 2017: EUR 0,9 Millionen) sowie ein Verlust von EUR 0,1 Millionen (Geschäftsjahr 2017: EUR 19,6 Millionen) übernommen.

Das Ergebnis vor Steuern summierte sich aufgrund eines erheblich verbesserten Finanzergebnisses, der Einbringung von Tochterunternehmen mit Sachagio und geringen Abwertungen bei den Finanzanlagen zu einem Jahresüberschuss von EUR 93,3 Millionen nach einem Fehlbetrag von EUR 45,8 Millionen im Geschäftsjahr 2017.

Finanzlage

Das Finanzmanagement der Gesellschaft erfolgt nach Vorgaben des Vorstands. Vorrangige Ziele sind die Liquiditätssicherung und die Aufrechterhaltung der finanziellen Unabhängigkeit. Alle Finanzierungsverpflichtungen, einschließlich der Kreditklauseln (Financial Covenants), wurden im Geschäftsjahr und zum Bilanzstichtag eingehalten.

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

Liquiditätslage

KAPITALFLUSSRECHNUNG in TEUR	01.01.2018 – 31.12.2018	01.01.2017 – 31.12.2017	VER- ÄNDERUNG	%
Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit	- 16.117	- 61.198	45.081	73,7
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	- 5.084	- 181.891	176.807	97,2
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	133.354	272.917	- 133.563	- 51,1
Nettoveränderung der Zahlungsmittel	112.152	29.828	82.324	>100
Zahlungsmittel am Ende der Periode	142.269	30.116	112.153	>100

Aus der betrieblichen Geschäftstätigkeit ergab sich im Jahr 2018 ein Mittelabfluss in Höhe von EUR 16,1 Millionen nach einem Mittelabfluss im vorangegangenen Geschäftsjahr 2017 in Höhe von EUR 61,2 Millionen. Wesentliche Treiber dieser Entwicklung waren die durch im Jahr 2017 getätigte Umfinanzierungen geringeren Zinszahlungen für Fremdkapital. Der Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit 2017 war geprägt durch hohe Zinszahlungen für die ursprünglich hochverzinslichen Fremdfinanzierungen und Vorfälligkeitsentschädigungen im Zuge von Umfinanzierungsmaßnahmen.

Durch ein geringeres Volumen bei der Kreditvergabe an verbundene Unternehmen ist es zu einem starken Rückgang des Mittelabflusses aus Investitionstätigkeit gekommen.

Im Geschäftsjahr 2018 wurden zwei Kapitalerhöhungen zur Finanzierung von geplanten Ankäufen von Immobilien sowie Immobiliengesellschaften mit Emissionserlösen von EUR 23,6 Millionen bzw. EUR 150,1 Millionen durchgeführt.

Die DEMIRE AG war im Geschäftsjahr 2018 in der Lage, allen Zahlungsverpflichtungen nachzukommen. Diese konnten nicht aus dem Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit finanziert werden.

Vermögenslage

BILANZ – AKTIVA (ausgewählte Angaben in TEUR)	31.12.2018	31.12.2017	VER- ÄNDERUNG	%
Aktiva				
Anlagevermögen	579.135	472.257	106.878	22,63
Umlaufvermögen / Rechnungsabgrenzungsposten	188.261	61.424	126.838	>100
Aktiva gesamt	767.396	533.681	233.715	43,79

BILANZ – PASSIVA (ausgewählte Angaben in TEUR)	31.12.2018	31.12.2017	VER- ÄNDERUNG	%
Passiva				
Eigenkapital	366.199	73.573	292.626	>100
Rückstellungen	3.685	1.804	1.881	>100
Verbindlichkeiten / lat. Steuern	397.512	458.304	- 60.792	- 13,26
Passiva gesamt	767.396	533.681	233.715	43,79

Die Bilanzsumme der Gesellschaft lag zum Stichtag 31. Dezember 2018 bei EUR 767,4 Millionen. Das entspricht einem Anstieg von EUR 233,7 Millionen bzw. fast 45 % gegenüber dem Vorjahreswert von EUR 533,7 Millionen.

Das Anlagevermögen erhöhte sich im Geschäftsjahr um EUR 106,9 Millionen. Der Anstieg resultiert im Wesentlichen aus der Einbringung der Anteile von zwei verbundenen Unternehmen im Rahmen einer Barkapitalerhöhung mit Sachagio sowie aus zusätzlich gegebenen Darlehen an verbundene Unternehmen.

Das Umlaufvermögen inklusive Rechnungsabgrenzungsposten lag mit EUR 188,3 Millionen um EUR 126,8 Millionen über dem Wert zum 31. Dezember 2017 von EUR 61,4 Millionen. Größte Position sind die liquiden Mittel in Höhe von EUR 142,2 Millionen, die sich im Wesentlichen durch die zwei Kapitalerhöhungen im Geschäftsjahr 2018 mit Zuflüssen von insgesamt EUR 170,7 Millionen erhöhten; gegenläufig wirkte sich neben den Zahlungen des operativen Geschäfts die Rückzahlung von Wandelschuld-anleihen 2017/2022 im Zuge des Übernahmeangebots von Apollo von EUR 33,4 Millionen aus.

Auf der Passivseite der Bilanz erhöhte sich das Eigenkapital der Gesellschaft von EUR 73,6 Millionen zum 31. Dezember 2017 auf EUR 366,2 Millionen zum 31. Dezember 2018. Der Anstieg resultiert zum einen aus Wandlungen aus den Wandelanleihen 2013/2018 und der Pflichtwandelanleihe 2015/2018, zum anderen aus zwei Kapitalerhöhungen im Geschäftsjahr 2018 sowie dem Ertrag aus der Barkapitalerhöhung mit Sachagio.

Die Eigenkapitalquote erhöhte sich entsprechend von 48,4 % zu Ende 2017 auf 47,7 % zum 31. Dezember 2018.

Die Rückstellungen in Höhe von EUR 3,7 Millionen zum 31. Dezember 2018 (31. Dezember 2017: EUR 1,8 Millionen) betreffen im Wesentlichen Kosten für sonstige Personalkosten, ausstehende Rechnungen, überwiegend für Rechts- und Beratungskosten, sowie Kosten für die Jahresabschluss- bzw. Konzernabschlusserstellung und -prüfung.

Die Verbindlichkeiten der Gesellschaft verringerten sich von EUR 458,3 Millionen zum 31. Dezember 2017 auf EUR 397,5 Millionen zum 31. Dezember 2018. Ein wesentlicher Grund hierfür waren neben den Wandlungen die vorzeitige Tilgung eines Teilbetrags der Unternehmensanleihe 2017/2022 von insgesamt EUR 33,4 Millionen.

Vergleich der Prognosen der Vorperiode mit der tatsächlichen Geschäftsentwicklung

Für das Geschäftsjahr 2018 war eine leichte Verbesserung des EBITs und des Jahresergebnisses prognostiziert worden. Hier konnte jedoch durch die wesentlich geringeren Zinsaufwendungen für die Unternehmensanleihe 2017/2022 im Vergleich zu den vorherigen Finanzierungen sowie durch die in den Vorjahren abgeschlossenen Verträge höherer Ergebnisabführungen eine wesentliche Verbesserung erzielt werden. Die Barkapitalerhöhung mit Sachagio führte zu einem deutlichen Anstieg des Jahresergebnisses. Im Zuge der Kapitalmaßnahmen zur Generierung finanzieller Mittel für das zukünftige Wachstum des Konzerns sind höhere Aufwendungen für Rechts- und Beratungsleistungen angefallen, gleichzeitig sind geringere Personalkosten durch Reduzierung der Mitglieder des Vorstands – trotz Mitarbeiteraufbau – angefallen. Aufwendungen wie Vorfälligkeitsentschädigungen und Abschreibungsbedarf, die das Ergebnis des Vorjahres erheblich belastet haben, sind im Berichtsjahr nicht angefallen.

Prognosebericht

Für das Geschäftsjahr 2019 wird bei konstanten Strukturen mit einem leicht positiven Jahresergebnis gerechnet. Weitere Erträge aus Kapitalerhöhungen mit Sachagio im Umfang wie im Jahr 2018 sind nicht geplant. Durch die positiven Entwicklungen in der Bewirtschaftung der Immobilien unserer Objektgesellschaften wird ein weiterer moderater Anstieg bei den Ergebnisabführungen erwartet. Zur Optimierung der Konzernstruktur werden im Geschäftsjahr 2019 Aufwendungen auf vergleichbarem Niveau wie im Vorjahr erwartet. Im Geschäftsjahr 2019 rechnet die Gesellschaft aufgrund der guten Konditionen und verbleibenden Laufzeit der Unternehmensanleihe 2017/2022 mit keinen wesentlichen außerplanmäßigen Aufwendungen aus Refinanzierungen wie im Vorjahr.

Schlussklärung zum Abhängigkeitsbericht gemäß § 312 AktG

Gemäß § 312 AktG gibt der Vorstand folgende zusammenfassende Schlussklärung ab: „Unsere Gesellschaft hat bei den im Bericht über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen aufgeführten Rechtsgeschäften nach den Umständen, die uns in dem Zeitpunkt bekannt waren, in dem die Rechtsgeschäfte vorgenommen wurden, bei jedem Rechtsgeschäft eine angemessene Gegenleistung erhalten. Berichtspflichtige Maßnahmen unserer Gesellschaft im Sinne des § 312 AktG wurden im Berichtsjahr weder getroffen noch unterlassen.“

Frankfurt am Main, 18. März 2019

DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG

Ingo Hartlief FRICS
(Vorstandsvorsitzender)

Tim Brückner
(Finanzvorstand)

23,4

FFO I

in EUR Millionen
im Geschäftsjahr 2018



KONZERNABSCHLUSS

136 Konzerngewinn- und verlustrechnung

137 Konzerngesamtergebnisrechnung

138 Konzernbilanz

140 Konzernkapitalflussrechnung

141 Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung

142 Konzernanhang

142 A. Allgemeine Angaben

149 B. Konsolidierungskreis und -grundsätze

152 C. Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

154 D. Erläuterungen zur Konzerngewinn- und verlustrechnung

162 E. Erläuterungen zur Konzernbilanz

187 F. Konzernsegmentberichterstattung

190 G. Sonstige Angaben

206 Anlagen zum Konzernanhang

211 Bilanzeit

212 Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

218 Impressum und Kontakt

KONZERNGEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2018 bis 31. Dezember 2018

in TEUR	TZ.	2018	2017
Mieterträge		73.709	73.716
Erträge aus Nebenkostenumlagen		15.101	14.624
Betriebliche Aufwendungen zur Erzielung von Mieterträgen		- 30.310	- 32.708
Ergebnis aus der Vermietung von Immobilien	D 1	58.500	55.632
Erträge aus der Veräußerung von Immobilien und Immobiliengesellschaften		1.052	28.389
Aufwendungen aus der Veräußerung von Immobilien und Immobiliengesellschaften		- 1.002	- 27.445
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien und Immobiliengesellschaften	D 2	50	944
Ergebnis aus der Fair-Value-Anpassung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	D 3	93.059	48.560
Wertminderungen von Forderungen	D 4	- 1.874	- 2.763
Sonstige betriebliche Erträge	D 5	2.513	5.052
Allgemeine Verwaltungsaufwendungen	D 6	- 19.007	- 15.304
Sonstige betriebliche Aufwendungen	D 7	- 6.176	- 7.523
Ergebnis vor Zinsen und Steuern		127.065	84.597
Finanzerträge*		480	1.013
Finanzaufwendungen		- 26.415	- 49.703
Ergebnisanteile von Minderheitsgesellschaftern		- 12.373	- 8.279
Finanzergebnis	D 8	- 38.308	- 56.968
Ergebnis vor Steuern		88.757	27.629
Laufende Ertragsteuern	D 9	- 540	- 333
Latente Ertragsteuern	D 9	- 19.164	- 7.864
Periodenergebnis		69.053	19.432
Davon entfallen auf:			
Nicht beherrschende Anteilseigner		7.478	5.649
Anteilseigner des Mutterunternehmens		61.575	13.783
Unverwässertes Ergebnis je Aktie	D 10	0,85	0,25
Verwässertes Ergebnis je Aktie	D 10	0,85	0,22

*Die Vorjahresangaben sind aufgrund von Änderungen in der Gliederung angepasst worden.
Weitere Erläuterungen sind in Abschnitt C aufgeführt.

KONZERNGESAMTERGEBNISRECHNUNG

für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2018 bis 31. Dezember 2018

in TEUR	2018	2017
Periodenergebnis	69.053	19.432
Posten, die in Gewinn/Verlust umgegliedert werden:		
Währungsumrechnungsdifferenzen	0	- 125
Sonstiges Ergebnis	0	- 125
Gesamtergebnis	69.053	19.307
davon entfallen auf:		
Nicht beherrschende Anteilseigner	7.478	5.649
Anteilseigner des Mutterunternehmens	61.575	13.658

KONZERNBILANZ

zum 31. Dezember 2018

AKTIVA in TEUR	TZ.	31.12.2018	31.12.2017
VERMÖGENSWERTE			
Langfristige Vermögenswerte			
Immaterielle Vermögenswerte	E 1.1	6.884	6.985
Sachanlagen	E 1.2	465	1.875
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	E 1.3	1.139.869	1.021.847
Sonstige Vermögenswerte *	E 1.4	3.725	2.190
Summe langfristige Vermögenswerte		1.150.944	1.032.897
Kurzfristige Vermögenswerte			
Vorratsimmobilien	E 2.1	0	1.734
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen	E 2.2	15.835	18.577
Finanzforderungen und sonstige finanzielle Vermögenswerte	E 2.3	6.326	5.184
Steuererstattungsansprüche		2.884	2.588
Zahlungsmittel	E 2.4	190.442	73.874
Summe kurzfristige Vermögenswerte		215.487	101.957
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	E 3	12.262	12.262
SUMME VERMÖGENSWERTE		1.378.692	1.147.116

*Die Vorjahresangaben sind aufgrund von Änderungen in der Gliederung angepasst worden. Weitere Erläuterungen sind in Abschnitt C aufgeführt.

PASSIVA in TEUR	TZ.	31.12.2018	31.12.2017
EIGENKAPITAL UND SCHULDEN			
EIGENKAPITAL			
Gezeichnetes Kapital		107.777	54.271
Rücklagen		430.136	231.146
Den Anteilseignern des Mutterunternehmens zurechenbares Eigenkapital		537.913	285.417
Anteile der nicht beherrschenden Anteilseigner *		44.425	40.053
SUMME EIGENKAPITAL	E 4	582.338	325.469
SCHULDEN			
Langfristige Schulden			
Latente Steuerschulden	E 5.1	62.050	42.893
Anteile von Minderheitsgesellschaftern *	E 5.2	73.085	64.153
Finanzschulden	E 5.3	606.404	665.767
Sonstige Verbindlichkeiten *	E 5.4	1.157	1.448
Summe langfristige Schulden		742.696	774.262
Kurzfristige Schulden			
Rückstellungen	E 6.1	1.302	1.016
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	E 6.2	19.703	14.663
Steuerschulden	E 6.3	2.486	2.559
Finanzschulden	E 5.3	30.168	29.147
Summe kurzfristige Schulden		53.658	47.385
SUMME SCHULDEN		796.354	821.647
SUMME SCHULDEN UND EIGENKAPITAL		1.378.692	1.147.116

*Die Vorjahresangaben sind aufgrund von Änderungen in der Gliederung angepasst worden. Weitere Erläuterungen sind in Abschnitt C aufgeführt.

KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG

für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2018 bis 31. Dezember 2018

in TEUR	2018	2017
Konzernergebnis vor Steuern	88.757	27.629
Finanzaufwendungen*	26.415	49.703
Finanzerträge	- 480	- 940
Ergebnisanteile von Minderheitsgesellschaftern*	12.373	8.279
Einzahlungen aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien	1.734	- 488
Veränderung der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstigen Forderungen	2.743	1.508
Veränderung der Finanzforderungen und sonstigen finanziellen Vermögenswerten	- 1.494	12.382
Veränderung der Rückstellungen	286	- 723
Veränderung der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstigen Verbindlichkeiten	2.403	- 1.370
Ergebnis aus der Fair-Value-Anpassung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	- 93.059	- 48.560
Gewinne aus der Veräußerung von Immobilien und Immobiliengesellschaften	- 50	- 944
Zinseinzahlungen	129	403
Ertragsteuerzahlungen	- 881	- 461
Veränderung der Rücklagen	1.357	- 674
Abschreibungen und Wertminderungen	2.113	2.941
Ausschüttungen an Minderheitsgesellschafter / Dividenden	- 2.961	- 6.752
Restamortisation von Finanzschulden	0	- 5.689
Sonstige zahlungsunwirksame Posten*	- 522	- 430
Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit	38.862	35.814
Auszahlungen für Investitionen in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien und Sachanlagevermögen	- 24.680	- 6.463
Erwerb von Anteilen an vollkonsolidierten Tochtergesellschaften im Rahmen eines Unternehmenszusammenschlusses abzüglich erworbener Nettzahlungsmittel	0	- 973
Einzahlungen aus der Veräußerung von Immobilien	641	27.990
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	- 24.039	20.554
Einzahlungen aus Kapitalerhöhungen*	173.730	0
Auszahlungen für Kosten der Eigenkapitalbeschaffung	- 2.145	0
Einzahlungen aus der Aufnahme von Finanzschulden*	41.083	403.535
Gezahlte Zinsen auf Finanzschulden	- 22.814	- 46.537
Aufstockung von Anteilen an Tochterunternehmen	- 3.115	0
Auszahlungen für die Tilgung von Finanzschulden	- 84.995	- 370.781
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	101.745	- 13.783
Nettoveränderung der Zahlungsmittel	116.567	42.585
Zahlungsmittel am Anfang der Periode	73.874	31.289
Zahlungsmittel am Ende der Periode (davon vergütungsbeschränkt (TEUR 0; 31. Dezember 2017: TEUR 591))	190.442	73.874

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

KONZERNEIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG

für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2018 bis 31. Dezember 2018

in TEUR	GESELLSCHAFTSKAPITAL		RÜCKLAGEN				DEN ANTEILS-EIGNERN DES MUTTER-UNTERNEHMENS ZURECHENBARES EIGENKAPITAL	ANTEILE DER NICHT BEHERRSCHENDEN ANTEILS-EIGNER	SUMME EIGENKAPITAL
	GEZEICHNETES KAPITAL	KAPITALRÜCKLAGE	GEWINNRÜCKLAGEN INKL. KONZERNERGEBNIS	ABZUGSPOSTEN FÜR EIGENE ANTEILE	WÄHRUNGSUMRECHNUNG				
01.01.2018	54.271	0	231.433	- 310	22	285.417	40.052	325.469	
Erstanwendung IFRS 9	0	0	6.597	0	0	6.597	421	7.018	
Periodenergebnis	0	0	61.575	0	0	61.575	7.478	69.053	
Sonstiges Ergebnis	0	0	0	0	0	0	0	0	
Gesamtergebnis	0	0	61.575	0	0	61.575	7.478	69.053	
Kapitalerhöhungen	39.939	131.646	0	0	0	171.585	0	171.585	
Aktienoptionsplan	0	1.357	0	0	0	1.357	0	1.357	
Wandelanleihen	13.568	-3.097	0	0	0	10.471	0	10.471	
Dividendenzahlungen / Ausschüttungen	0	0	0	0	0	0	-1.302	-1.302	
Aufstockung von Anteilen an Tochterunternehmen	0	0	687	0	0	687	-2.042	-1.356	
Sonstige Veränderungen	0	-59	-3	310	-22	226	-182	43	
31.12.2018	107.777	129.938	300.288	0	0	537.914	44.425	582.338	
01.01.2017	54.247	132.618	85.242	- 310	147	271.945	36.692	308.637	
Periodenergebnis	0	0	13.783	0	0	13.783	5.649	19.432	
Währungsumrechnungsdifferenzen	0	0	0	0	-125	-125	0	-125	
Sonstiges Ergebnis	0	0	0	0	-125	-125	0	-125	
Gesamtergebnis	0	0	13.783	0	-125	13.658	5.649	19.307	
Kapitalerhöhungen	24	0	0	0	0	24	0	24	
Aktienoptionsplan	0	-84	0	0	0	-84	0	-84	
Pflichtwandelanleihe	0	-1				-1	0	-1	
Dividendenzahlungen / Ausschüttungen	0	0	0	0	0	0	-1.226	-1.226	
Sonstige Veränderungen*	0	-132.532	132.408	0	0	-125	-1.063	-1.187	
31.12.2017	54.271	0	231.433	- 310	22	285.417	40.052	325.469	

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

Konzernanhang für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2018 bis zum 31. Dezember 2018

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 2018 gehören dem Konzernkreis gemäß § 313 Abs. 2 HGB (neben der DEMIRE AG als Mutterunternehmen) die in Anlage 1 aufgelisteten Gesellschaften an (im Folgenden kurz „DEMIRE“ oder „DEMIRE-Konzern“).

Der Geschäftssitz der Gesellschaft befindet sich in Frankfurt am Main, die Geschäftsanschrift ist Robert-Bosch-Straße 11 in Langen.

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

Investitionen in Immobilien bzw. Immobilienprojekte durch die DEMIRE AG selbst wurden bis dato nicht getätigt. Die Investitionen werden grundsätzlich über Objektgesellschaften abgewickelt. Die Beteiligungen an diesen Objektgesellschaften werden von der DEMIRE AG unmittelbar oder mittelbar gehalten. Die DEMIRE konzentriert sich auf den deutschen Gewerbeimmobilienmarkt und ist dort als Investor und Bestandshalter tätig. Entsprechend betreibt die DEMIRE die Akquisition, die Verwaltung und die Vermietung von Gewerbeimmobilien. Wertsteigerungen sollen durch ein aktives Immobilienmanagement erreicht werden. Dazu kann auch der gezielte Verkauf von Objekten gehören, sollten sie nicht mehr zum Geschäftsmodell passen oder sollte ihr Wertsteigerungspotenzial 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 2018 endende Geschäftsjahr wurde unter Anwendung von § 315e HGB nach den vom International Accounting Standards Board (IASB) formulierten International Financial Reporting Standards (IFRS), wie sie in der Europäischen Union (EU) anzuwenden sind, aufgestellt. Alle für das Geschäftsjahr 2018 verpflichtend anzuwendenden International Financial Reporting Standards (IFRS), International Accounting Standards (IAS) und Auslegungen des IFRS Interpretations Committee (IFRS IC) – vormals International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC) bzw. Standing Interpretations Committee (SIC) – wurden berücksichtigt. Überdies wurden alle über die Regelungen des IASB hinausgehenden gesetzlichen Angabe- und Erläuterungspflichten des Handelsgesetzbuchs (HGB), insbesondere zur Erstellung eines Konzernlageberichts, erfüllt.

Der vorliegende Konzernabschluss wurde durch den Vorstand aufgestellt. Die Billigung erfolgt durch den Aufsichtsrat in der Aufsichtsratssitzung am 18. März 2019.

2. NEUE UND GEÄNDERTE STANDARDS UND INTERPRETATIONEN

2.1 Erstmals im Geschäftsjahr 2018 angewandte neue und geänderte Standards und Interpretationen

Die im Konzernabschluss angewandten Rechnungslegungsmethoden entsprechen mit Ausnahme der nachfolgend erwähnten Änderungen und der unter Kapitel E 5.2 erläuterten Methodenänderung denen des Geschäftsjahres 2017. Folgende aus Sicht der DEMIRE wesentlichen neuen bzw. geänderten Standards und Interpretationen wurden im Geschäftsjahr 2018 erstmals angewendet.

ERSTMALS IM GESCHÄFTSJAHR 2018 ANGEWANDTE STANDARDS UND INTERPRETATIONEN				
		ENDORSEMENT ERFOLGT AM	PFLICHT ZUR ANWENDUNG FÜR GESCHÄFTSJAHRE AB	AUSWIRKUNGEN AUF DEN KONZERNABSCHLUSS DER DEMIRE
IFRS 9	Financial Instruments (issued on July 24, 2014)	22. November 2016	1. Januar 2018	Auswirkungen sind nachfolgend dargestellt
IFRS 15	Revenue from Contracts with Customers (issued on May 28, 2014) including amendments to IFRS 15: Effective date of IFRS 15 (issued on September 11, 2015)	22. September 2016	1. Januar 2018	keine wesentlichen Auswirkungen
Clarifications to IFRS 15	Revenue from Contracts with Customers (issued on April 12, 2016)	31. Oktober 2017	1. Januar 2018	keine wesentlichen Auswirkungen
IFRS 16	Leases (issued on January 13, 2016)	31. Oktober 2017	1. Januar 2019	keine wesentlichen Auswirkungen
Amendments to IFRS 2	Classification and Measurement of Share-based Payment Transactions (issued on June 20, 2016)	26. Februar 2018	1. Januar 2018	keine Auswirkungen
Amendments to IFRS 4	Applying IFRS 9 Financial Instruments with IFRS 4 Insurance Contracts (issued on September 12, 2016)	3. November 2017	1. Januar 2018	keine Auswirkungen
Amendments to IAS 40	Transfers of Investment Property (issued on December 8, 2016)	14. März 2018	1. Januar 2018	keine Auswirkungen
IFRIC 22	Foreign Currency Transactions and Advance Consideration (issued on 8 December 2016)	28. März 2018	1. Januar 2018	keine Auswirkungen
Annual Improvements	Annual Improvements to IFRS 2014 – 2016 Cycle (issued on December 8, 2016)	7. Februar 2019	1. Januar 2018 / 1. Januar 2017	keine Auswirkungen

Die erstmals im Geschäftsjahr 2018 angewendeten Verlautbarungen hatten die nachfolgend erläuterten Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzernabschlusses der DEMIRE.

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 wurden die 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.

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

Da die Gesellschaft im Geschäftsjahr 2018 kein Hedge Accounting betrieben hat, sind die Änderungen bezüglich Sicherungsbeziehungen derzeit nicht einschlägig.

IFRS 15 „Erlöse aus Verträgen mit Kunden“ wurde für das Geschäftsjahr ab dem 1. Januar 2018 erstmals verpflichtend angewandt. Darüber hinaus hat sich die DEMIRE entschlossen, IFRS 16 ab dem 1. Januar 2018 vorzeitig anzuwenden.

Die DEMIRE hat im Rahmen der durchgeführten Analysen nach IFRS 15/IFRS 16 nachfolgend näher beschriebene Leistungsverpflichtungen identifiziert und gewürdigt. Mieterträge fallen im Rahmen von als Operating- Lease zu klassifizierenden Vermietungen an und werden im Zeitablauf als Mieterträge erfasst. Die im Rahmen der Nebenkosten abgerechneten Grundsteuern und Versicherungen stellen keine eigene Leistungsverpflichtung dar und werden entsprechend den Mieten zugerechnet.

Bezogen auf die sonstigen Nebenkosten (Gas, Strom, Wasser etc.) ist die Gesellschaft zu der Einschätzung gekommen, dass sie hier als Prinzipal agiert und weiterhin wesentliche Risiken trägt. Insofern verbleibt es diesbezüglich beim auch schon bisher dargestellten Bruttoausweis von Umsatz und entsprechenden Kosten. Insofern führt die erstmalige Anwendung des Standards – auch hinsichtlich der Abbildung sonstiger Ertragsströme (z.B. Verkauf von Immobilien oder Immobiliengesellschaften) – nur zu unwesentlichen Änderungen gegenüber der bisherigen Bilanzierung.

Die vorzeitige Anwendung des IFRS 16 hat keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernabschluss der DEMIRE, da die Änderungen den Leasinggeber betreffend marginal sind. Die Fälle, in denen die DEMIRE oder ihre Tochtergesellschaften als Leasingnehmer auftreten, sind sehr gering und haben deshalb keinen wesentlichen Effekt. Zum 01. Januar 2018 gab es eine Bilanzverlängerung aus der Bilanzierung des Nutzungsrechts sowie der korrespondierenden Leasingverbindlichkeit in Höhe von TEUR 1.832, davon entfallen TEUR 71 auf Pkw-Leasingverhältnisse und TEUR 1.761 auf das Dauernutzungsrecht einer Tiefgarage. Die Barwertberechnung erfolgt mit dem Grenzfremdkapitalzinssatz in Höhe von 3%. Hierbei wurde der praktische Behelf gemäß IFRS 16.C10 angewendet.

Die DEMIRE klassifiziert einen Großteil der Erlöse aus Betriebskosten als Nicht-Leasingkomponenten, welche nach IFRS 15 zu bilanzieren sind. Grundsteuer und Versicherungen werden als sonstige Bestandteile des Leasingverhältnisses gemäß IFRS 16 bilanziert. Die Gesellschaft ist zu der Einschätzung gelangt, dass sie für die Betriebskosten, die als Serviceleistungen nach IFRS 15 zu behandeln sind, als Prinzipal auftritt.

Die Auswirkungen aus der Erstanwendung der genannten Standards haben insgesamt keinen wesentlichen Einfluss auf die Darstellung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage. IFRS 15 und IFRS 16 werden zum 1. Januar 2018 unter Anwendung der modifiziert retrospektiven Methode eingeführt. Der kumulierte Effekt aus der Erstanwendung in Höhe von TEUR 71 wird zum 1. Januar 2018 im Eigenkapital erfasst.

Die Änderungen des IFRS 2, welche eine Klarstellung beinhalten, wonach die Behandlung von in bar erfüllten anteilsbasierten Vergütungen analog der Behandlung von durch Eigenkapitalinstrumente erfüllte anteilsbasierte Vergütungen erfolgen sollte, haben keine Auswirkungen auf den Abschluss der DEMIRE.

Die Änderungen des IAS 40 haben keine Auswirkungen auf den Konzernabschluss der DEMIRE, da keine Übertragung in oder aus dem Bestand der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien in die Vorräte im Geschäftsjahr 2018 stattgefunden hat.

Die Änderungen des IFRS 4 bezüglich der Behandlung von Versicherungsverträgen hat keine Auswirkungen auf die DEMIRE, da die Gesellschaft keine Versicherungsverträge nach IFRS 4 ausgibt.

Die Änderungen des IFRIC 22 haben keine wesentlichen Auswirkungen auf den Abschluss der DEMIRE, da Transaktionen überwiegend in Euro getätigt werden.

2.2 Künftig verpflichtend anzuwendende Standards und Interpretationen

Folgende IASB-Verlautbarungen wurden von der EU übernommen, sind aber erst nach dem 31. Dezember 2018 verpflichtend anzuwenden.

KÜNFTIG VERPFLICHTEND ANZUWENDEnde STANDARDS UND INTERPRETATIONEN				
		ENDORSEMENT	PFLICHT ZUR ANWENDUNG FÜR GESCHÄFTSJAHRE AB	AUSWIRKUNGEN AUF DEN KONZERNABSCHLUSS DER DEMIRE
IFRIC 23	Uncertainty over Income Tax Treatments (issued on 7 June 2017)	23. Oktober 2018	1. Januar 2019	keine wesentlichen Auswirkungen
Amendments to IFRS 9	Prepayment Features with Negative Compensation (issued on 12 October 2017)	22. März 2018	1. Januar 2019	keine wesentlichen Auswirkungen
Amendments to IAS 28	Long-term Interests in Associates and Joint Ventures (issued on 12 October 2017)	08. Februar 2019	1. Januar 2019	keine Auswirkungen

Der IFRIC 23 ergänzt die Regelungen des IAS 12 hinsichtlich der Berücksichtigung von Unsicherheiten bezüglich der ertragsteuerlichen Behandlung von Sachverhalten und Transaktionen. Die Klarstellung des IFRIC 23 hat keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernabschluss der DEMIRE.

Die Änderungen des IFRS 9, die Regelungen zur Klassifizierung von finanziellen Vermögenswerten mit vorzeitigen Kündigungsmöglichkeiten konkretisieren und eine Klarstellung zu Modifikationen finanzieller Verbindlichkeiten enthalten, haben keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernabschluss der DEMIRE.

Die Änderungen des IAS 28 stellen klar, dass Unternehmen dazu verpflichtet sind, IFRS 9 auf langfristige Anteile an assoziierten Unternehmen oder Gemeinschaftsunternehmen anzuwenden, falls deren Bilanzierung nicht nach der Equity-Methode erfolgt ist. Die Änderung hat keine Auswirkung auf den Konzernabschluss der DEMIRE.

Die EU hat folgende vom IASB bzw. IFRS IC verabschiedete Verlautbarungen noch nicht in europäisches Recht transformiert:

KÜNFTIG VERPFLICHTEND ANZUWENDEnde STANDARDS UND INTERPRETATIONEN

		ENDORSEMENT	PFLICHT ZUR ANWENDUNG FÜR GESCHÄFTSJAHRE AB	AUSWIRKUNGEN AUF DEN KONZERNABSCHLUSS DER DEMIRE
IFRS 17	Insurance Contracts (issued on 18 May 2017)	noch nicht geplant	1. Januar 2021	keine Auswirkungen
Amendments to IAS 19	Plan Amendment, Curtailment or Settlement (issued on 7 February 2018)	geplant für 2018	1. Januar 2019	keine Auswirkungen
Amendment to IFRS 3	Business Combinations (issued on 22 October 2018)	noch nicht geplant	1. Januar 2020	Auswirkungen werden gegenwärtig analysiert
Amendments to References to the Conceptual Framework	Amendments to References to the Conceptual Framework in IFRS Standards (issued on 29 March 2018)	geplant für 2019	1. Januar 2018	Auswirkungen werden gegenwärtig analysiert
Annual Improvements	Annual Improvements to IFRS Standards 2015–2017 Cycle (issued on 12 December 2017)	geplant für 2018	1. Januar 2019	keine Auswirkungen

Die DEMIRE beabsichtigt, die oben aufgeführten neuen Verlautbarungen zum Zeitpunkt ihres Inkrafttretens innerhalb der EU anzuwenden. Durch die Anerkennung der EU werden die Verlautbarungen des IASB bzw. IFRS IC in europäisches Recht transformiert. Aufgrund der gegenwärtig noch ausstehenden Anerkennung ist eine vorzeitige Anwendung nicht möglich. Nach den derzeitigen Erkenntnissen wird die DEMIRE AG im Hinblick auf die Darstellung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage voraussichtlich nur unwesentlich von diesen noch nicht in europäisches Recht transformierten Verlautbarungen betroffen sein.

Die DEMIRE hat die mit den Änderungen des IFRS 3 und den Änderungen des Rahmenkonzepts der IFRS 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 2019 abzuschließen.

3. WESENTLICHE ERMESSENSENTSCHEIDUNGEN, SCHÄTZUNGEN UND ANNAHMEN

Im Konzernabschluss der DEMIRE 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 den Branchen und Regionen, 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:

Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien: Hierbei stellen insbesondere die erwarteten Zahlungsströme, die unterstellte Leerstandsquote sowie der Diskontierungs- und Kapitalisierungszins wesentliche Bewertungsparameter dar. Die Bewertung erfolgt unter Anwendung der DCF-Methode, bei der künftige Zahlungsströme auf den Bilanzstichtag abgezinst werden. Diese Schätzungen enthalten Annahmen über die Zukunft. Die im Bewertungsmodell verwendeten Bewertungsparameter reflektieren die marktübliche Erwartungshaltung und stellen Prognosen auf Basis analysierter Marktinformationen und Vergangenheitswerte der zu bewertenden oder vergleichbarer Liegenschaften dar.

Wenn die DEMIRE AG die Beherrschung über ein erworbenes Unternehmen erlangt oder Vermögenswerte erwirbt, ist zu beurteilen, ob diese Transaktion 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 und Debitorenmanagement sowie 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 Konzernbilanz, Konzerngewinn- und verlustrechnung bzw. Konzerngesamtergebnisrechnung erfolgt innerhalb der nachfolgenden Textziffern des Konzernanhangs zusammen mit den jeweils einschlägigen Anhangangaben.

Ertragsteuern	Tz. D. 9
Impairment Test des Geschäfts- und Firmenwerts	Tz. E. 1.1.1
Latente Steueransprüche und -schulden	Tz. E. 5.1

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 gleichen 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 (das heißt, 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 vergleichbarer Rechte an einem Beteiligungsunternehmen, berücksichtigt sie bei der Beurteilung, ob sie die Verfügungsgewalt an diesem Beteiligungsunternehmen hat, alle Sachverhalte und Umstände. Hierzu zählen unter anderem:

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

Anteile am Nettovermögen von Tochtergesellschaften, die nicht der DEMIRE zuzurechnen sind (sogenannte nicht beherrschende Anteile), werden unter dem Posten „Anteile der nicht beherrschenden Anteilseigner“ innerhalb des Konzern-Eigenkapitals, aber getrennt vom Eigenkapital der Anteilseigner der DEMIRE AG ausgewiesen. Sofern diese Anteile kündbar sind, z. B. bei Kommanditisten, erfolgt der Ausweis der Minderheitenanteile unter den langfristigen Schulden.

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 und ggf. auf- oder abzustocken. 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 zum 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 zugeordnet, 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 Vermögenswerte 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 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 dem Anteil 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 der Beherrschung. Die Stimmrechte an

den Gesellschaften BBV Immobilien-Fonds Erlangen GbR, München (im Folgenden „BBV 02“) 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 beispielsweise 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. Daneben erhält die Fair Value REIT-AG jährlich Ausschüttungen von ihren Beteiligungsgesellschaften, die abhängig vom laufenden Ergebnis sind.

Änderungen des Konsolidierungskreises in der Berichtsperiode

In der Berichtsperiode wurden erstmalig die DEMIRE Ankauf 1 GmbH bis DEMIRE Ankauf 10 GmbH (alle 10 Gesellschaften mit Sitz in Frankfurt am Main) und die FVR Beteiligungsgesellschaft Neunte mbH & Co. KG, Frankfurt am Main, in den Konsolidierungskreis mitaufgenommen.

In der Berichtsperiode wurden die IC Fonds & Co. Gewerbeportfolio Deutschland 13. KG, München, die Praedia GmbH, Berlin und die DEMIRE Immobilien Management GmbH, Berlin, entkonsolidiert. Durch die Entkonsolidierung haben sich keine wesentlichen Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage ergeben.

Änderungen des Konsolidierungskreises im Vorjahr

In der Vorberichtsperiode kam es zu keinen Änderungen des Konsolidierungskreises.

ANGABEN ZU IFRS 12

a) Angaben zu vollkonsolidierten Tochtergesellschaften

Die Fair Value REIT-AG, München, und ihre Tochtergesellschaften wurden als Teilkonzern Fair Value REIT zum 31. Dezember 2015 erstmalig im Konzernabschluss der DEMIRE AG vollkonsolidiert. In der Berichtsperiode wurden den nicht beherrschenden Anteilseignern der Fair Value REIT-AG Dividendenausschüttungen in Höhe von TEUR 1.097 zugewiesen. Die Angaben nach IFRS 12.12(g) sind der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen.

TEILKONZERNABSCHLUSS FAIR VALUE REIT-AG BILANZ in TEUR	31.12.2018	31.12.2017
Langfristige Vermögenswerte	314.213	291.049
Kurzfristige Vermögenswerte	21.603	28.569
davon flüssige Mittel	17.969	24.192
Langfristiges Fremdkapital	165.381	175.490
davon nicht beherrschende Anteile	73.085	64.153
Kurzfristiges Fremdkapital	24.278	16.577
davon finanzielle Verbindlichkeiten	20.584	9.797
Nettovermögen	146.158	127.550
ERGEBNISRECHNUNG		
Umsatzerlöse	27.321	27.735
Zinserträge	1	406
Zinsaufwendungen	- 2.610	- 3.124
Periodenergebnis	22.780	12.571

Der Anteil der nicht beherrschenden Anteilseigner hat sich im Geschäftsjahr 2018 von 22,3 % auf 20,6 % aufgrund des Erwerbs von Anteilen durch die DEMIRE verringert. Vor dem Erwerb belief sich der Buchwert des nicht beherrschenden Anteils der Fair Value Minderheiten auf TEUR 26.847. Folgende Auswirkung auf das Eigenkapital der DEMIRE hat sich hierdurch im Geschäftsjahr 2018 ergeben:

in TEUR	2018
Buchwert der erworbenen nicht beherrschenden Anteile	2.042
An nicht beherrschende Anteile gezahlte Gegenleistung	- 1.952
Überschuss der gezahlten Gegenleistung, der in der Gewinnrücklage erfasst wird	90

Aus dem Erwerb von weiteren Anteilen von Minderheitsgesellschaftern hat sich folgende Auswirkung ergeben:

in TEUR	2018
Buchwert der erworbenen Anteile von Minderheitsgesellschaften	1.727
An Minderheitsgesellschafter gezahlte Gegenleistung	- 1.130
Überschuss der gezahlten Gegenleistung, der in der Gewinnrücklage erfasst wird	597

Auf die nicht beherrschenden Anteilseigner entfällt für das Geschäftsjahr 2018 ein Gewinnanteil in Höhe von TEUR 4.693.

C. BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSGRUNDSÄTZE

Der Konzernabschluss wurde unter der Annahme der Unternehmensfortführung (Going Concern) aufgestellt. Aus der Sicht des Vorstands 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 Bewertung der Vermögenswerte erfolgt grundsätzlich zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten. Eine Ausnahme hiervon betrifft die Fair-Value-Bewertung der nach IAS 40 als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien. Zur Veräußerung gehaltene Immobilien werden zum niedrigeren Wert aus Buchwert und beizulegendem Zeitwert abzüglich Veräußerungskosten angesetzt. Bei dem beizulegenden Zeitwert handelt es sich um den Kaufpreis.

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 von den zur Verfügung stehenden beobachtbaren Parametern 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 Konzerngewinn- und verlustrechnung (Kapitel D.) bzw. zur Konzernbilanz (Kapitel E.) dargestellt.

Die folgenden Gliederungsänderungen wurden im Geschäftsjahr vorgenommen, um eine übersichtliche und transparente Darstellung der relevanten Abschlussinformationen zu gewährleisten:

Im Geschäftsjahr werden die Anteile an at equity bewerteten Unternehmen in der Konzernbilanz unter dem Posten „Sonstige finanzielle Vermögenswerte“ ausgewiesen. Analog hierzu wird das Ergebnis aus at equity bewerteten Unternehmen in der Konzerngewinn- und verlustrechnung unter dem Posten „Finanzerträge“ ausgewiesen. Die Vorjahresangaben wurden entsprechend diesen Gliederungsänderungen angepasst.

Im Geschäftsjahr werden in der Konzerngewinn- und verlustrechnung das Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien und das Ergebnis aus der Veräußerung von Immobiliengesellschaften unter dem neu geschaffenen Posten „Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien und Immobiliengesellschaften“ ausgewiesen. Die Vorjahresangaben wurden entsprechend dieser Gliederungsänderung angepasst.

Es kam im Geschäftsjahr zu einer Methodenänderung bezüglich der Garantiedividende an im Konzerneigenkapital ausgewiesene nicht-beherrschende Anteilseigner, die aus zwischen Gesellschaften des DEMIRE-Konzerns und den nicht-beherrschenden Anteilseignern im Geschäftsjahr 2017 geschlossenen Ergebnisabführungsverträgen resultieren. Im Zeitpunkt des Abschlusses der Ergebnisabführungsverträge wurde für die Verpflichtungen zur Zahlung von Garantiedividenden jeweils eine finanzielle Verbindlichkeit in Höhe des Barwerts der ewigen Rente der Garantiedividende erfolgsneutral gegen die Anteile nicht-beherrschender Anteilseigner im Konzern-Eigenkapital erfasst. Dies erfolgte vor dem Hintergrund, dass der DEMIRE-Konzern nicht beabsichtigt, die Ergebnisabführungsverträge zu kündigen. Bei Fortführung dieser Bilanzierungsmethode im Geschäftsjahr 2018 wäre der Minderheitenanteil um TEUR 6.297 höher als mit der geänderten Methode ausgefallen. Um die Vergleichbarkeit des Abschlusses zu erhöhen, wurde im Berichtsjahr der Ansatz der finanziellen Verbindlichkeit dahin gehend geändert, dass nunmehr nur die Verpflichtung zur Zahlung der Garantiedividende für den unkündbaren Zeitraum der Ergebnisabführungsverträge passiviert wird (ohne, dass dies mit einer Änderung der Absicht zur Kündigung der Ergebnisabführungsverträge einhergeht). Die Änderung hat eine Reduzierung der finanziellen Verbindlichkeit und eine spiegelbildliche Erhöhung der Anteile nicht-beherrschender Gesellschafter im Konzern-Eigenkapital zur Folge. Zudem wird die Verbindlichkeit aus den Garantiedividenden nicht mehr in dem im Fremdkapital ausgewiesenen Minderheitenposten ausgewiesen, sondern als gesonderte sonstige finanzielle Verbindlichkeit unter Trennung des Ausweises des lang- und kurzfristigen Anteils.

D. ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERNGEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Die DEMIRE erwirtschaftet Umsatzerlöse sowohl zeitraum- als auch zeitpunkt-bezogen aus folgenden Bereichen:

2018 in TEUR	ERLÖSE AUS VERMIETUNG UND VERPACHTUNG	ERLÖSE AUS DER VERÄUSSERUNG VON IAS-40-IMMOBILIEN
Zeitlicher Ablauf der Erlöserfassung	0	0
Zeitpunkt	0	1.052
Zeitraum	88.810	0
Summe	88.810	1.052

Die Umsatzerlöse umfassen Mieterträge (Nettomieten und Mietnebenkosten), Erlöse aus der Veräußerung von Immobiliengesellschaften sowie Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien. Nettomieten und Vorauszahlungen auf Mietnebenkosten werden monatlich geleistet. Sofern keine Pauschalvereinbarung besteht, werden abschließende Zahlungen auf Mietnebenkosten nach Abrechnung getätigt.

Aus der Erstanwendung des IFRS 15 ergeben sich keine Auswirkungen auf die Realisierung der Mieterlöse, da diese unter den Anwendungsbereich des IFRS 16 Leasing fallen.

Die DEMIRE hat Leasingverträge zur gewerblichen Vermietung ihrer 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 verbleiben, die diese Leasingverträge demnach als Operating-Leasing-Verhältnisse einstuft. Die Einnahmen daraus werden als Mieterträge bilanziert und sind grundsätzlich frei von saisonalen Einflüssen. Bei den Erträgen aus Mietnebenkosten handelt es sich um umlagefähige Nebenkosten, die an die Mieter weiterbelastet wurden.

Bei der Veräußerung von Immobilien und Immobiliengesellschaften wird die Ertragsrealisierung vorgenommen, sobald der Käufer die Verfügungsgewalt über den betreffenden Vermögensgegenstand erlangt.

1. ERGEBNIS AUS DER VERMIETUNG VON IMMOBILIEN

Das Ergebnis aus der Vermietung von Immobilien in Höhe von TEUR 58.500 (Vorjahr: TEUR 55.632) setzt sich wie folgt zusammen:

in TEUR	2018	2017
Nettomieten	73.709	73.716
Erträge aus Nebenkostenumlagen	15.101	14.624
Erträge aus der Vermietung	88.810	88.340
Umlagefähige betriebliche Aufwendungen zur Erzielung von Mieterträgen	- 19.868	- 19.095
Nicht umlagefähige betriebliche Aufwendungen zur Erzielung von Mieterträgen	- 10.442	- 13.613
Betriebliche Aufwendungen zur Erzielung von Mieterträgen	- 30.310	- 32.708
Ergebnis aus der Vermietung von Immobilien	58.500	55.632

Der leichte Anstieg der Erträge aus der Vermietung auf TEUR 88.810 (Vorjahr: TEUR 88.340) resultiert hauptsächlich aus einer Verbesserung der Vertragslage mit bestehenden Mietern, welche Abgängen aus dem Immobilienportfolio entgegenstehen.

VERMÖGENSWERTE UND VERBINDLICHKEITEN AUS VERTRÄGEN MIT KUNDEN in TEUR	2018	2017
Kurzfristige Vertragsvermögenswerte aus Betriebskosten	1.346	2.091
Wertberichtigung auf Betriebskosten	0	0
Summe Vertragsvermögenswerte	1.346	2.091
Kurzfristige Vertragsverbindlichkeiten aus Betriebskosten	656	563
Summe Vertragsverbindlichkeiten	656	563

Die Erlöse aus Betriebskosten entfallen auf Vertragsverbindlichkeiten, die bereits zum Beginn der Periode unsaldiert TEUR 9.191 betragen. Dem stehen saldierungsfähige Aktiva entgegen in Höhe von TEUR 11.398.

Mietnebenkosten wurden als betriebliche Aufwendungen zur Erzielung von Mieterträgen erfasst und betragen im Berichtsjahr TEUR 30.310 (Vorjahr: TEUR 32.708). Von den betrieblichen Aufwendungen ist ein Betrag in Höhe von TEUR 19.868 (Vorjahr: TEUR 19.095) grundsätzlich umlagefähig und kann an Mieter weiterbelastet werden. Darin enthalten ist ein Betrag in Höhe von TEUR 1.489 (Vorjahr: TEUR 1.795), der leerstandsbedingt nicht weiterbelastet wurde. Betriebliche Aufwendungen in Höhe von TEUR 10.442 (Vorjahr: TEUR 13.613) sind nicht umlagefähig, davon betreffen Aufwendungen in Höhe von TEUR 2.931 (Vorjahr: TEUR 2.509) die personalbezogenen Kosten der DEMIRE Immobilien Management GmbH, der Hanse-Center Objektgesellschaft mbH und der PRAEDIA GmbH.

2. ERGEBNIS AUS DER VERÄUSSERUNG VON IMMOBILIEN UND IMMOBILIENGESELLSCHAFTEN

Der Konzern erzielte im Geschäftsjahr ein Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien in Höhe von TEUR 50 (Vorjahr: TEUR 944). Die veräußerten Liegenschaften sind die Objekte Bayreuth und Bad Hersfeld der Reubescens S.à r.l., Luxemburg, sowie Trappenkamp der Fair Value REIT-AG. Wesentliche Kosten für die Erlangung der Verkaufsverträge sind nicht angefallen.

3. ERGEBNIS AUS DER FAIR-VALUE-ANPASSUNG DER ALS FINANZINVESTITION GEHALTENEN IMMOBILIEN

Das Ergebnis aus der Fair-Value-Anpassung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien in Höhe von TEUR 93.059 (Vorjahr: TEUR 48.560) betrifft die in Deutschland gelegenen Objekte der in- und ausländischen Tochter- und Enkelgesellschaften. Wesentliche Gewinne ergaben sich aus der Neubewertung der Immobilien der DEMIRE Objektgesellschaft Germavest GmbH mit TEUR 23.000, der DEMIRE Objektgesellschaft Armstripe GmbH in Höhe von TEUR 11.400 sowie der Sihlegg Investments Holding GmbH in Höhe von TEUR 5.187.

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 und die gute Vermietungsleistung führte im Berichtsjahr 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.

4. WERTMINDERUNGEN VON FORDERUNGEN

Die Wertminderungen von Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstigen Forderungen betragen TEUR 1.874 (Vorjahr: TEUR 2.763).

Die Wertminderungen betreffen im Wesentlichen Kaufpreisforderungen aus dem Altportfolio in Höhe von TEUR 1.695 (Vorjahr: TEUR 1.016) sowie Mietforderungen der in Deutschland belegenen Liegenschaften in Höhe von TEUR 143 (Vorjahr: TEUR 1.046).

5. SONSTIGE BETRIEBLICHE ERTRÄGE

in TEUR	2018	2017
Ausbuchung von Verbindlichkeiten	602	1.217
Erträge aus Facility Management	400	485
Stundungsprovision	359	359
Erträge aus Weiterbelastungen	232	219
Versicherungsentschädigungen	147	51
Sachbezüge	94	117
Sonstige periodenfremde Erträge	28	313
Auflösung von Wertberichtigungen zu Forderungen	0	880
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	0	316
Schadensersatzzahlungen	0	332
Steuererstattung Vorjahre	0	109
Kursgewinne aus Fremdwährungsdifferenzen	0	9
Übrige	651	645
Gesamt	2.513	5.052

Bei den Ausbuchungen von Verbindlichkeiten handelt es sich um verjährte Verbindlichkeiten. Der Rückgang des Postens resultiert aus einmalig hohen verjährten Verbindlichkeiten aus dem Vorjahr.

Die Erträge aus dem Facility Management resultieren aus der Erbringung von Leistungen im Facility Management durch die PRAEDIA GmbH, welche zum 30. November 2018 entkonsolidiert wurde.

Die Stundungsprovision ist eine Zahlung im Zusammenhang mit der Kaufpreisforderung der SQUADRA Immobilien GmbH & Co. KG.

Bei den Versicherungsentschädigungen handelt es sich um Versicherungserstattungen aufgrund eines Brand- und Wasserschadens.

Der Rückgang der im Vergleich zum Vorjahr gesunkenen periodenfremden Erträge resultiert im Wesentlichen aus nachträglichen Gutschriften für korrigierte Abrechnungen von Betriebsnebenkosten, welche im Vorjahr zu höheren Erträgen geführt hat.

Die Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen sowie von Wertberichtigungen zu Forderungen wurden in der Berichtsperiode der jeweiligen Aufwandsposition zugeordnet.

6. ALLGEMEINE VERWALTUNGS-AUFWENDUNGEN

in TEUR	2018	2017
Rechts- und Beratungskosten	- 7.171	- 3.726
Personalkosten	- 5.317	- 5.410
Abschluss- und Prüfungskosten	- 1.598	- 1.585
EDV-Kosten	- 675	- 603
Fondsverwaltungskosten	- 575	- 536
Aufwendungen für Immobiliengutachten	- 442	- 609
Implementierungskosten	- 355	0
Personalbeschaffungskosten	- 341	- 103
Werbe- und Reisekosten	- 305	- 445
Vergütung des Aufsichtsrats	- 219	- 180
Fahrzeugkosten	- 179	- 253
Treuhandvergütung	- 129	- 275
Aufwendungen für Investor Relations	- 127	- 126
Aufwandsersatz	- 5	- 88
Leasingkosten	0	- 57
Sonstige	- 1.570	- 1.308
Gesamt	- 19.007	- 15.304

Von den Rechts- und Beratungskosten in Höhe von TEUR 7.171 steht ein Großteil im Zusammenhang mit dem Übernahmeangebot des neuen Großaktionärs Apollo im April 2018, woraus der starke Anstieg im Vergleich zum Vorjahr resultiert.

Die Personalkosten für das auf Ebene des obersten Mutterunternehmens beschäftigte Personal und der Fair Value REIT-AG werden ausschließlich innerhalb der allgemeinen Verwaltungskosten ausgewiesen.

Die Abschluss- und Prüfungskosten enthalten Aufwendungen im Zusammenhang mit den Jahres- und den Quartalsabschlussprüfungen und Kosten für die Erstellung der Abschlüsse.

Die EDV-Kosten umfassen Kosten für Software und laufende IT-Beratungsleistungen.

Die Fondsverwaltungskosten kommen aus der Verwaltung der Fonds der Fair Value REIT-AG und sind im Vergleich zum Vorjahr nahezu unverändert.

Bei den Implementierungskosten handelt es sich um einmalige Kosten im Rahmen der Externalisierung des Property und Facility Managements ab November 2018.

Der Anstieg der Personalbeschaffungskosten resultiert aus der Suche nach einem Vorstandsmitglied im Geschäftsjahr.

7. SONSTIGE BETRIEBLICHE AUFWENDUNGEN

in TEUR	2018	2017
Abwertung Altportfolio	- 2.701	0
Nicht abziehbare Vorsteuern	- 913	- 1.301
Entkonsolidierungsergebnisse	- 466	0
Aufwendungen für Facility Management	- 227	- 213
Abgaben und Nebenkosten des Geldverkehrs	- 222	- 797
Abschreibungen Nutzungsrechte	- 208	0
Abschreibungen von Sachanlagevermögen	- 202	- 178
Vermittlerprovision	- 133	- 230
Versicherungen	- 115	- 81
Raumkosten	- 121	- 363
Fremdleistungen	- 79	- 315
Aufwendungen für Hauptversammlung und Aktionärsbetreuung	- 65	- 186
Periodenfremde Aufwendungen aus Betriebskostenabrechnungen der Vorjahre	0	- 1.483
Vermarktungsaktivitäten	0	- 830
Aktienoptionsprogramm	0	- 123
Hausverwaltung	0	- 105
Kursverluste aus Fremdwährungsdifferenzen	0	- 104
Übrige	- 724	- 1.214
Gesamt	- 6.176	- 7.523

Bei den Abwertungen aus dem Altportfolio handelt es sich um die Wertberichtigung der Vorratsimmobilien in Höhe von TEUR 1.733 und sonstige Vermögenswerte.

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. Der Rückgang resultiert aus einer Anpassung der Vorsteuerquote im Rahmen der umsatzsteuerlichen Organschaft der DEMIRE AG.

Die Entkonsolidierungsergebnisse resultieren aus den in Kapitel B beschriebenen Entkonsolidierungen, die im Geschäftsjahr durchgeführt wurden.

Der Posten Abschreibungen Nutzungsrechte resultiert aus der erstmaligen Anwendung des IFRS 16 und den daraus entstehenden Abschreibungen auf die Nutzungsrechte aus Pkw-Leasingverhältnissen und die Nutzungsrechte von Büros.

Die hohen periodenfremden Aufwendungen aus Betriebskostenabrechnungen der Vorjahre resultierten im Wesentlichen aus den im Rumpfgeschäftsjahr 2014 erworbenen Immobilienportfolios. Diese wurden im Vorjahr abgerechnet, weswegen im Geschäftsjahr keine periodenfremden Aufwendungen aus Betriebskostenabrechnungen der Vorjahre mehr anfielen.

Der Rückgang der Vermarktungsaktivitäten resultiert aus im Vorjahr einmalig angefallenen Vermarktungsleistungen einzelner Tochtergesellschaften der Fair Value-REIT AG.

8. FINANZERGEBNIS

in TEUR	2018	2017
Finanzerträge	480	1.013
Finanzaufwendungen	- 26.415	- 49.703
Ergebnisanteile von Minderheitsgesellschaftern	- 12.373	- 8.279
Finanzergebnis	- 38.308	- 56.968

Der Rückgang der Finanzaufwendungen im Geschäftsjahr 2018 resultierte im Wesentlichen aus den im Geschäftsjahr 2017 durchgeführten Refinanzierungen und der daraus resultierenden Reduzierung der durchschnittlichen Verzinsung des Fremdkapitals.

In den Finanzaufwendungen ist ein Nominalzinsaufwand in Höhe von TEUR 23.694 (Vorjahr: TEUR 50.046) enthalten; aus der Effektivzinsmethode ergibt sich ein Aufwand in Höhe von TEUR 4.648 (Vorjahr: TEUR 152).

Die Gewinne aus nach der Equity-Methode bewerteten Unternehmen in Höhe von TEUR 101 (Vorjahr: TEUR 73) werden im Geschäftsjahr 2018 wegen der geringfügigen Höhe erstmalig unter den Finanzerträgen ausgewiesen und betreffen im Wesentlichen die Neubewertung der DEMIRE Assekuranzmakler GmbH & Co. KG, Düsseldorf, und der G+Q Effizienz GmbH, Berlin, aufgrund der Erhöhung des Beteiligungsbuchwerts durch anteilig noch nicht ausgeschüttete Gewinne des Geschäftsjahres.

Die Ergebnisanteile von Minderheitsgesellschaftern in Höhe von TEUR -12.373 (Vorjahr: TEUR -8.279) betreffen Gewinnanteile der Minderheitsgesellschafter der Tochtergesellschaften der Fair Value REIT-AG, welche gemäß IFRS als Fremdkapital ausgewiesen sind. Der Anstieg resultierte im Wesentlichen aus Bewertungsgewinnen der Immobilien dieser Tochtergesellschaften.

9. ERTRAGSTEUERN

in TEUR	2018	2017
Laufende Ertragsteuern	- 540	- 333
Latente Ertragsteuern	- 19.164	- 7.864
Summe Ertragsteuern	- 19.704	- 8.197

Die laufenden Steueraufwendungen in Höhe von TEUR 540 (Vorjahr: TEUR 333) beinhalten die Körperschaft- und Gewerbesteuer und entstanden nahezu vollständig in Deutschland.

Die latenten Ertragsteuern in Höhe von TEUR 19.704 (Vorjahr: TEUR 7.864) setzen sich zusammen aus latenten Steuererträgen in Höhe von TEUR 1.398 (Vorjahr: TEUR 585) und latenten Steueraufwendungen in Höhe von TEUR 20.562 (Vorjahr: TEUR 8.449). Die latenten Steueraufwendungen resultieren im Wesentlichen aus temporären Differenzen im Zusammenhang mit der Fair-Value-Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien gemäß IAS 40.

Zum Bilanzstichtag bestehen für die in den Konzernabschluss einbezogenen Beteiligungsunternehmen insgesamt noch nicht genutzte steuerliche Verlustvorträge in Höhe von TEUR 32.018 (Vorjahr: TEUR 61.751). 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: 28,78 %) dargestellt. Der Konzernsteuersatz von 28,78 % beinhaltet den gültigen Körperschaftsteuersatz von 15 %, den Solidaritätszuschlag von 5,5 % und den Gewerbesteuersatz von 12,95 % (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 zuzüglich Solidaritätszuschlag zur Anwendung.

in TEUR	2018	2017
Ergebnis vor Steuern	88.757	27.629
Konzernsteuersatz	28,78 %	28,78 %
Erwartetes Steuerergebnis	25.544	7.952
Gewerbesteuereffekte*	- 8.544	- 6.708
Steuereffekte aus nicht abzugsfähigen Betriebsausgaben	482	5.602
Steuereffekte aus steuerfreien Einnahmen	- 202	- 20
Steuereffekte aus dem Untergang steuerlicher Verlustvorträge*	2.524	3.407
Steuereffekte aus dem Ansatz von in Vorjahren nicht aktivierten latenten Steueransprüchen auf Verlustvorträge	0	- 1.882
Sonstige	- 100	- 154
Tatsächliches Steuerergebnis	19.704	8.197

*Änderung der Bezeichnung im Vergleich zum Vorjahr

Die steuerfreien Einnahmen resultieren im Wesentlichen aus der Veräußerung von Immobiliengesellschaften. Der Steuereffekt aus nicht abzugsfähigen Betriebsausgaben resultiert überwiegend aus der Beachtung der ertragsteuerlichen Zinsschrankenregelung. Die Steuereffekte aus dem Untergang steuerlicher Verlustvorträge hängen mit dem Kontrollwechsel aufgrund der Apollo-Übernahme zusammen.

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 von Tochtergesellschaften.

Die DEMIRE hat für aufgelaufene Ergebnisse der Tochterunternehmen in Höhe von TEUR 10.581 (Vorjahr: TEUR 8.759) 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 erfolgen. 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 die Fair Value REIT-AG gebildeten, abgesehen. Der Ansatz von latenten Steuerschulden im Zusammenhang mit „Outside Basis Differences“ auf Ebene der Fair Value REIT-AG beläuft sich zum 31. Dezember 2018 auf TEUR 16.430 (Vorjahr: TEUR 10.775).

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

10. ERGEBNIS JE AKTIE

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 Optionen im Zusammenhang mit aktienbasierten Vergütungen ausgeübt werden.

	2018	2017
Periodenergebnis in TEUR	69.053	19.432
Periodenergebnis abzüglich nicht beherrschender Anteile	61.575	13.783
Zinsaufwendungen aus Wandelschuldverschreibungen	0	1.052
Periodenergebnis ohne nicht beherrschende Anteile (verwässert)	61.575	14.835
Anzahl der Aktien (in Stück)		
Ausgegebene Aktien zum Bilanzstichtag	107.777	54.271
Gewichtete Anzahl ausgegebener Aktien	72.178	54.261
Auswirkungen der Wandlungen von Wandelschuldverschreibungen sowie dem Bezug aus dem Aktienoptionsprogramm 2015	520	13.614
Gewichtete Anzahl der Aktien (verwässert)	72.698	67.875
Ergebnis je Aktie (in EUR)		
Unverwässertes Ergebnis je Aktie	0,85	0,25
Verwässertes Ergebnis je Aktie	0,85	0,22

Zum 31. Dezember 2018 hat die Gesellschaft keine potenziellen Stammaktien aus Wandelschuldverschreibungen aufgrund des Auslaufens der Wandelschuldverschreibung 2013/2018 zum Jahresende ausstehend (31. Dezember 2017: 10.613.963 Aktien). Inhaber aus dem Aktienoptionsprogramm 2015 sind zum Bezug von 520.000 Aktien berechtigt.

Der Anstieg der ausgegebenen Aktien zum 31. Dezember 2018 resultierte aus Wandlungen der Wandelschuldverschreibung 2013/2018 (10.568.103 Aktien), Wandlungen der Pflichtwandelschuldverschreibung 2015/2018 (3.000.000 Aktien) sowie zwei Barkapitalerhöhungen in Höhe von 5.425.774 Aktien und in Höhe von 34.512.703 Aktien im Berichtszeitraum.

11. PERSONALAUFWENDUNGEN

in TEUR	2018	2017
Gehälter	- 7.649	- 7.362
Gesetzliche Sozialaufwendungen	- 599	- 557
Gesamt	- 8.248	- 7.919

Die Personalaufwendungen in Höhe von TEUR 8.248 werden grundsätzlich innerhalb der allgemeinen Verwaltungskosten ausgewiesen und entfallen im Wesentlichen auf die DEMIRE AG (TEUR 4.753) und die Fair Value REIT-AG (TEUR 564). Darüber hinaus enthält dieser Posten auch die Personalaufwendungen der DEMIRE Immobilien Management GmbH, der Hanse-Center Objektgesellschaft mbH und der Praedia GmbH in Höhe von TEUR 2.931, die in der Konzern-Gewinn&Verlustrechnung in den Aufwendungen zur Erzielung von Mieterträgen ausgewiesen werden. Von den gesetzlichen Sozialaufwendungen entfällt rund die Hälfte auf die Beiträge zur gesetzlichen Rentenversicherung.

Die Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen sind in Höhe von TEUR 62 in den Personalaufwendungen enthalten.

In der Berichtsperiode sind in den Personalaufwendungen der DEMIRE AG Aufwendungen für aktienbasierte Vergütungen aus dem „Aktienoptionsplan 2015“ in Höhe von TEUR 1.505 (Vorjahr: TEUR 482) enthalten. Dem gegenüber steht die Auflösung der Kapitalrücklage in Höhe von TEUR 148 (Vorjahr: TEUR 617), wie in Kapitel G 4 d Anteilsbasierte Vergütung beschrieben. Der Anstieg resultiert aus dem Ausscheiden von Mitarbeitern, welche ihre Ansprüche aus dem „Aktienoptionsplan 2015“ behalten haben. Aus dem virtuellen Aktienoptionsprogramm für den Vorstand ergibt sich ein Personalaufwand in Höhe von TEUR 302.

E. ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERNBILANZ

1. LANGFRISTIGE VERMÖGENSWERTE

Die Entwicklung der einzelnen Posten ist dem Anlagespiegel (Anlage 4) zu entnehmen.

1.1 Immaterielle Vermögenswerte

Einzel erworbene immaterielle Vermögenswerte werden beim erstmaligen Ansatz mit ihren Anschaffungskosten bewertet. Nach dem erstmaligen 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 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 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 zahlungsmittelgenerierenden Einheit oder Gruppe von zahlungsmittelgenerierenden Einheiten, der ein Geschäfts- oder Firmenwert zugeordnet wurde.

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 2018 durch. Der erzielbare Betrag der zahlungsmittelgenerierenden Einheit (CGU) Fair Value REIT wurde auf Basis der Berechnung eines Nutzungswerts unter Verwendung von Cashflowprognosen 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 Cashflowprognosen verwendete Abzinsungssatz (WACC) beträgt 3,74%. Für nach dem Zeitraum

von fünf Jahren anfallende Cashflows wurde der Mittelwert aus den letzten beiden Detailplanungsperioden 2022 und 2023 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 2018 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 2018 kein Wertminderungsbedarf ergeben.

Abzinsungssatz: Der Abzinsungssatz basiert auf den durchschnittlichen gewichteten Kapitalkosten (WACC) der CGU. Die durchschnittlichen gewichteten Kapitalkosten berücksichtigen die Kapitalkosten sowohl 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 2018 nicht zu einem Wertminderungsbedarf führen.

1.1.2 Sonstige immaterielle Vermögenswerte

Die sonstigen immateriellen Vermögenswerte beinhalten im Wesentlichen Computersoftware. Für die sonstigen immateriellen Vermögenswerte wird eine Nutzungsdauer von drei bis fünf Jahren angesetzt. Die Abschreibungen in Höhe von TEUR 25 (31. Dezember 2017: TEUR 28) werden innerhalb der sonstigen betrieblichen Aufwendungen in der Konzerngewinn- und verlustrechnung ausgewiesen.

1.2 Sachanlagen

Die Sachanlagen zum 31. Dezember 2018 beinhalten nahezu ausschließlich die Betriebs- und Geschäftsausstattung. Diese sind zu historischen Anschaffungskosten, vermindert um Abschreibungen, bilanziert. Die historischen Anschaffungskosten umfassen Aufwendungen, die direkt dem Erwerb der Betriebs- und Geschäftsausstattung zugeordnet werden können. 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 in Höhe von TEUR 178 (31. Dezember 2017: TEUR 150) ausgewiesen.

1.3 Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

Unter den als Finanzinvestition 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 Finanzinvestition gehaltenen Immobilien werden zum Zugangszeitpunkt mit den Anschaffungskosten, einschließlich Anschaffungsnebenkosten, bewertet. Im Rahmen der Folgebilanzierung werden diese entsprechend dem in IAS 40 in Verbindung mit IFRS 13 vorgesehenen Wahlrecht zum beizulegenden Zeitwert bewertet, wobei Änderungen der beizulegenden Zeitwerte generell erfolgswirksam erfasst werden. Vorauszahlungen auf Immobilienkäufe werden innerhalb der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien ausgewiesen.

Bewertung der Immobilien

Bei der Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien stellen insbesondere die erwarteten Zahlungsströme, die unterstellten Leerstandsquoten, deren Veränderungen im Planungshorizont sowie der Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssatz wesentliche Bewertungsparameter dar. Die Bewertung erfolgt nach dem Discounted-Cashflow-Verfahren. 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.

Das Discounted-Cashflow-Verfahren stellt die Grundlage der dynamischen Investitionsrechenarten dar und dient der 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 mithilfe 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 Betrachtungszeitraums 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-Jahres-Zeitraum (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 von analysierten Vergangenheitswerten der zu bewertenden oder einer bzw. mehrerer vergleichbarer Liegenschaften wieder.

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 Detailbetrachtungszeitraums 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 Risikofrüherkennung 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 der Bewertung der zugrunde liegenden wesentlichen, nicht beobachtbaren Inputfaktoren (Level 3) abhängig, welche der Anlage 2 bzw. Anlage 3 entnommen werden können.

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 (sogenannte „Overrents“).

Die Zeitwerte haben sich in der Berichtsperiode wie folgt entwickelt:

in TEUR	2018	BÜRO	EINZELHANDEL	LOGISTIK	SONSTIGES	2017	BÜRO	EINZELHANDEL	LOGISTIK	SONSTIGES
Zeitwert per Geschäftsjahresbeginn	1.021.847	691.649	245.225	61.700	23.273	981.274	660.695	243.806	53.818	22.955
Zugänge Immobilien	24.341	23.926	391	24	0	6.247	3.245	2.631	79	292
Reklassifizierung nach IFRS 16	1.592	1.592	0	0	0	0	0	0	0	0
Abgänge	- 970	- 662	- 23	0	- 285	0	0	0	0	0
Umgliederungen in Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte (Note E 3)	0	0	0	0	0	- 10.440	- 1.769	- 7.916	0	- 756
Unrealisierte Gewinne aus der Bewertung zum beizulegenden Zeitwert, der im GuV-Posten D 3 enthalten ist	97.956	72.846	17.923	3.713	3.475	49.005	31.459	8.878	7.804	865
Unrealisierte Verluste aus der Bewertung zum beizulegenden Zeitwert, der im GuV-Posten D 3 enthalten ist	- 4.897	- 4.665	- 212	0	- 20	- 4.240	- 1.982	- 2.174	0	- 83
Zeitwert per Geschäftsjahresende	1.139.869	784.686	263.304	65.436	26.442	1.021.847	691.649	245.225	61.700	23.273

Die Zugänge der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien in Höhe von TEUR 24.341 resultieren im Wesentlichen aus geleisteten Anzahlungen aus dem Portfolioankauf der Büroimmobilien in Köln, Aschheim-Dornbach, Bad Vilbel und Essen. Des Weiteren handelt es sich bei den Zugängen um nachträgliche Anschaffungs- und Herstellungskosten im Wesentlichen bei den Immobilien der Commercial Asset Management VIER GmbH, Frankfurt am Main, der Condor Objektgesellschaft Eschborn GmbH, Frankfurt am Main, und der Fair Value REIT-AG.

Das Dauernutzungsrecht für die Tiefgarage in Ulm wurde infolge der erstmaligen Anwendung von IFRS 16 reklassifiziert und innerhalb der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien ausgewiesen.

Bei den Abgängen handelt es sich um die Immobilien Truppenkamp aus der Fair Value REIT-AG sowie Bad Hersfeld und Bayreuth der Reubescens S.à r.l.

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

GESAMT in EUR							
	DISKONTIERUNGSZINSSATZ			KAPITALISIERUNGSZINSSATZ			
	+ 0,50 %	IN %	± 0,00 %	IN %	+ 0,50 %	IN %	
+ 0,50 %	- 93.230.000	- 8 %	- 41.290.000	- 4 %	+ 20.641.000	2 %	
± 0,00 %	- 54.570.000	- 5 %	-	0 %	+ 64.670.000	6 %	
- 0,50 %	- 13.840.000	- 1 %	+ 43.490.000	4 %	+ 111.380.000	10 %	

BÜRO in EUR							
	DISKONTIERUNGSZINSSATZ			KAPITALISIERUNGSZINSSATZ			
	+ 0,50 %	IN %	± 0,00 %	IN %	+ 0,50 %	IN %	
+ 0,50 %	- 64.980.000	- 8 %	- 28.480.000	- 4 %	+ 15.080.000	2 %	
± 0,00 %	- 38.400.000	- 5 %	-	0 %	+ 45.610.000	6 %	
- 0,50 %	- 10.130.000	- 1 %	+ 29.970.000	4 %	+ 77.820.000	10 %	

EINZELHANDEL in EUR

	DISKONTIERUNGSSATZ			KAPITALISIERUNGSSATZ		
	+ 0,50 %	IN %	± 0,00 %	IN %	+ 0,50 %	IN %
+ 0,50 %	- 21.070.000	- 8 %	- 9.350.000	- 4 %	+ 4.700.000	2 %
± 0,00 %	- 12.150.000	- 5 %	–	0 %	+ 14.630.000	6 %
- 0,50 %	- 3.060.000	- 1 %	+ 10.020.000	4 %	+ 25.310.000	10 %

LOGISTIK in EUR

	DISKONTIERUNGSSATZ			KAPITALISIERUNGSSATZ		
	+ 0,50 %	IN %	± 0,00 %	IN %	+ 0,50 %	IN %
+ 0,50 %	- 5.400.000	- 8 %	- 2.500.000	- 4 %	+ 700.000	1 %
± 0,00 %	- 3.000.000	- 5 %	–	0 %	+ 3.400.000	5 %
- 0,50 %	- 500.000	- 1 %	+ 2.600.000	4 %	+ 6.200.000	9 %

SONSTIGE in EUR

	DISKONTIERUNGSSATZ			KAPITALISIERUNGSSATZ		
	+ 0,50 %	IN %	± 0,00 %	IN %	+ 0,50 %	IN %
+ 0,50 %	- 1.770.000	- 7 %	- 960.000	- 4 %	+ 130.000	1 %
± 0,00 %	- 1.020.000	- 4 %	–	0 %	+ 1.030.000	4 %
- 0,50 %	- 150.000	- 1 %	+ 900.000	3 %	+ 2.050.000	8 %

Die Veränderung der Marktmiete pro Quadratmeter führt zu folgenden Änderungen:

GESAMT in EUR

MARKTMIETE	WERT	DELTA ABSOLUT	DELTA IN %
-10 %	1.165	- 104	- 8 %
-5 %	1.217	- 52	- 4 %
± 0 %	1.269	–	–
+ 5 %	1.322	+ 53	+ 4 %
+ 10 %	1.374	+ 105	+ 8 %

BÜRO in EUR

MARKTMIETE	WERT	DELTA ABSOLUT	DELTA IN %
-10 %	1.281	- 116	- 8 %
-5 %	1.338	- 58	- 4 %
± 0 %	1.396	–	–
+ 5 %	1.454	+ 58	+ 4 %
+ 10 %	1.513	+ 116	+ 8 %

EINZELHANDEL in EUR

MARKTMIETE	WERT	DELTA ABSOLUT	DELTA IN %
-10 %	1.570	- 126	- 7 %
-5 %	1.633	- 63	- 4 %
± 0 %	1.696	–	–
+ 5 %	1.761	+ 65	+ 4 %
+ 10 %	1.824	+ 128	+ 8 %

LOGISTIK in EUR

MARKTMIETE	WERT	DELTA ABSOLUT	DELTA IN %
-10 %	397	- 50	- 11 %
-5 %	422	- 25	- 5 %
± 0 %	447	–	–
+ 5 %	472	+ 25	+ 5 %
+ 10 %	496	+ 49	+ 11 %

SONSTIGES in EUR

MARKTMIETE	WERT	DELTA ABSOLUT	DELTA IN %
-10 %	743	- 57	- 7 %
-5 %	770	- 30	- 4 %
± 0 %	800	–	–
+ 5 %	828	+ 27	+ 3 %
+ 10 %	855	+ 55	+ 7 %

1.4 Sonstige Vermögenswerte

Finanzielle Vermögenswerte werden zum Erfüllungstag entsprechend den Kategorien des IFRS 9 klassifiziert und bilanziert.

Finanzielle Vermögenswerte werden von der DEMIRE klassifiziert als zu fortgeführten Anschaffungskosten, wenn diese im Rahmen eines Geschäftsmodells gehalten werden und die Zielsetzung darin besteht, diese zur Vereinnahmung der vertraglichen Zahlungsströme zu halten, und wenn die Vertragsbedingungen des finanziellen Vermögenswerts zu festgelegten Zeitpunkten zu Zahlungsströmen führen, die ausschließlich Tilgungs- und Zinszahlungen auf den ausstehenden Kapitalbetrag darstellen.

Eine Klassifizierung eines finanziellen Vermögenswerts erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert im sonstigen Ergebnis oder als erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert wurde von der DEMIRE im Geschäftsjahr 2018 nicht vorgenommen.

Bezüglich der Wertminderungen wurden die erstmalig umzusetzenden Anforderungen des IFRS 9 angewandt. Für finanzielle Vermögenswerte sowie für Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und Forderungen aus Leasingverhältnissen wendet die DEMIRE das vereinfachte Modell der erwarteten Kreditverluste nach IFRS 9.5.5 an. Demzufolge werden für alle relevanten Positionen die über die Laufzeit erwarteten Kreditverluste herangezogen. In Abkehr von dem incurred loss model aus IAS 39 sind nach IFRS 9 erwartete Verluste zu erfassen, auch wenn zum Zeitpunkt der Bilanzierung noch keine konkreten Hinweise für einen

Zahlungsausfall vorliegen. Weitere Erläuterungen zu dem vereinfachten Modell der erwarteten Kreditverluste finden sich unter 2.2.

Der Buchwert der sonstigen langfristigen Vermögenswerte zum 31. Dezember 2018 beläuft sich auf TEUR 3.725 (31. Dezember 2017: TEUR 2.190) und beinhaltet im Wesentlichen langfristige Wertpapiere, erstmalig aktivierte Mietanreize und erstmalig Anteile an nach der Equity-Methode bewerteten Unternehmen. Der Grund für die Umgliederung liegt in der Unwesentlichkeit der At-equity-Anteile. Aus der erstmaligen Aktivierung und den Umgliederungen geht der Anstieg der sonstigen langfristigen Vermögenswerte hervor.

Bei den Anteilen nach der Equity-Methode bewerteter Unternehmen verfügt die DEMIRE über einen (nur) maßgeblichen Einfluss. 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 im Immobilienbereich tätige Unternehmen mit geringen Geschäftstätigkeiten.

Anteile an Unternehmen, auf die die DEMIRE AG einen maßgeblichen Einfluss ausüben kann, bei denen die Möglichkeit zur Beherrschung allerdings nicht gegeben ist, werden gemäß IAS 28 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 sich das Unternehmen nicht mehr als assoziiertes Unternehmen qualifiziert. Im Falle gleichzeitig bestehender Vermögenswerte, 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 dem Jahres- oder Zwischenabschluss.

Die Anteile an nach der Equity-Methode bewerteten Unternehmen belaufen sich zum 31. Dezember 2018 auf TEUR 185 (31. Dezember 2017: TEUR 200). Darin enthalten ist die Beteiligung an der G+Q Effizienz GmbH, Berlin, in Höhe von TEUR 93 mit einem übernommenen Gesamtergebnis in Höhe von TEUR 52 und an der DEMIRE Assekuranz GmbH & Co. KG, Düsseldorf, in Höhe von TEUR 92 mit einem übernommenen Gesamtergebnis von TEUR 49. Die Irao Magnat 28/2 LLC, Tbilisi, Georgien, ist in Höhe von TEUR 0 (31. Dezember 2017: TEUR 116) mit einem übernommenen Gesamtergebnis in Höhe von TEUR 0 (31. Dezember 2017: TEUR 0) nicht mehr unter den Anteilen nach der Equity-Methode bewerteter Unternehmen enthalten.

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 ihren Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten geführt haben, nicht länger bestehen oder wenn es aufgrund geänderter wirtschaftlicher Gegebenheiten einen substantiellen Hinweis auf eine Erhöhung des Nettoveräußerungswerts gibt, wird die Wertminderung insoweit rückgängig gemacht, als der neue Buchwert dem niedrigeren Wert aus Anschaffungs- und Herstellungskosten und berichtigtem Nettoveräußerungswert entspricht, das heißt, die ursprünglich vorgenommene Wertminderung stellt die Obergrenze der Wertaufholung dar. Dies ist beispielsweise der Fall, wenn sich Vorratsimmobilien, die aufgrund eines Rückgangs ihres Verkaufspreises zum Nettoveräußerungswert angesetzt waren, in einer Folgeperiode noch im Bestand befinden und sich ihr Verkaufspreis wieder erhöht hat.

Die Vorratsimmobilien (31. Dezember 2017: TEUR 1.734) wurden in der Berichtsperiode vollständig auf TEUR 0 wertberichtigt.

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 2018 ist der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen.

in TEUR	31.12.2018 BRUTTO	WERT- BERICH- TIGUNG	31.12.2018 NETTO	31.12.2017 BRUTTO	WERT- BERICH- TIGUNG	31.12.2017 NETTO
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	4.446	728	3.718	3.734	926	2.808
Forderung aus der Veräußerung der Beteiligung an der SQUADRA Immobilien GmbH & Co. KG	7.543	0	7.543	7.543	0	7.543
Kaufpreisforderungen Verkauf Altportfolio	2.874	2.874	0	2.880	1.879	1.001
Nicht abgerechnete Mietnebenkostenerlöse	1.346	0	1.346	2.091	0	2.091
Kaufpreisforderung BBV02	1.355	0	1.355	1.367	0	1.367
Forderungen aus der Abwicklung der Umsatzsteuern	878	0	878	1.367	0	1.367
Debitorische Kreditoren	86	0	86	0	0	0
Kautionen	0	0	0	586	0	586
Forderungen gegen Altgesellschafter der Kurfürster Immobilien GmbH	0	0	0	366	0	366
Sonstige	908	0	908	1.020	0	1.020
Gesamt	19.436	3.602	15.835	21.382	2.805	18.577

Als Kredit- bzw. Ausfallrisiko gilt das Risiko, dass die Geschäftspartner – im Wesentlichen die Mieter der von der DEMIRE gehaltenen Immobilien – ihren vertraglichen Zahlungsverpflichtungen nicht nachkommen können und dies für die Gesellschaft zu einem Verlust führen kann. Zu der größtmöglichen Vermeidung sowie zu der Steuerung der Ausfallrisiken wird von der DEMIRE eine Überprüfung der Bonitäten bei Neuvermietungen vorgenommen.

Ausfallrisiken existieren für alle Klassen von Finanzinstrumenten, aber insbesondere für Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und Kaufpreisforderungen. Für weitere Finanzinstrumente besteht kein wesentliches Ausfallrisiko. Die DEMIRE sieht sich zudem keinem wesentlichen Bonitätsrisiko gegenüber einzelnen Kontrahenten ausgesetzt. Es besteht keine Risikokonzentration.

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

Nach IAS 39 wurde in den Vorjahren das Modell der eingetretenen Verluste angewandt. Sofern bei den Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstigen Forderungen objektive Hinweise, wie zum Beispiel die Wahrscheinlichkeit einer Insolvenz oder signifikante finanzielle Schwierigkeiten des Schuldners, dafür vorliegen, dass nicht alle fälligen Beträge gemäß den ursprünglich vereinbarten Rechenbedingungen eingehen werden, wurde nach IAS 39 eine Wertminderung unter Verwendung eines Wertberichtigungskontos erfolgswirksam erfasst.

Im Geschäftsjahr werden erstmalig die Anforderungen des IFRS 9 bezüglich Wertberichtigungen umgesetzt. Hierbei wurde für Forderungen aus Lieferungen und Leistungen das vereinfachte Modell der erwarteten Kreditverluste herangezogen. Demzufolge werden für alle Forderungen aus Lieferungen und Leistungen die über die Laufzeit erwarteten Kreditverluste berücksichtigt. Zu der Bemessung der erwarteten Kreditverluste wurden Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie Vertragsvermögenswerte auf Basis von Kreditrisikomerkmale zusammengefasst. Die DEMIRE verfügt im Wesentlichen über Forderungen aus der Vermietung und Kaufpreisforderungen aus in Deutschland belegenen Immobilien. Die Einteilung des Kreditrisikos hat auf Objektgesellschaftsebene stattgefunden, da diese zum Teil unterschiedliche Ausfallquoten aufweisen. Die erwarteten Ausfallquoten beruhen auf den Zahlungsprofilen der letzten drei Jahre vor dem Bilanzstichtag. Die Erfassung der Wertminderung erfolgt bei Zugang der Forderung. Hierbei wurde ein erwarteter Kreditverlust in Höhe von TEUR 728 berechnet.

ÜBERLEITUNG WERTBERICHTIGUNGEN	
in TEUR	
Wertberichtigungen gemäß IAS 39 zum 31. Dezember 2017	2.805
über die Gewinnrücklagen angepasste Eröffnungsbilanzwerte	0
Wertberichtigungen gemäß IFRS 9 zum 1. Januar 2018	2.805
ergebniswirksame Erhöhung der Wertberichtigungen im Geschäftsjahr	1.564
ergebniswirksame Minderung der Wertberichtigungen im Geschäftsjahr	767
Wertberichtigungen gemäß IFRS 9 zum 31. Dezember 2018	3.602

Aus Wesentlichkeitsgründen wurde keine Anpassung der Eröffnungsbilanzwerte über die Gewinnrücklage vorgenommen.

Zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2018 wurden Wertberichtigungen in Höhe von TEUR 3.602 (31. Dezember 2017: TEUR 2.805) berücksichtigt. Die Aufwendungen aus der Dotierung der Wertberichtigungen werden in der Konzerngewinn- und verlustrechnung im Posten Wertminderungen von Forderungen ausgewiesen.

Die Kaufpreisforderungen aus dem Verkauf des Altportfolios wurden im Geschäftsjahr vollständig wertberichtigt.

Die Kaufpreisforderungen für ein Gewerbeobjekt der BBV Immobilien-Fonds Erlangen GbR (BBV02) ist aufgrund eines erforderlichen Vollzugsnachtrags im Kaufvertrag zum Stichtag immer noch offen. Der Vollzugsnachtrag wurde durch die Parteien am 8. Januar 2019 notariell beurkundet. Ein Zahlungseingang wird noch im 1. Quartal 2019 erwartet.

2.3 Finanzforderungen und sonstige finanzielle Vermögenswerte

Die Finanzforderungen und sonstigen finanziellen Vermögenswerte in Höhe von TEUR 6.326 (31. Dezember 2017: TEUR 5.184) enthalten wie im Vorjahr im Wesentlichen Forderungen aus dem Darlehen an die Taurecon Real Estate Consulting GmbH, Berlin, in Höhe von TEUR 2.855 sowie aus dem Darlehen an die Taurecon Beteiligungs GmbH, Berlin, in Höhe von TEUR 2.428, die an einigen Konzerngesellschaften der DEMIRE als Minderheitsgesellschafter beteiligt ist.

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 190.442 (31. Dezember 2017: TEUR 73.874) betreffen Kassenbestände und Guthaben bei Kreditinstituten. Die Zahlungsmittel enthalten von Mietern erhaltene Kauttionen in Höhe von TEUR 0 (Vorjahr: TEUR 591), welchen Verbindlichkeiten in gleicher Höhe gegenüberstehen. Der Rückgang resultiert aus der Externalisierung des Property und Facility Managements.

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. Gemäß der Ausnahmeregel von IFRS 5.5d sind für Immobilien, die nach dem Modell des beizulegenden Zeitwertes bewertet werden, weiterhin diese Regelungen anzuwenden. Bei dem beizulegenden Zeitwert der zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerte handelt es sich um den Kaufpreis. 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 Immobilien in Höhe von TEUR 12.262 (31. Dezember 2017: 12.262) zur Veräußerung gehalten. Wesentliche Immobilien sind hierbei das Objekt der Blue Ringed S. à r.l. in Darmstadt (Teilverkauf) sowie das Objekt der Glockenhofcenter Objektgesellschaft mbH in Apolda.

Notariell beurkundete Kaufverträge liegen vor und der Übergang von Nutzen und Lasten hat sich verzögert, wird aber nunmehr im Geschäftsjahr 2019 erwartet.

4. EIGENKAPITAL

Das *gezeichnete Kapital* hat sich in der Berichtsperiode aufgrund von Wandlungen aus den Wandelschuldverschreibungen 2013/2018 um TEUR 10.568 erhöht. Des Weiteren haben zwei Barkapitalerhöhungen das gezeichnete Kapital um jeweils TEUR 5.426 und TEUR 34.513 sowie die Wandlung der Pflichtwandelanleihe 2015/2018 um TEUR 3.000 auf TEUR 107.777 erhöht. 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 Wandelschuldverschreibungen 2013/2018 wurden im Geschäftsjahr nahezu vollständig gewandelt bzw. die nicht gewandelten Teile wurden in bar ausgeglichen.

Die *Kapitalrücklage* gem. § 272 Abs. 2 Nr. 1 HGB wurde in der Vorperiode durch eine Entnahme reduziert. Durch die Entnahme erfolgte im Vorjahr eine Reduzierung des Bilanzverlustes der den Konzernabschluss aufstellenden Muttergesellschaft. Darüber hinaus resultiert eine Veränderung der Kapitalrücklage aus dem Aufwand aus dem Aktienoptionsplan (siehe Note G. 4d) in Höhe von TEUR 1.505 (Vorjahr: 532) und dazu gegenläufig einer Stornierung der bislang im Eigenkapital erfassten Aufwendungen in Höhe von TEUR 148 (Vorjahr: TEUR 617) durch das Ausscheiden von Mitarbeitern, deren Ansprüche durch Einmalzahlung vollständig abgegolten wurden. Hieraus ergibt sich ein Nettoeffekt in Höhe von TEUR 1.357 (Vorjahr: TEUR – 84). Des Weiteren kam es aufgrund der beiden Barkapitalerhöhungen zu einer Erhöhung der Kapitalrücklage um TEUR 17.546 und TEUR 114.110 (unter Berücksichtigung von in Abzug gebrachten Kosten für die Eigenkapitalbeschaffung der ersten Kapitalerhöhung von TEUR 628 und TEUR 1.517 für die zweite Kapitalerhöhung). Aufgrund der Wandlung der Pflichtwandelanleihe 2015/2018 ist es im Geschäftsjahr 2018 zu einem Rückgang der Kapitalrücklage in Höhe von TEUR 3.000 gekommen. Infolge der Wandlungen der Wandelschuldverschreibungen ergab sich eine weitere Reduzierung der Kapitalrücklage um TEUR 97.

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. Durch die Methodenänderung kam es zu einer Erhöhung des Vorjahreswerts von TEUR 6.369. Für weitere Ausführungen wird auf Abschnitt C verwiesen.

Genehmigtes Kapital I/2017

Durch den Beschluss der ordentlichen Hauptversammlung vom 29. Juni 2017 wurden das Genehmigte Kapital I/2016 in Höhe von EUR 19.722.889,00 und die entsprechenden Regelungen in § 6 der Satzung (Genehmigtes Kapital) aufgehoben und der Vorstand ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Grundkapital der Gesellschaft bis zum 28. Juni 2022 einmalig oder mehrmals um bis zu insgesamt EUR 27.128.872,00 durch Ausgabe von insgesamt 27.128.872 neuen, auf den Inhaber lautenden Stammaktien ohne Nennbetrag (Stückaktien) gegen Bar- und/oder Sacheinlagen zu erhöhen (Genehmigtes Kapital I/2017). 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.

Der Vorstand der DEMIRE hat am 26. Februar 2018 mit Zustimmung des Aufsichtsrats beschlossen, das Grundkapital der Gesellschaft aus genehmigtem Kapital von derzeit EUR 54.270.744,00 um EUR 5.425.774,00 auf EUR 59.696.518,00 durch Ausgabe von 5.425.774 neuen, auf den Inhaber lautenden Stückaktien mit einem rechnerischen Nennwert von jeweils EUR 1,00 und voller Gewinnanteilberechtigung ab dem 1. Januar 2017 gegen Bareinlage unter Ausschluss des Bezugsrechts der Aktionäre der Gesellschaft zu erhöhen. Die Kapitalerhöhung wurde am 5. April 2018 in das Handelsregister eingetragen.

Genehmigtes Kapital I/2018

Durch den Beschluss der ordentlichen Hauptversammlung vom 27. Juni 2018 wurden das verbleibende Genehmigte Kapital I/2017 in Höhe von EUR 21.703.098,00 und ihre Regelungen in § 6 der Satzung (Genehmigtes Kapital) aufgehoben und der Vorstand ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats – gemäß Gegenantrag – das Grundkapital der Gesellschaft bis zum 26. Juni 2023 einmalig oder mehrmals um bis zu insgesamt EUR 36.532.419,00 durch Ausgabe von insgesamt 36.532.419 neuen, auf den Inhaber lautenden Stammaktien ohne Nennbetrag (Stückaktien) gegen Bar- und/oder Sacheinlagen zu erhöhen (Genehmigtes Kapital I/2018). 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.

Der Vorstand der DEMIRE hatte am 25. Oktober 2018 mit Zustimmung des Aufsichtsrats beschlossen, das Grundkapital der Gesellschaft gegen Bareinlage von EUR 73.085.728,00 um EUR 34.512.703,00 auf EUR 107.598.431,00 durch Ausgabe von 34.512.703 neuen, auf den Inhaber lautenden Stammaktien ohne Nennbetrag (Stückaktien) mit einem rechnerischen Nennwert von je EUR 1,00 und Gewinnberechtigung ab dem 1. Januar 2018 aus genehmigtem Kapital mit Bezugsrechten für die bestehenden Aktionäre der Gesellschaft zu erhöhen (die „Kapitalerhöhung“). Mit Eintragung der neuen Aktien am 12. November 2018 verringerte sich das Genehmigte Kapital I/2018 auf EUR 2.019.716,00.

Für Veränderungen nach dem 31. Dezember 2018 wird auf die Ereignisse nach dem Stichtag verwiesen.

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 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. Eigene Anteile werden von der Gesellschaft zum Stichtag nicht gehalten.

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). Die Realisierbarkeit von latenten Steueransprüchen hängt grundsätzlich davon ab, ob zum Zeitpunkt der Umkehrung der temporären Differenzen ein steuerbares Einkommen erwirtschaftet wird, von dem die temporären Differenzen abgezogen werden können. Latente Steueransprüche für Verlustvorträge wurden in Höhe von TEUR 5.016 (Vorjahr: TEUR 7.516) angesetzt, da in dieser Höhe ausreichende passive latente Steuern bestehen. Es wird erwartet, dass keine latenten Steuern innerhalb der ersten zwölf Monate, sondern nach den ersten zwölf Monaten nach dem Abschlussstichtag realisiert werden.

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 der Fair Value REIT-AG 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. Gleichwohl werden für die Fair Value REIT-AG nach dem analogen Ansatz der „Tax-Transparent Entities“ latente Steuern 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 wie folgt zusammen:

in TEUR	31.12.2018	31.12.2017
Verlustvorräge	5.016	7.516
Finanzschulden	0	134
Latente Steueransprüche vor Saldierung	5.016	7.650
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	65.457	49.210
Finanzschulden	1.609	1.326
Latente Steuerschulden vor Saldierung	67.066	50.536
Saldierung	-5.016	-7.650
Latente Steuerschulden	62.050	42.886

Hinsichtlich der auf Verlustvorräge gebildeten latenten Steueransprüche vor Saldierung in Höhe von TEUR 5.016 (31. Dezember 2017: TEUR 7.516) sind die Voraussetzungen des IAS 12.74 erfüllt.

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

	01.01.2018	GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG	31.12.2018
in TEUR			
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	-49.210	-16.247	-65.457
Verlustvorräge	7.516	-2.500	5.016
Finanzschulden	-1.192	-417	-1.609
Gesamt	-42.886	19.164	-62.050

Der Posten Finanzschulden betrifft im Wesentlichen latente Steuern im Zusammenhang mit den Schuldinstrumenten Unternehmensanleihe 2017/2022 und dem Schuldscheindarlehen.

Steuerliche Verlustvorräge und abzugsfähige temporäre Differenzen, die im Rahmen der Ermittlung der latenten Steuern nicht berücksichtigt wurden und grundsätzlich unverfallbar sind, bestehen in Höhe von TEUR 26.524 (31. Dezember 2017: TEUR 30.711). Im Berichtsjahr sind nicht gebuchte Aktivposten für latente Steuern in Höhe von TEUR 4.199 (31. Dezember 2017: TEUR 7.448) vorhanden.

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

in TEUR	01.01.2017	GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG	31.12.2017
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	- 37.683	- 11.534	- 49.217
Zinsswaps	200	- 200	0
Verlustvorträge	4.523	2.993	7.516
Finanzschulden	- 2.071	879	- 1.192
Gesamt	- 35.030	- 7.862	- 42.893

5.2 Anteile von Minderheitsgesellschaftern

Die im Konzernfremdkapital ausgewiesenen nicht beherrschenden Anteile betreffen die Kommanditeinlagen von vorwiegend natürlichen Personen in Immobilienfonds in der Rechtsform einer GmbH & Co. KG und belaufen sich zum Bilanzstichtag auf insgesamt TEUR 73.085 (Vorjahr: TEUR 64.153). Die Minderheitsgesellschafter haben das Recht zur Kündigung ihrer Beteiligung. Daher werden die Anteile dieser Gesellschafter am Gesellschaftskapital der Tochtergesellschaften gemäß IAS 32 als potenzielle Abfindungsansprüche beurteilt und in der Konzernbilanz 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 Teilkonzernbilanz der Fair Value REIT-AG ausgewiesenen Reinvermögen der jeweiligen Tochtergesellschaft zu Buchwerten.

Aufgrund einer Methodenänderung bei der Berechnung der Ausgleichszahlungen kam es zu einer Anpassung des Vorjahreswerts in Höhe von TEUR 7.777. Für weitere Ausführungen wird auf Abschnitt C verwiesen.

Der Anstieg resultiert im Wesentlichen aus einem Anstieg der Bewertungsgewinne. Siehe hierzu auch Angabe D 10.

5.3 Finanzschulden

Finanzschulden werden zum 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 zum Zeitpunkt der erstmaligen Bilanzierung der Finanzschulden bestimmt. Änderungen der Konditionen hinsichtlich der Höhe bzw. des Zeitpunkts 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 31. Dezember 2018 wie folgt zusammen:

FINANZSCHULDEN in TEUR	FIXE VERZINSUNG	VARIABLE VERZINSUNG	GESAMT
Unternehmensanleihe 2017 / 2022	361.208	0	361.208
Sonstige Finanzschulden	236.574	38.790	275.857
Gesamt	597.782	38.790	636.572

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

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

Die folgende Übersicht zeigt den Nominalwert der Finanzschulden zum 31. Dezember 2018:

FINANZSCHULDEN in TEUR	FIXE VERZINSUNG	VARIABLE VERZINSUNG	GESAMT
Unternehmensanleihe 2017 / 2022	366.625	0	366.625
Sonstige Finanzschulden	245.085	38.790	283.875
Gesamt	611.710	38.790	650.500

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

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

Die sonstigen Finanzschulden beinhalten im Wesentlichen Finanzschulden gegenüber Kreditinstituten zu einem gewichteten durchschnittlichen Nominalzinssatz von 3,16 % (31. Dezember 2017: 3,19 %). Die durchschnittliche nominale Fremdkapitalverzinsung aller Finanzschulden betrug 3,00 % p. a. zum 31. Dezember 2018 (31. Dezember 2017: 3,04 % p. a.).

Ein wesentlicher Bestandteil der sonstigen Finanzschulden beinhaltet ein Schuld-scheindarlehen. Dieses wird mit einem Nominalzinssatz von 4,00 % verzinst und ist im Jahr 2022 fällig.

Die Finanzschulden sind zum Bilanzstichtag in Höhe von TEUR 434.624 (Vorjahr: TEUR 286.629) durch Vermögenswerte besichert. Wie auch im Vorjahr sind keine Vermögensgegenstände der DEMIRE zur Bestellung von Sicherheiten für fremde Verbindlichkeiten mit einer Grundschuld belastet.

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 (zum Beispiel Jahresabschlüssen) bis hin zur Berichterstattung der Erfüllung sogenannter „Covenants“.

Die Überwachung, Einhaltung und das Reporting der Covenants, die in den Darlehensverträgen der finanzierten Immobilien aufgeführt sind, erfolgen durch das Management, Treasury und Asset Management der DEMIRE. In Abhängigkeit von den spezifischen kreditvertraglichen Vereinbarungen sind die Covenants quartalsweise, halbjährlich oder jährlich im Rahmen einer entsprechenden Berichterstattung an die Gläubiger zu übermitteln bzw. die zugrunde liegenden 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.

Unternehmensanleihe (2017/2022)

Die DEMIRE AG platzierte im Geschäftsjahr 2017 eine unbesicherte Unternehmensanleihe (ISIN: XS1647824173) mit einem Emissionsvolumen in Höhe von TEUR 400.000. Die Unternehmensanleihe verfügt über eine Laufzeit von fünf Jahren und ist am 15. Juli 2022 fällig. Die Anleihe wird mit einem Kupon in Höhe von 2,875 % p. a. verzinst, der halbjährlich nachträglich an die Investoren ausbezahlt wird. Die Unternehmensanleihe hat ein „BB+“-Rating von der Ratingagentur Standard & Poor's sowie ein „Ba2“-Rating von der Ratingagentur Moody's erhalten.

Die Unternehmensanleihe hat sich seit Jahresbeginn und ausgehend von ihrem bisherigen Jahreshoch bei 103,26 % am 25. Januar 2018 rückläufig bis zu einem Kurs von 97,639 % zum 31. Dezember 2018 entwickelt. Hintergrund der Kursentwicklung ist die gestiegene Volatilität im Gesamtmarkt.

Zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2018 ist die unbesicherte Unternehmensanleihe 2017/2022 mit einem Nominalbetrag von TEUR 366.625 begeben. Die Veröffentlichung eines Übernahmeangebots durch den neuen Großaktionär Apollo hat am 16. April 2018 einen Kontrollwechsel ausgelöst. Gemäß den Anleihebedingungen war die DEMIRE AG verpflichtet, ihren Anleihegläubigern innerhalb von 30 Tagen, nachdem sie Kenntnis von dem Kontrollwechsel erlangt hatte, den vorzeitigen Rückkauf der Anleihe zu einem Rückkaufpreis in Höhe von 101 % des Nennbetrages zuzüglich bis zum Rückkaufdatum aufgelaufener und noch nicht gezahlter Zinsen anzubieten („Rückkaufangebot“). Die DEMIRE AG hat am 16. Mai 2018 dieses Rückkaufangebot unter anderem auf ihrer Website veröffentlicht. Die Anleihegläubiger konnten bis zum 14. Juni 2018 um 11:00 Uhr die Rückzahlung verlangen. Im Gesamtvolumen von insgesamt EUR 33.375.000 wurde das Rückkaufangebot angenommen.

Die DEMIRE AG ist im Falle der Aufnahme neuer Finanzverbindlichkeiten gemäß den Anleihebedingungen der Unternehmensanleihe 2017/2022 verpflichtet, Vorgaben im Hinblick auf finanzielle Verpflichtungen (Financial Covenants) einzuhalten, die bei Nichteinhaltung zu außerordentlichen Kündigungen durch die Anleihegläubiger und damit zu Rückzahlungsverpflichtungen durch die Gesellschaft führen könnten sowie darüber hinaus Ausschüttungsbeschränkungen enthalten. Bei den Financial Covenants handelt es sich um diverse Finanzkennzahlen, insbesondere die Nettoverschuldungsquote („Net Loan to Value“ – Net-LTV), welche im Zeitraum seit Platzierung der Unternehmensanleihe bis zum 30. Juni 2018 einschließlich nicht höher als 65 %, im Zeitraum 1. Juli 2018 bis 31. Dezember 2019 nicht höher als 60 % und ab dem 1. Januar 2020 nicht höher als 55 % sein darf. Als weitere Kennzahl ist die sogenannte Fixed Charge Coverage Ratio (FCCR), die bis zum 30. Juni 2018 einschließlich nicht kleiner als 1,45, im Zeitraum 1. Juli 2018 bis 31. Dezember 2018 nicht kleiner als 1,60 und ab dem 1. Januar 2019 nicht kleiner als 1,75 sein darf, zu erfüllen. Des Weiteren darf die sogenannte besicherte Nettoverschuldung („Net Secured Loan to Value“ – Net Secured-LTV) einen Wert von 40 % nicht übersteigen. Die Pflicht zur Überprüfung und Berechnung der Financial Covenants erfolgt ausschließlich im Zuge einer weiteren Aufnahme von Finanzverbindlichkeiten. Die Überwachung, Einhaltung und das Reporting der Financial Covenants erfolgten durch das Management, Treasury und Asset Management der DEMIRE. Zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2018 wurde kein Financial Covenant verletzt.

Veränderungen der Finanzschulden

Die Veränderungen der Finanzschulden ergeben sich aus den folgenden Effekten:

in TEUR	FINANZSCHULDEN
31.12.2017	694.914
Zahlungswirksame Änderungen	
Einzahlungen aus der Aufnahme von Finanzschulden	41.083
Auszahlungen aus der Tilgung von Finanzschulden	- 84.955
Nicht zahlungswirksame Änderungen	
Effekt aus den Wandlungen der Wandelschuldverschreibung und Pflichtwandelanleihe	- 10.735
Barwertsprung nach IFRS 9	- 8.048
Bewertungseffekte aus der Effektivzinsberechnung	4.648
Zinsabgrenzungen	- 388
Sonstige Bewertungseffekte	92
31.12.2018	636.572

5.4 Sonstige langfristige Verbindlichkeiten

Bei den sonstigen langfristigen Verbindlichkeiten in Höhe von TEUR 1.157 (31. Dezember 2017: TEUR 1.448) kam es aufgrund einer Methodenänderung bei der Berechnung der Ausgleichszahlungen zu einer Anpassung des Vorjahreswerts in Höhe von TEUR 1.409. Hierbei handelt es sich um Ausgleichszahlungen an Minderheitsgesellschafter nach § 304 AktG im Rahmen der im Vorjahr abgeschlossenen Gewinnabführungsverträge. Für weitere Ausführungen wird auf Abschnitt C verwiesen.

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 2019 vollständig verbraucht werden, da diese ausschließlich kurzfristiger Natur sind.

Die Rückstellungen haben sich in der Berichtsperiode wie folgt entwickelt:

in TEUR	31.12.2017	INAN- SPRUCH- NAHME	AUF- LÖSUNG	ZUFÜH- RUNGEN	31.12.2018
Personalkosten	883	- 810	- 61	940	952
Rückstellung für Bauinstandhaltung	133	- 133	0	0	0
Sonstige Rückstellungen	0	0	0	350	350
Gesamt	1.016	- 943	- 61	1.290	1.302

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

Die sonstigen Rückstellungen entfallen auf eventuell zu leistende Zahlungen im Rahmen des Ankaufs von Objekten.

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	31.12.2018	31.12.2017
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	14.754	8.718
Leasingverbindlichkeiten	1.737	0
Verbindlichkeiten aus Umsatzsteuer	739	933
Ausgleichszahlungen	675	337
Abschluss- und Prüfungskosten	646	1.132
Kaufpreisverbindlichkeiten	69	362
Abgaben für Personal	68	156
Kreditorische Debitoren	13	293
Verbindlichkeit gegenüber ausgeschiedenen Minderheitsgesellschaftern	4	669
Erhaltene Kautionen	0	591
Übrige	998	1.472
Gesamt	19.703	14.663

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von TEUR 14.754 (Vorjahr: TEUR 8.718) sind wie zum 31. Dezember 2017 in voller Höhe kurzfristig fällig.

Die Leasingverbindlichkeiten sind aufgrund der erstmaligen Anwendung von IFRS 16 zu passivieren. Diese beinhalten im Wesentlichen das Dauernutzungsrecht aus einer Tiefgarage in Ulm und den Fuhrpark der DEMIRE.

Bei den Ausgleichszahlungen handelt es sich um eine zwischen Gesellschaften der DEMIRE und den nicht-beherrschenden Anteilseignern im Geschäftsjahr 2017 geschlossenen Garantiedividende aus Ergebnisabführungsverträgen.

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

Der Rückgang der erhaltenen Kautionen ist auf die Externalisierung des Property- und Facility Managements und die dadurch bedingte Übernahme der Kautionskonten zurückzuführen.

6.3 Steuerschulden

Die laufenden Ertragsteuerschulden in Höhe von TEUR 2.486 (Vorjahr: TEUR 2.559) entfallen im Wesentlichen in Höhe von TEUR 697 (Vorjahr: TEUR 778) auf die Gewerbesteuer sowie in Höhe von TEUR 1.789 (Vorjahr: TEUR 1.764) auf die Körperschaftsteuer.

7. LEASINGVERHÄLTNISSE

7.1 Operating-Leasing-Verhältnisse – DEMIRE 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-Leasing-Verhältnissen.

in TEUR	31.12.2018	31.12.2017
Innerhalb eines Jahres	72.399	68.436
Zwischen 1 und 5 Jahren	152.081	177.866
Nach mehr als fünf Jahren	141.128	92.658
Zukünftige Mieterträge gesamt	365.608	338.960

7.2 DEMIRE als Leasingnehmer

Die DEMIRE mietet Bürogebäude, Pkw-Stellplätze und Fahrzeuge. Mietverträge werden für feste Zeiträume von 3 bis 20 Jahren abgeschlossen, können jedoch Verlängerungsoptionen haben. Die Mietverträge enthalten eine Vielzahl von unterschiedlichen Konditionen.

Die Bilanzierung der Leasingverhältnisse erfolgt zu dem Zeitpunkt, an dem der Leasinggegenstand zur Verfügung gestellt wird. Die Leasingrate wird in eine Zins- und Tilgungsrate aufgeteilt. Das Nutzungsrecht wird linear über die Laufzeit des Leasingverhältnisses oder, wenn kürzer, über die Nutzungsdauer abgeschrieben.

Die Ersteinbuchung der Vermögenswerte und Schulden aus Leasingverhältnissen erfolgt zum Barwert.

Zahlungen für kurzfristige Leasingverhältnisse und Leasingverhältnisse mit geringem Wert werden als Aufwand in der Gesamtergebnisrechnung erfasst. Als kurzfristige Leasingverhältnisse gelten alle Verträge mit einer Laufzeit kleiner 12 Monate.

In der Bilanz werden folgende Beträge in Zusammenhang mit Leasingverhältnissen gezeigt:

NUTZUNGSRECHTE in TEUR	31.12.2018	31.12.2017
Nutzungsrecht für angemietete Immobilien	1.592	0
Pkw	52	0
Gesamt	1.644	0

LEASINGVERBINDLICHKEITEN in TEUR	31.12.2018	31.12.2017
Kurzfristig	141	0
Langfristig	1.982	0
Gesamt	2.123	0

Die Zugänge zu den Nutzungsrechten im Geschäftsjahr betragen TEUR 1.778. Das Nutzungsrecht für angemietete Immobilien wird unter als Finanzinvestition gehaltene Immobilien ausgewiesen. Der Ausweis der Nutzungsrechte für Pkw erfolgt im Sachanlagevermögen.

In der Konzerngewinn- und verlustrechnung werden folgende Beträge im Zusammenhang mit Leasingverhältnissen gezeigt:

ABSCHREIBUNGSAUFWAND FÜR NUTZUNGSRECHTE in TEUR	2018	2017
Nutzungsrecht für angemietete Immobilien	120	0
Pkw	88	0
Gesamt	208	0
Zinsaufwand (in den Finanzierungsaufwendungen enthalten)	65	0
Aufwand für kurzfristige Leasingverhältnisse	0	0
Aufwand für Leasingverhältnisse über einen Vermögenswert von geringem Wert, die keine kurzfristigen Leasingverhältnisse sind	12	0
Aufwand für variable Leasingzahlungen, der nicht in die Bewertung der Leasingverbindlichkeiten einbezogen wurde	0	0

Die gesamten Zahlungsmittelabflüsse für Leasingverhältnisse im Jahr 2018 betragen TEUR 341.

SONSTIGE LEASINGVERPFLICHTUNGEN in TEUR	31.12.2018	31.12.2017
Innerhalb eines Jahres fällig	141	10
Fälligkeit zwischen 1 und 5 Jahren	538	21
Über 5 Jahren	1.444	0
Gesamt	2.123	31

Die Verpflichtungen aus Miet- und Leasingverträgen für Büroräumlichkeiten sind aufgrund der Entkonsolidierung der Praedia GmbH und der DEMIRE Immobilien Management GmbH nicht mehr vorhanden. Auch der Rückgang bei den Miet- und Leasingverpflichtungen für Fahrzeuge resultiert aus der Entkonsolidierung.

Der Anstieg bei den sonstigen Leasingverpflichtungen resultiert aus Verpflichtungen der DEMIRE Objektgesellschaft Armstripe GmbH aus einem Dauernutzungsrecht einer Tiefgarage in Ulm.

In der Berichtsperiode wurden die folgenden Beträge als Aufwand aus Leasingverhältnissen erfasst:

in TEUR	01.01.2018 – 31.12.2018	01.01.2017 – 31.12.2017
Fahrzeuge	38	253
Büroräumlichkeiten	38	132
Sonstige Leasingverpflichtungen	150	0
Gesamt	226	358

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 2018 bestehen aus Grundschulden nach § 1191 BGB in Höhe von TEUR 434.624 (Vorjahr: TEUR 290.337). Der Haftungshöchstbetrag bei diesen Immobilien ist hierbei beschränkt auf den als Buchwert am Bilanzstichtag erfassten Betrag in Höhe von TEUR 434.624 (Vorjahr: TEUR 290.337). Neben dem mit der SÜDWESTBANK AG, Stuttgart, am 8. April 2016 abgeschlossenen Kreditvertrag wurde eine Nachschussverpflichtungsvereinbarung mit gleichem Datum geschlossen. Diese bezieht sich auf die in dem Kreditvertrag genannte Pfändungsvereinbarung. Danach werden insgesamt 3.400.000 Aktien der Fair Value REIT-AG, die sich in den Wertpapierdepots der Tochtergesellschaften FVR Beteiligungsgesellschaft Sechste mbH & Co. KG, FVR Beteiligungsgesellschaft Siebente mbH & Co. KG sowie FVR Beteiligungsgesellschaft Achte mbH & Co. KG, alle Frankfurt am Main, befinden, als Sicherheit verpfändet. Sollte der Marktwert der verpfändeten Aktien einen Gesamtwert von TEUR 15.000 unterschreiten – das entspricht rund EUR 4,41 je Aktie –, verpflichtet sich die DEMIRE AG, dem Darlehensgeber zusätzliche Sicherheiten zu bestellen, bis die Deckungssumme von TEUR 15.000 wieder erreicht ist. Die DEMIRE AG rechnet nicht mit einer Inanspruchnahme aus den gewährten Sicherheiten, da der Aktienkurs der Fair Value REIT-AG seit 2015 deutlich über dem Wert von EUR 6,31 je Aktie (zum 31. Dezember 2018: EUR 8,00) notiert.

Es bestehen zum Bilanzstichtag folgende Haftungsverhältnisse aus der Bestellung von Sicherheiten für fremde Verbindlichkeiten, die am Bilanzstichtag in Höhe von TEUR 940 (31. Dezember 2017: TEUR 940) gegenüber verbundenen Unternehmen valutieren:

Im Zusammenhang mit dem Bankdarlehen 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 aus dem Kreditvertrag können aufgrund der soliden Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der TGA Immobilien Erwerb 1 GmbH erfüllt werden. Aus diesem Grund wird die Wahrscheinlichkeit der Inanspruchnahme hieraus zum Bilanzstichtag als gering eingeschätzt. Die eingegangenen Verpflichtungen sind nicht zu passivieren, da die zugrunde liegenden Finanzverbindlichkeiten durch das verbundene Unternehmen voraussichtlich erfüllt werden und daher mit einer Inanspruchnahme nicht zu rechnen ist. Die Einschätzung des Risikos wurde auf Grundlage der Unternehmensplanung der TGA Immobilien Erwerb 1 GmbH getroffen.

Darüber hinaus sind keine weiteren Haftungsverhältnisse zu vermerken.

9. SONSTIGE FINANZIELLE VERPFLICHTUNGEN & EVENTUALVERBINDLICHKEITEN

Zum Bilanzstichtag bestehen die folgenden sonstigen finanziellen Verpflichtungen:

in TEUR	31.12.2018	31.12.2017
Innerhalb eines Jahres fällig	2.180	100
Fälligkeit zwischen 1 und 5 Jahren	400	400
Über 5 Jahren	620	720
Gesamt	3.200	1.220

Aus Kaufverträgen von Immobilien im Geschäftsjahr 2017, deren Vollzug zum Bilanzstichtag noch ausstand, resultieren zum 31. Dezember 2018 keine finanziellen Verpflichtungen.

Vertragliche Verpflichtungen bestehen für Um- und Ausbaumaßnahmen bei den Immobilienobjekten in Eschborn, Wismar, der Gutenberg-Galerie und der LogPark in Leipzig. Diese sind in ihrem Umfang festgelegt. 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 378 (Vorjahr: TEUR 665).

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

Es bestehen zum Stichtag Eventualverbindlichkeiten in Höhe von TEUR 188 aus laufenden Rechtsstreitigkeiten. Diese werden von der DEMIRE laufend daraufhin beurteilt, ob ein Abfluss von Ressourcen mit wirtschaftlichem Nutzen wahrscheinlich geworden ist. Ist ein Abfluss von künftigem wirtschaftlichen Nutzen für einen zuvor als Eventualverbindlichkeit behandelten Posten wahrscheinlich, so wird eine Rückstellung im Abschluss des Berichtszeitraums angesetzt, in dem die Änderung in Bezug auf die Wahrscheinlichkeit auftritt.

F. KONZERNSEGMENTBERICHTERSTATTUNG

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 die Gewerbeimmobilien, welche von den Tochterunternehmen der DEMIRE AG gehalten werden, mit Ausnahme der Immobilien der Fair Value REIT. Aufgrund vergleichbarer wirtschaftlicher Merkmale erfolgt die interne Berichterstattung auf aggregierter Ebene.

Bei der Fair Value REIT handelt es sich um eine im General Standard gelistete börsennotierte Gesellschaft, die aufgrund ihres Status als REIT-Gesellschaft den Anforderungen des REIT-Gesetzes unterliegt. Bei Managemententscheidungen sind diese Anforderungen zu berücksichtigen. Aufgrund dessen wird eine Unterscheidung zwischen dem Segment Bestandsportfolio und dem Segment Fair Value REIT vorgenommen. Das interne Reporting an das Management erfolgt auf aggregierter Ebene.

2018	BESTANDS- PORTFOLIO	FAIR VALUE REIT	ZENTRALBE- REICHE/ SONSTIGES	KONZERN
in TEUR				
Außenumsätze	62.063	27.799	0	89.862
Umsatzerlöse gesamt	62.063	27.799	0	89.862
Ergebnis aus der Fair-Value-Anpassung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	70.059	23.089	-89	93.059
Sonstige Erträge	1.036	739	737	2.513
Segmenterlöse	133.159	51.626	648	185.433
Aufwendungen aus der Veräußerung von Immobilien	-403	-599	0	-1.002
Sonstige Aufwendungen	-25.977	-12.851	-18.540	-57.367
Segmentaufwendungen	-26.379	-13.450	-18.540	-58.369
EBIT	106.780	38.176	-17.891	127.065
Finanzerträge	192	1	287	480
Finanzaufwendungen	-23.073	-2.611	-731	-26.415
Ergebnisanteile von Minderheitsgesellschaftern	0	-12.373	0	-12.373
Ertragsteuern	-6.191	-5.671	-7.842	-19.704
Periodenergebnis	77.707	17.522	-26.177	69.053
Wesentliche zahlungsunwirksame Positionen	-64.498	-17.443	7.855	-74.087
Wertminderungen im Periodenergebnis	620	-8	1.261	1.874

WEITERE INFORMATIONEN

31.12.2018				
SEGMENTVERMÖGEN IN TEUR	873.156	345.813	159.723	1.378.692
Davon kurzfristige Finanzforderungen und sonstige finanzielle Vermögenswerte	158	1	6.167	6.326
Davon Steueransprüche	12	9	2.863	2.884
Davon Zugänge zu langfristigen Vermögenswerten	96.144	23.249	185	119.578
Davon zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	12.262	0	0	12.262
SEGMENTSCHULDEN	566.604	205.466	24.284	796.354
Davon langfristige Finanzschulden	514.602	91.802	0	606.404
Davon kurzfristige Finanzschulden	9.583	20.584	0	30.168
Davon Steuerschulden	2.283	0	203	2.486

Die Spalte Zentralbereich/Sonstiges enthält im Wesentlichen die Aktivitäten der DEMIRE AG, welche in ihrer Funktion als Konzernholding für die Tochtergesellschaften Leistungen in den Bereichen Risikomanagement, Finanzen und Controlling, Investor Relations, Finanzierung, Recht, IT und Compliance erbringt. Hierbei handelt es sich nicht um ein eigenständiges Segment, sondern um eine Überleitung, welche keinem der Segmente zugeordnet werden kann und die genannten Aktivitäten als Konzernholding erfasst.

Mit einem Kunden im Segment „Bestandsportfolio“ wurden Umsatzerlöse von über 10 % der Gesamtumsätze erzielt. Diese betragen im Geschäftsjahr insgesamt TEUR 22.265 (Vorjahr: TEUR 22.066).

Die zahlungsunwirksamen Posten enthalten im Segment „Bestandsportfolio“ im Wesentlichen Fair-Value-Anpassungen bei den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien in Höhe von TEUR 70.059 (Vorjahr: TEUR 38.794) sowie Ertragsteuern in Höhe von TEUR –455 (Vorjahr: TEUR –6.347) und das Ergebnis von nach der Equity-Methode bewerteten Unternehmen in Höhe von TEUR 101 (Vorjahr: TEUR 73).

Geschäftsvorfälle zwischen den Segmenten werden auf Basis fremdvergleichsfähiger Bedingungen abgewickelt.

2017	BESTANDS- PORTFOLIO	FAIR VALUE REIT	ZENTRALBE- REICHE/ SONSTIGES	KONZERN
in TEUR				
Außenumsätze	73.750	42.580	400	116.730
Umsatzerlöse gesamt	73.750	42.580	400	116.730
Ergebnis aus der Fair-Value-Anpassung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	38.794	9.766	0	48.560
Sonstige Erträge	3.420	486	1.146	5.052
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*	115.964	52.832	1.546	170.342
Nettovermögen von veräußerten Immobilien-gesellschaften	0	0	0	0
Aufwendungen aus der Veräußerung von Immobilien	- 13.268	- 13.837	- 340	- 27.445
Sonstige Aufwendungen	- 30.547	- 15.055	- 12.697	- 58.229
Verluste aus at equity bewerteten Unternehmen	0	0	0	0
Segmentaufwendungen	- 43.815	- 28.892	- 13.037	- 85.745
EBIT	72.149	23.940	- 11.491	84.598
Finanzerträge*	189	406	418	1.013
Finanzaufwendungen	- 46.569	- 11.403	- 10	- 57.982
Ertragsteuern	5.923	- 2.285	- 11.834	- 8.197
Periodenergebnis	31.691	10.658	- 22.917	19.432
Wesentliche zahlungsunwirksame Positionen	- 51.049	- 6.675	23.698	- 34.026
Wertminderungen im Periodenergebnis	2.571	192	0	2.763

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

WEITERE INFORMATIONEN

31.12.2017				
SEGMENTVERMÖGEN IN TEUR	770.861	326.262	49.993	1.147.116
Davon Anteile an at equity bewerteten Unternehmen*	0	0	0	0
Davon kurzfristige Finanzforderungen und sonstige finanzielle Vermögenswerte	315	0	4.869	5.184
Davon Steueransprüche	705	3	1.880	2.588
Davon zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	12.262	0	0	12.262
SEGMENTSCHULDEN*	601.338	201.619	18.691	821.647
Davon langfristige Finanzschulden	554.962	110.805	0	665.767
Davon kurzfristige Finanzschulden	19.419	9.797	- 69	29.147
Davon Steuerschulden	2.556	0	3	2.559

G. SONSTIGE ANGABEN

1. FINANZINSTRUMENTE

Es wird grundsätzlich auf die Risikoberichterstattung im zusammengefassten Lagebericht der DEMIRE 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 sowie 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 vonseiten 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 Immobilienportfolios. 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, erfolgen durch das Management, Treasury und das Portfolio Management 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 zugrunde liegenden 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.

Alle Finanzierungsverpflichtungen, einschließlich der Kreditklauseln (Financial Covenants), wurden 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 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 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. Eine Vielzahl der Darlehen mit variablen Zinsen wurde im Vorjahr im Zuge der Ausgabe der Unternehmensanleihe 2017/2022 abgelöst. Aufgrund des nur begrenzten Risikos erfolgt kein Hedging.

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 in TEUR	2018	2017
Zinsaufwand / Nominalzinsaufwand aus Darlehen mit variabler Verzinsung	684	888
Erhöhung des Zinsaufwands bei einem fiktiven Anstieg der variablen Zinsen um 100 Basispunkte	387	421
Reduzierung des Zinsaufwands bei einem fiktiven Rückgang der variablen Zinsen um 100 Basispunkte	– 385	– 421

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 Finanzinvestition gehaltenen Immobilien eine nicht unerhebliche Rolle.

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

Kreditrisiko

Die ausgewiesenen Finanzinstrumente stellen gleichzeitig das maximale Bonitäts- und Ausfallrisiko dar. Im Rahmen des konzerneinheitlichen Risikomanagements wird das Kontrahentenrisiko einheitlich bewertet und überwacht. Ziel ist es, das Ausfallrisiko zu minimieren. Das Kontrahentenrisiko wird nicht versichert. Bei der DEMIRE bestehen grundsätzlich keine signifikanten Konzentrationen von Kreditrisiken. Sofern es zu einem Zahlungsausfall bei einem Mieter kommt, bestehen zur Sicherheit Mietkautionen in Höhe von TEUR 1.327 (Vorjahr: TEUR 1.181). Bezüglich einer Analyse der wertberechtigten Forderungen wird auf Note E 2.2 verwiesen.

Liquiditätsrisiko

Das Liquiditätsrisiko wurde in der Anfangsphase der DEMIRE 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 zusammengefassten Lageberichtes 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 EPRA-NAV), die auch eine wichtige Kennziffer für Investoren, Analysten und Banken darstellt. Für ausführliche Erläuterungen diesbezüglich wird auf den zusammengefassten Lagebericht verwiesen.

Zusätzliche Angaben zu Finanzinstrumenten

Finanzielle Vermögenswerte und Finanzschulden werden zum Zugangszeitpunkt entsprechend den Kategorien des IFRS 9 klassifiziert und bilanziert.

Die DEMIRE wendet IFRS 9 erstmals auf das zum 1. Januar 2018 beginnende Geschäftsjahr an. Die Gesellschaft macht von dem Wahlrecht Gebrauch, die Vergleichsinformationen nach IAS 39 darzustellen.

Gemäß IFRS 9 werden finanzielle Vermögenswerte in die Kategorien zu fortgeführten Anschaffungskosten, erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert oder erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert eingestuft. Die Gesellschaft hält zum Bilanzstichtag ausschließlich Finanzinstrumente der Kategorien zu fortgeführten Anschaffungskosten. Finanzielle Vermögenswerte und finanzielle Verbindlichkeiten werden erstmals in der Konzernbilanz angesetzt, wenn ein Konzernunternehmen Vertragspartei eines Finanzinstruments wird. Der erstmalige Ansatz eines Finanzinstruments erfolgt zum beizulegenden Zeitwert unter Einbeziehung etwaiger Transaktionskosten.

Im Gegensatz zu IAS 39 stellt IFRS 9 bei der Erfassung von Wertminderungen nicht mehr auf eingetretene, sondern auf erwartete Verluste ab. Um den Expected Credit Loss zu bestimmen, sind angemessene und belastbare Informationen über vergangene Ereignisse, aktuelle Gegebenheiten und Prognosen über künftige wirtschaftliche Entwicklungen mit vertretbarem Aufwand zu ermitteln. Informationen über die Herangehensweise der DEMIRE bei Wertberichtigungen finden sich in Kapitel E 1.4 und 2.2.

Die gemäß IFRS 7 geforderte Klassifizierung der Finanzinstrumente folgt den jeweiligen Posten der Konzernbilanz. 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 erstmalig anzuwendenden IFRS 9 zum Bilanzstichtag und zum Bilanzstichtag des Vorjahres über. Die für die DEMIRE gemäß IFRS 9 maßgebliche Bewertungskategorie ist die Kategorie zu fortgeführten Anschaffungskosten.

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 Konzerngewinn- und verlustrechnung erfasst. Die DEMIRE ordnet dieser Kategorie Finanzschulden sowie Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten zu.

31. DEZEMBER 2018 in TEUR	BEWERTUNGSKATEGORIE	BUCHWERT NACH IFRS 9	FAIR VALUE
Anteile an at equity bewerteten Unternehmen	n / a	185	185
Sonstige Vermögenswerte	Zu fortgeführten Anschaffungskosten	3.540	3.540
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen	Zu fortgeführten Anschaffungskosten	15.835	15.835
Finanzforderungen und sonstige finanzielle Vermögenswerte	Zu fortgeführten Anschaffungskosten	6.326	6.326
Zahlungsmittel	Zu fortgeführten Anschaffungskosten	190.442	190.442
Anleihen	Zu fortgeführten Anschaffungskosten	361.208	358.156
Sonstige langfristige Finanzschulden	Zu fortgeführten Anschaffungskosten	246.656	248.393
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	Zu fortgeführten Anschaffungskosten	19.028	19.028
Kurzfristige Finanzschulden	Zu fortgeführten Anschaffungskosten	28.708	28.708
Ausgleichszahlungen an Minderheitsgesellschafter	Zu fortgeführten Anschaffungskosten	1.831	1.831

n / a: nicht anwendbar

Die Überleitung zwischen den Bewertungskategorien von IAS 39 nach IFRS 9 ist in der nachfolgenden Tabelle dargestellt. Durch die erstmalige Anwendung des IFRS 9 kam es zu einer einmaligen Anpassung der sonstigen langfristigen Finanzschulden um TEUR 7.108 auf TEUR 156.928, die aus der sofortigen Erfassung von Barwerteffekten im Zusammenhang mit nicht-substanziellen Modifikationen von finanziellen

Verbindlichkeiten resultiert. Das Konzerneigenkapital hat sich durch die Anpassung um TEUR 7.018 erhöht. Die erstmalige Anwendung des erwarteten Kreditverlustes führt zu einem Rückgang der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstigen Forderungen um TEUR 14.

in TEUR	BEWERTUNGS- KATEGORIE NACH IAS 39	BEWERTUNGSKATEGORIE NACH IFRS 9	BUCHWERT NACH IFRS 9 ZUM 31.12.2017	BUCHWERT NACH IFRS 9 ZUM 01.01.2018
Anteile an at equity bewerteten Unternehmen	n/a	n/a	200	200
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	LaR	Zu fortgeführten Anschaffungskosten	1.990	1.990
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen	LaR	Zu fortgeführten Anschaffungskosten	18.577	18.563
Finanzforderungen und sonstige finanzielle Vermögenswerte	LaR	Zu fortgeführten Anschaffungskosten	5.184	5.184
Zahlungsmittel	LaR	Zu fortgeführten Anschaffungskosten	73.874	73.874
Wandelschuldverschreibungen	AmC	Zu fortgeführten Anschaffungskosten	10.660	10.660
Anleihen	AmC	Zu fortgeführten Anschaffungskosten	392.532	392.532
Finanzverbindlichkeiten (Fair Value REIT)	AmC	Zu fortgeführten Anschaffungskosten	120.641	120.641
Sonstige langfristige Finanzschulden	AmC	Zu fortgeführten Anschaffungskosten	163.946	156.928
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	AmC	Zu fortgeführten Anschaffungskosten	14.734	14.734
Kurzfristige Finanzschulden	AmC	Zu fortgeführten Anschaffungskosten	8.657	8.657
Ausgleichszahlungen an Minderheitsgesellschafter	AmC	Zu fortgeführten Anschaffungskosten	1.747	1.747

n/a: nicht anwendbar

31. DEZEMBER 2017	BEWERTUNGS- KATEGORIE	BUCHWERT	WERTANSATZ NACH IAS 39		FAIR VALUE
			FAIR VALUE ERFOLGSWIRKSAM	FORTGEFÜHRTE ANSCHAFFUNGS- KOSTEN	
in TEUR					
Anteile an at equity bewerteten Unternehmen	n/a	200	0	126	126
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	LaR	1.990	0	1.990	1.990
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen	LaR	18.577	0	18.577	18.577
Finanzforderungen und sonstige finanzielle Vermögenswerte	LaR	5.184	0	5.184	5.184
Zahlungsmittel	LaR	73.874	0	73.874	73.874
Wandelschuldverschreibungen	AmC	10.660	0	10.660	60.148
Anleihen	AmC	392.532	0	392.532	409.374
Finanzverbindlichkeiten (Fair Value REIT)	AmC	120.641	0	120.641	122.377
Sonstige langfristige Finanzschulden	AmC	163.985	0	163.985	163.985
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	AmC	14.365	0	14.365	14.365
Kurzfristige Finanzschulden	AmC	7.136	0	7.136	7.136
Ausgleichszahlungen an Minderheitsgesellschafter	AmC	2.084	0	2.084	2.084
Wert je Bewertungskategorie					
	LaR	99.625	0	99.625	99.625
	AmC	711.403	0	711.403	779.469

LaR: Loans and Receivables (Kredite und Forderungen)

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

n/a: nicht anwendbar

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

NETTOGEWINNE/-VERLUSTE AUS FINANZINSTRUMENTEN 2018 in TEUR		HIERVON AUS ZINSEN
Aktiva		
Zu fortgeführten Anschaffungskosten	- 1.148	726
Passiva		
Zu fortgeführten Anschaffungskosten	- 26.036	- 26.036
NETTOGEWINNE/-VERLUSTE AUS FINANZINSTRUMENTEN 2017 in TEUR		HIERVON AUS ZINSEN
Aktiva		
LaR	- 584	1.229
Passiva		
AmC	- 49.283	- 49.283

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

ART	HIERARCHIE	BEWERTUNGSVERFAHREN UND WESENTLICHE INPUTFAKTOREN
Ausleihungen an at equity bewertete Unternehmen (festverzinslich)	Stufe 2	Abgezinste Cashflows auf Basis von am Bewertungsstichtag am Markt beobachtbaren 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
Börsennotierte Wandel-schuldverschreibungen	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:

in TEUR	2019	2020	2021	2022	2023	NACH DEM 31.12.2023
Schuldverschreibungen	10.540	10.540	10.540	377.599	0	0
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	22.166	17.071	7.429	31.818	4.641	53.750
Übrige Finanzschulden	6.429	6.415	6.370	141.674	0	0
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	20.859	830	545	268	0	0
Summe gesamt	59.994	34.892	24.884	551.359	4.641	53.730

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 Bilanzstichtag hat die AEPF III 15 S.à r.l., Luxemburg/Luxemburg, einen Anteil in Höhe von 64,07 % an der DEMIRE und ist somit das direkte Mutterunternehmen. Das oberste Mutterunternehmen ist BRH Holdings GP Ltd., Grand Cayman, Kaimaninseln. Diese stellt den Konzernabschluss für den größten Kreis von Unternehmen auf, welcher im Rahmen des Form 10-K Berichts gegenüber der SEC regelmäßig abgegeben wird. Der Konzernabschluss der DEMIRE AG selbst ist der kleinste und größte Konsolidierungskreis, in den die Gesellschaft einbezogen wird.

Zum Kreis der nahestehenden Unternehmen gehören neben den im Konzernabschluss vollkonsolidierten Tochtergesellschaften auch die nach der Equity-Methode bilanzierten 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 werden wie unter fremden Dritten abgerechnet, im Rahmen der Konsolidierung eliminiert und folglich auch nicht im Konzernanhang erläutert.

Berater- oder sonstige Dienstleistungsbeziehungen zwischen Aufsichtsratsmitgliedern und der Gesellschaft bestanden bei Prof. Dr. Alexander Goepfert, dem Aufsichtsratsvorsitzenden der Gesellschaft. Prof. Dr. Goepfert war bis zum 31. Dezember 2018 als Partner der Rechtsanwaltssozietät Noerr LLP aktiv tätig. Die Sozietät

Noerr LLP ist im Jahr 2018 für die DEMIRE rechtsberatend tätig geworden. Die Gesellschaft hat hierfür im Berichtsjahr Aufwendungen von TEUR 150 erfasst. Dies entspricht weniger als 2,1% der Rechts- und Beratungskosten der DEMIRE im Jahr 2018. Der Aufsichtsrat hat sich mit der Mandatierung eingehend beschäftigt und hat den jeweiligen Mandatierungen bei Stimmenthaltung von Herrn Prof. Dr. Goepfert zugestimmt. Die Beschlussfassung erfolgte auf der Grundlage einer schriftlichen Aufsichtsratsvorlage unter Beschreibung aller Einzelmandate. Sämtliche Zahlungen werden erst nach Zustimmung des Aufsichtsrats erfolgen. Der Aufsichtsrat hat sich mit dem Verhältnis des Honorarvolumens für die Rechtsberatungsleistungen der Sozietät Noerr LLP zu den Honorarvolumina anderer Sozietäten befasst. Die in diesem Abschnitt genannten Beträge sind Nettobeträge. Darüber hinaus wurde die jeweilige Mehrwertsteuer gezahlt. Sonstige Berater-, Dienstleistungs- oder Werkverträge zwischen Aufsichtsratsmitgliedern und der Gesellschaft bestehen weder mittelbar noch unmittelbar.

Gegenüber assoziierten Unternehmen bestehen die folgenden Salden:

in TEUR	31.12.2018	31.12.2017
Finanzforderungen und sonstige finanzielle Vermögenswerte	0	294

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

Für die Forderungen gegen assoziierte Unternehmen existieren keine Sicherheiten.

Volumen der Geschäftsvorfälle mit assoziierten Unternehmen:

in TEUR	2018	2017
Finanzforderungen und sonstige finanzielle Vermögenswerte	0	294

Volumen der Geschäftsvorfälle mit Gemeinschaftsunternehmen:

in TEUR	2018	2017
Finanzforderungen und sonstige finanzielle Vermögenswerte	0	294

3. HONORAR DES ABSCHLUSSPRÜFERS

Das in der Berichtsperiode berechnete Gesamthonorar des Konzernabschlussprüfers PricewaterhouseCoopers GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Frankfurt am Main, in Bezug auf die DEMIRE setzt sich wie folgt zusammen:

in TEUR	2018
Abschlussprüfungsleistungen	401
Andere Bestätigungsleistungen	367
Steuerberatungsleistungen	0
Sonstige Leistungen	0
	768

Die PricewaterhouseCoopers GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Frankfurt am Main, wurde für das Geschäftsjahr zum 31. Dezember 2018 erstmalig als Abschlussprüfer bestellt. Neben den Abschlussprüfungsleistungen wurden im Geschäftsjahr 2018 andere Bestätigungsleistungen (Nichtprüfungsleistungen) erbracht, die im Zusammenhang mit der Erteilung von Comfort Letters im Rahmen einer Kapitalerhöhung stehen.

Im Vorjahr war die Ernst & Young GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Eschborn / Frankfurt am Main, Konzernabschlussprüfer. Das Gesamthonorar setzt sich wie folgt zusammen:

in TEUR	2017
Abschlussprüfungsleistungen	381
Andere Bestätigungsleistungen	1.103
Steuerberatungsleistungen	0
Sonstige Leistungen	106
	1.590

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 seit dem Geschäftsjahr 2017:

- Herr Tim Brückner (seit 1. Februar 2019)
- Herr Ingo Hartlief (seit 20. Dezember 2018)
- Herr Ralf Kind (bis zum 3. Januar 2019)
- Herr Markus Drews (bis zum 15. November 2017)
- Herr Hon.-Prof. Andreas Steyer (bis zum 30. Juni 2017).

Für das Geschäftsjahr 2018 wurden für den Vorstand der DEMIRE AG erfolgsabhängige Vergütungen in Höhe von TEUR 180 (Vorjahr: TEUR 879), erfolgsunabhängige Bezüge in Höhe von TEUR 396 (Vorjahr: TEUR 1.563) sowie anteilsbasierte Vergütungen in Höhe von TEUR 302 (Vorjahr: TEUR 350) erfasst. Im Vorjahr waren zeitweise drei Vorstandsmitglieder bestellt.

in TEUR	2018	2017
Kurzfristig fällige Leistungen	572	927
Leistungen nach Beendigung des Arbeitsverhältnisses	0	0
Andere langfristige fällige Leistungen	0	0
Leistungen aus Anlass der Beendigung des Arbeitsverhältnisses	0	1.515
Anteilsbasierte Vergütung	302	350
Gesamtsumme	874	2.792

Zum Bilanzstichtag sind TEUR 302 (Vorjahr: TEUR 350) anteilsbasierte Vergütung und TEUR 180 (Vorjahr: TEUR 275) Bonuszahlungen ausstehend.

Die Vergütung der im Geschäftsjahr tätigen Vorstandsmitglieder setzte sich wie folgt zusammen:

in TEUR	ERFOLGS- UNAB- HÄNGIGE VERGÜTUNG	ERFOLGS- ABHÄNGIGE VERGÜTUNG	AKTIEN- BASIERTE VERGÜTUNG	GESAMT 2018
Ingo Hartlief	0	0	0	0
Ralf Kind	396	180	302	878
Gesamt	396	180	302	878

Die Höhe der Herrn Ralf Kind noch zustehenden Restvergütung ist noch offen.

in TEUR	ERFOLGS- UNAB- HÄNGIGE VERGÜTUNG	ERFOLGS- ABHÄNGIGE VERGÜTUNG	AKTIEN- BASIERTE VERGÜTUNG	GESAMT 2017
Hon.-Prof. Andreas Steyer	685	0	119	804
Markus Drews	654	325	158	1.137
Ralf Kind	236	554	73	839
Gesamt	1.563	879	350	2.792

Es wird an dieser Stelle auf die Ausführungen im Vergütungsbericht des zusammengefassten Lageberichts 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	2018	2017
Prof. Dr. Alexander Goepfert	Vorsitzender	Rechtsanwalt	seit 27. Juni 2018	46	0
Prof. Dr. Hermann Anton Wagner	Vorsitzender	Wirtschaftsprüfer und Steuerberater	seit 17. April 2013 bis 27. Juni 2018	44	90
Diplom-Volkswirt Frank Hölzle	stellvertretender Vorsitzender	Geschäftsführer	seit 14. Februar 2017	60	50
Dr. Thomas Wetzel	Mitglied	Rechtsanwalt	seit 14. Februar 2017	30	25
Dr. Peter Maser	stellvertretender Vorsitzender	Rechtsanwalt	bis 13. Februar 2017	0	10
Günther Walcher	Mitglied	Unternehmer	bis 23. Januar 2017	0	5
Gesamt				180	180

Darüber hinaus wurden den Aufsichtsratsmitgliedern Reisekosten in Höhe von insgesamt TEUR 9 (Vorjahr: TEUR 5) erstattet.

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:

	31.12.2018	31.12.2017
Mitglieder des Vorstands	2	1
Fest angestellte Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter	74	96
Auszubildende	0	0
Gesamt	76	97

Die durchschnittliche Mitarbeiterzahl belief sich im Geschäftsjahr 2018 auf 91 (Vorjahr: 83) Mitarbeiter. Von den 76 fest angestellten Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern entfielen acht bzw. durchschnittlich fünf Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter auf die aus Wesentlichkeitsgründen nicht konsolidierte Gesellschaft PANACEA Property GmbH. 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 2018 einbezogen.

d. Anteilsbasierte Vergütung

Aktienoptionsprogramm 2015

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 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 sogenannte „Erdienungszeitraum“ endet zu dem Zeitpunkt, zu 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 Konzerngewinn- 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 werden durch den Vorstand der DEMIRE AG mit Zustimmung des Aufsichtsrats festgelegt. Sofern Mitglieder des Vorstands der DEMIRE AG Aktienoptionen erhalten sollen, obliegen 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 zu 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 in 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 in 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 zum 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 sogenannten 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 sogenannte Leistungsbedingung (non-vesting condition) zu klassifizieren, da die Erfüllung der Bedingung an ein Erfolgsziel geknüpft ist. Bei der DEMIRE AG ist die Ausübungsvoraussetzung als marktabhängige Leistungsbedingung (non-vesting condition) einzustufen, da sie explizit im Zusammenhang mit dem Börsenkurs des Unternehmens steht. Eine solche marktabhängige Leistungsbedingung fließt ausschließlich zum Zusagezeitpunkt (Grant Date) über ein Wahrscheinlichkeitskalkül in die Bewertung der Aktienoption ein.

Insgesamt wurden 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 Bilanzierungstichtag besteht aus der ersten Tranche noch ein Anspruch auf 400.000 Aktienoptionen für ein ehemaliges Mitglied des Vorstands und 60.000 Aktienoptionen für ausgewählte Mitarbeiter. Bezüglich der zweiten Tranche besteht weiterhin ein Anspruch auf 40.000 Aktienoptionen.

In der Berichtsperiode kam es durch das Ausscheiden von Mitarbeitern zu Änderungen bezüglich der bilanziellen Behandlung des Aktienoptionsprogramms. Sämtliche Ansprüche auf Aktienoptionen in Höhe von 80.000 aus der ersten Tranche wurden durch eine Einmalzahlung abgegolten.

In der Vorjahresberichtsperiode kam es durch das Ausscheiden zweier Mitglieder des Vorstands ebenfalls zu einer Änderung bezüglich der bilanziellen Behandlung des Aktienoptionsprogramms. Ein ausgeschiedenes Vorstandsmitglied hat seinen Anspruch aus dem Aktienoptionsprogramm behalten. Bei einem weiteren ausgeschiedenen Vorstandsmitglied, welches einen Anspruch auf Aktienoptionen in Höhe von 400.000 hatte, wurden durch eine Einmalzahlung sämtliche Ansprüche aus dem Aktienoptionsprogramm abgegolten.

Zum Ausgabezeitpunkt der ersten bzw. zweiten Tranche wurden folgende Parameter zur Berechnung des beizulegenden Zeitwerts einer Aktienoption zugrunde 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 allgemeinen Verwaltungsaufwendungen ausgewiesen wird, beträgt insgesamt TEUR 1.357 (Vorjahr: TEUR 409) und wurde direkt im Eigenkapital erfasst. Der Anstieg resultiert aus dem Ausscheiden von Mitarbeitern, die ihren Anspruch auf die Aktienoptionen behalten haben, und den Mitarbeitern, die ihren Anspruch abgefunden bekamen. Zum Zeitpunkt des Ausscheidens wurde der ausstehende Aufwand aus dem Aktienoptionsprogramm direkt zugeführt und nicht wie bei Mitarbeitern, die im Unternehmen verblieben sind, ratierlich angedient.

Virtuelles Aktienoptionsprogramm 2017

In der Vorjahresberichtsperiode wurden aktienbasierte Vergütungen in Form von virtuellen Aktienoptionen an ein Mitglied des Vorstands ausgegeben. Auf jeweils 150.000 Aktien pro Jahr wurden in jeweils drei Tranchen Wertsteigerungsrechte zugeteilt: die erste Tranche rückwirkend zum 1. Januar 2017, die zweite Tranche zum 1. Januar 2018 und die dritte Tranche zum 1. Januar 2019. Durch ein neues virtuelles Aktienoptionsprogramm wurden die zweite und die dritte Tranche abgelöst. Zum 31. Dezember 2018 besteht lediglich der Anspruch auf die erste Tranche. Jedes Wertsteigerungsrecht kann nach Ablauf einer Wartefrist von 4 Jahren nach Zuteilung über einen Zeitraum von 3 Jahren ausgeübt werden. Die Bilanzierung aktienbasierter Vergütungsformen wird durch IFRS 2 geregelt. Anteilswertorientierte Barvergütungen, das heißt virtuelle Aktien (Cash-settled Share-based Payment Transactions), sind als Verbindlichkeitsrückstellung zulasten des Aufwands zu verbuchen. Die Bewertung erfolgt zum Fair Value und ist auf Grundlage eines Optionspreismodells zu ermitteln.

Zum 31. Dezember 2018 ergibt sich ein Fair Value in Höhe von TEUR 56 (31. Dezember 2017: TEUR 73). Der Personalaufwand wird unter den allgemeinen Verwaltungsaufwendungen ausgewiesen.

Die wesentlichen Parameter bei der Berechnung sind folgende:

- Der Basispreis, welcher das arithmetische Mittel des volumengewichteten Durchschnittskurses an den 20 Handelstagen im XETRA-Handel nach Veröffentlichung des Quartalsabschlusses für das 3. Quartal in dem der Zuteilung unmittelbar vorausgehenden Kalenderjahr darstellt, beträgt am Tag der Zuteilung EUR 3,51.
- Der Kurs bei der Gewährung am 1. Januar 2017 beträgt EUR 3,569 und der Kurs zum Bewertungsstichtag 31. Dezember 2018 EUR 4,31.

Jedes Wertsteigerungsrecht berechtigt zu einer Auszahlung in Höhe der positiven Differenz zwischen dem Aktienkurs zum Zeitpunkt der Ausübung und dem Basispreis, höchstens jedoch eines Betrags in Höhe des dreifachen Basispreises abzüglich des Basispreises.

Die Wertsteigerungsrechte können nur ausgeübt werden, wenn die Ausübungshürde erreicht worden ist. Die Ausübungshürde ist erreicht, wenn der Aktienkurs der DEMIRE AG gegenüber dem Basispreis innerhalb der Wartefrist von vier Jahren an zehn aufeinanderfolgenden Handelstagen um mehr als 25 % gestiegen ist.

Virtuelles Aktienoptionsprogramm 2018

Dieses Aktienoptionsprogramm wurde mit Wirkung zum 01. Januar 2018 durch ein weiteres virtuelles Aktienoptionsprogramm abgelöst. Bei diesem werden einem Mitglied des Vorstands jeweils jährlich „Performance Share Units“ (PSUs) mit einem Zuteilungsbetrag von TEUR 420 gewährt. Die Anzahl der gewährten PSUs ermittelt sich aus dem Zuteilungsbetrag geteilt durch den durchschnittlichen Aktienkurs der DEMIRE AG 60 Handelstage vor dem Zeitpunkt der Gewährung. Die Gewährung erfolgt jeweils zum 1. Januar eines jeden Jahres, erstmalig zum 1. Januar 2018. Die PSUs werden nach einer Performanceperiode von 4 Jahren nach dem Tag der Gewährung in Abhängigkeit vom Erreichen der Performanceziele gewährt. Die Performanceziele setzen sich zu 50 % aus den jährlichen Aktienkurssteigerungen und zu 50 % aus dem sogenannten „Relative Total Shareholder Return“ (TSR) zusammen. Der relative TSR vergleicht die Entwicklung des DEMIRE TSR mit der Rendite des EPRA/NAREIT Developed Europe Index UK über die vierjährige Performanceperiode.

Zum 31. Dezember 2018 beträgt die Rückstellung für das ab 2018 geltende virtuelle Aktienoptionsprogramm TEUR 246 (31. Dezember 2017: TEUR 0). Hierzu wurden neben der Tranche 2018 auch die Tranchen 2019 und 2020 miteinbezogen. Der 60-Tages-Durchschnitt vor Gewährung der Tranche 2018 beträgt EUR 3,78. Bezüglich der Tranchen 2019 wurde mit einem 60-Tages-Durchschnitt vor Gewährung in Höhe von EUR 4,155 gerechnet und für die Tranche 2020 mit EUR 4,35, welches dem Kurs zum letzten Stichtag entspricht.

5. EREIGNISSE NACH DEM STICHTAG


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

Am 3. Januar 2019 hat der Aufsichtsrat der DEMIRE beschlossen, Herrn Ralf Kind mit sofortiger Wirkung als Mitglied des Vorstands der Gesellschaft abzurufen, und der Anstellungsvertrag mit Herrn Ralf Kind wurde aus wichtigem Grund gekündigt.

Der Aufsichtsrat der DEMIRE hat am 17. Januar 2019 Herrn Tim Brückner zum weiteren Vorstand des Unternehmens mit Zuständigkeit für den Finanzbereich bestellt. Herr Brückner hat mit Wirkung zum 1. Februar 2019 seine Aufgaben bei der DEMIRE übernommen.

Die außerordentliche Hauptversammlung der DEMIRE hat am 11. Februar 2019 die Aufhebung des Genehmigten Kapitals 2018/I und die Schaffung eines neuen Genehmigten Kapitals 2019/I mit der Möglichkeit zum Ausschluss des Bezugsrechts beschlossen. Der Vorstand kann damit das Grundkapital der Gesellschaft bis zum 10. Februar 2024 einmalig oder mehrmals um bis zu insgesamt EUR 53.888.662 durch Ausgabe von bis zu insgesamt 53.888.662 neuen, auf den Inhaber lautenden Stammaktien ohne Nennbetrag (Stückaktien) gegen Bar- und/oder Sacheinlagen erhöhen (Genehmigtes Kapital 2019/I). Zudem erteilten die Aktionäre eine neue Ermächtigung zur Ausgabe von Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen, Genussrechten und/oder Gewinnschuldverschreibungen. Damit kann der Vorstand bis zum 10. Februar 2024 Schuldverschreibungen im Gesamtnennbetrag von bis zu EUR 325.000.000 begeben. Des Weiteren stimmten die Aktionäre der Aufhebung des Bedingten Kapitals 2018/II und der Schaffung eines neuen bedingten Kapitals (Bedingtes Kapital 2019/I) zu. Damit wird das Grundkapital der Gesellschaft um bis zu EUR 53.328.662 bedingt erhöht durch die Ausgabe von bis zu 53.328.662 auf den Inhaber lautende Stückaktien (Bedingtes Kapital 2019/I). 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.

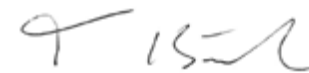
6. ENTSPRECHENSERKLÄRUNG ZUM DEUTSCHEN CORPORATE GOVERNANCE KODEX

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 6. März 2019 abgegeben und den Aktionären über die [Website der DEMIRE AG](#)  unter der Rubrik „Unternehmen“ dauerhaft zugänglich gemacht.

Frankfurt am Main, am 18. März 2019
DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG



Ingo Hartlief FRICS
(Vorstandsvorsitzender)



Tim Brückner
(Finanzvorstand)

ANLAGE 1: ANTEILSBESITZLISTE GEMÄSS § 313 ABS. 2 HGB

GESELLSCHAFT	ANTEIL AM KAPITAL %
DEUTSCHLAND	
DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG, Frankfurt a. M.	
Glockenhofcenter Objektgesellschaft mbH, Berlin	94,90
Hanse-Center Objektgesellschaft mbH, Berlin	94,90
Logistikpark Leipzig GmbH, Berlin	94,00
DEMIRE Immobilien Management GmbH, Berlin ⁴	100,00
PANACEA PROPERTY GMBH, BERLIN ¹	51,00
Praedia GmbH, Berlin ⁴	51,00
Fair Value REIT-AG, München	79,39
IC Fonds & Co. Büropark Teltow KG, München ²	62,05
IC Fonds & Co. Gewerbeportfolio Deutschland 13. KG, München ⁴	44,58
IC Fonds & Co. SchmidtBank-Passage KG, München ²	42,93
BBV Immobilien-Fonds Nr. 14 GmbH & Co. KG, München ²	40,61
BBV Immobilien-Fonds Nr. 6 GmbH & Co. KG, München ²	49,41
BBV Immobilien-Fonds Nr. 8 GmbH & Co. KG, München ²	46,27
GP Value Management GmbH, München	79,39
BBV 3 Geschäftsführungs-GmbH & Co. KG, München	79,39
BBV 6 Geschäftsführungs-GmbH & Co. KG, München	79,39
BBV 9 Geschäftsführungs-GmbH & Co. KG, München	79,39
BBV 10 Geschäftsführungs-GmbH & Co. KG, München	79,39
BBV 14 Geschäftsführungs-GmbH & Co. KG, München	79,39
BBV Immobilien-Fonds Erlangen GbR, München ²	33,36
BBV Immobilien-Fonds Nr. 10 GmbH & Co. KG, München ²	41,47
IC Fonds & Co. Gewerbeobjekte Deutschland 15. KG, München ²	38,38
FVR Beteiligungsgesellschaft Erste mbH & Co. KG, Frankfurt a. M.	100,00
FVR Beteiligungsgesellschaft Zweite mbH & Co. KG, Frankfurt a. M.	100,00
FVR Beteiligungsgesellschaft Dritte mbH & Co. KG, Frankfurt a. M.	100,00

GESELLSCHAFT	ANTEIL AM KAPITAL %
DEUTSCHLAND	
FVR Beteiligungsgesellschaft Vierte mbH & Co. KG, Frankfurt a. M.	100,00
FVR Beteiligungsgesellschaft Fünfte mbH & Co. KG, Frankfurt a. M.	100,00
FVR Beteiligungsgesellschaft Sechste mbH & Co. KG, Frankfurt a. M.	100,00
FVR Beteiligungsgesellschaft Siebente mbH Co. KG, Frankfurt a. M.	100,00
FVR Beteiligungsgesellschaft Achte mbH & Co. KG, Frankfurt a. M.	100,00
FVR Beteiligungsgesellschaft Neunte mbH & Co. KG, Frankfurt a. M.	100,00
DEMIRE Commercial Real Estate GmbH, Frankfurt a. M.	100,00
DEMIRE Real Estate München 1 GmbH, Frankfurt a. M.	100,00
CAM Commercial Asset Management EINS GmbH, Frankfurt a. M.	100,00
CAM Commercial Asset Management ZWEI GmbH, Frankfurt a. M.	100,00
CAM Commercial Asset Management DREI GmbH, Frankfurt a. M.	100,00
CAM Commercial Asset Management VIER GmbH, Frankfurt a. M.	100,00
Schwerin Margaretenhof 18 GmbH, Frankfurt a. M.	94,90
DEMIRE Commercial Real Estate ZWEI GmbH, Frankfurt a. M.	100,00
DEMIRE Objektgesellschaft Worms GmbH, Frankfurt a. M.	94,00
TGA Immobilien Erwerb 1 GmbH, Berlin	94,00
DEMIRE CONDOR Properties Management GmbH, Frankfurt a. M.	100,00
DEMIRE Holding EINS GmbH, Frankfurt a. M.	100,00
Condor Real Estate Management EINS GmbH, Frankfurt a. M.	100,00
Condor Real Estate Management ZWEI GmbH, Frankfurt a. M.	100,00
Condor Real Estate Management DREI GmbH, Frankfurt a. M.	100,00
CONDOR Objektgesellschaft Eschborn GmbH, Frankfurt a. M.	94,00
CONDOR Objektgesellschaft Bad Kreuznach GmbH, Frankfurt a. M.	94,00
Condor Real Estate Management FÜNF GmbH, Frankfurt a. M.	100,00
CONDOR Objektgesellschaft Düsseldorf GmbH, Frankfurt a. M.	94,00
CONDOR Objektgesellschaft Rendsburg GmbH, Frankfurt a. M.	94,00

Anlage 1: Anteilsbesitzliste gemäß § 313 Abs. 2 HGB

GESELLSCHAFT	ANTEIL AM KAPITAL %
DEUTSCHLAND	
CONDOR Objektgesellschaft Bad Oeynhausen GmbH, Frankfurt a.M.	94,00
CONDOR Objektgesellschaft Lichtenfels GmbH, Frankfurt a.M.	94,00
DEMIRE Einkauf GmbH, Frankfurt a.M.	51,00
DEMIRE Assekuranzmakler GmbH % Co. KG, Düsseldorf ³	47,50
G+Q Effizienz GmbH, Berlin ³	49,00
DEMIRE Parkhaus Betriebsgesellschaft mbH, Berlin	51,00
Kurfürster Immobilien GmbH, Leipzig	94,90
Ritterhaus Immobilienverwaltungs GmbH, Düsseldorf	100,00
CONDOR Objektgesellschaft YELLOW GmbH, Frankfurt a.M.	94,00
Condor Yellow BV GmbH, Frankfurt a.M.	100,00
DEMIRE Commercial Real Estate DREI GmbH, Frankfurt a.M.	100,00
DEMIRE Commercial Real Estate VIER GmbH, Frankfurt a.M.	100,00
DEMIRE Commercial Real Estate FÜNF GmbH, Frankfurt a.M.	100,00
DEMIRE Commercial Real Estate SECHS GmbH, Frankfurt a.M.	100,00
DEMIRE Objektgesellschaft Germavest GmbH, Frankfurt a.M.	94,90
DEMIRE Objektgesellschaft Armstripe GmbH, Frankfurt a.M.	94,00
DEMIRE Objektgesellschaft Briarius GmbH, Frankfurt a.M.	94,00
DEMIRE Ankauf 1 GmbH, Frankfurt a.M.	100,00
DEMIRE Ankauf 2 GmbH, Frankfurt a.M.	100,00
DEMIRE Ankauf 3 GmbH, Frankfurt a.M.	100,00
DEMIRE Ankauf 4 GmbH, Frankfurt a.M.	100,00
DEMIRE Ankauf 5 GmbH, Frankfurt a.M.	100,00
DEMIRE Ankauf 6 GmbH, Frankfurt a.M.	100,00
DEMIRE Ankauf 7 GmbH, Frankfurt a.M.	100,00
DEMIRE Ankauf 8 GmbH, Frankfurt a.M.	100,00
DEMIRE Ankauf 9 GmbH, Frankfurt a.M.	100,00
DEMIRE Ankauf 10 GmbH, Frankfurt a.M.	100,00

GESELLSCHAFT	ANTEIL AM KAPITAL %
LUXEMBURG	
Blue Ringed S. à r.l., Luxemburg	94,00
Reubescens S. à r.l., Luxemburg	94,00
DÄNEMARK	
GO Leonberg ApS, Kopenhagen	94,00
GO Bremen ApS, Kopenhagen	94,00
GO Ludwigsburg ApS, Kopenhagen	94,00
SCHWEIZ	
Sihlegg Investments Holding GmbH, Wollerau	94,00
ZYPERN	
Denston Investments Ltd., Nikosia	94,00
NIEDERLANDE	
MAGNAT Investment I B.V., Hardinxveld Giessendam	100,00
BULGARIEN	
R-Quadrat Bulgaria EOOD, Sofia	100,00
RUMÄNIEN	
SC Victory International Consulting s.r.l., Bukarest	100,00
GEORGIEN	
Irao Magnat Digomi LLC, Tbilisi	75,00
Irao Magnat 28 / 2 LLC, Tbilisi 3	50,00
ÖSTERREICH	
MAGNAT AM GmbH, Wien	100,00

1 Keine Vollkonsolidierung, da aus Konzernsicht von untergeordneter Bedeutung

2 Vollkonsolidiert, da faktische Beherrschung durch Präsenzmehrheit in der Hauptversammlung

3 At equity konsolidierte Beteiligung

4 Gesellschaften wurden im Geschäftsjahr entkonsolidiert

ANLAGE 2: BEWERTUNGSPARAMETER GEMÄSS IFRS 13 ZUM 31. DEZEMBER 2018

	31.12.2018
Durchschnittliche Marktmiete (in EUR pro m ² , pro Jahr) ¹	87,04
Spannbreite der Marktmiete (in EUR pro m ²)	33,20 – 220,43
Vermietbare Gesamtfläche zum Bilanzstichtag (in m ²)	894.718
Leer stehende Fläche zum Bilanzstichtag (in m ²)	84.974
Wertmäßige Leerstandsquote nach EPRA (in %)	7,47
Durchschnittliche Leerstandsquote auf Basis der vermietbaren Fläche (in %)	9,50
Spannweite der Leerstandsquote auf Basis der vermietbaren Fläche (in %)	0,00 – 100
Weighted Average Lease Term – WALT (in Jahren)	4,59

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 m² und Monat wiesen zum Bewertungsstichtag für die verschiedenen Nutzungsarten die folgenden Werte auf:

VERTRAGSMIETEN in EUR		31.12.2018
Büro	Min	3,32
	Max	13,22
	Durchschnitt	8,14
Handel	Min	3,20
	Max	19,77
	Durchschnitt	10,49
Sonstiges	Min	2,89
	Max	10,05
	Durchschnitt	3,35
Gesamt	Min	2,32
	Max	19,35
	Durchschnitt	7,27

ANLAGE 3: BEWERTUNGSPARAMETER GEMÄSS IFRS 13 ZUM 31. DEZEMBER 2017

	31.12.2017
Durchschnittliche Marktmiete (in EUR pro m ² , pro Jahr) ¹	85,21
Spannbreite der Marktmiete (in EUR pro m ²)	33,35 – 204,02
Vermietbare Gesamtfläche zum Bilanzstichtag (in m ²)	913.802
Leer stehende Fläche zum Bilanzstichtag (in m ²)	125.285
Wertmäßige Leerstandsquote nach EPRA (in %)	9,40
Durchschnittliche Leerstandsquote auf Basis der vermietbaren Fläche (in %)	14,30
Spannweite der Leerstandsquote auf Basis der vermietbaren Fläche (in %)	0,00 – 100
Weighted Average Lease Term – WALT (in Jahren)	4,73

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 m² und Monat wiesen zum Bewertungsstichtag für die verschiedenen Nutzungsarten die folgenden Werte auf:

		31.12.2017
VERTRAGSMIETEN in EUR		
Büro	Min	3,32
	Max	13,08
	Durchschnitt	7,95
Handel	Min	3,20
	Max	19,26
	Durchschnitt	10,32
Sonstiges	Min	2,89
	Max	5,91
	Durchschnitt	3,08
Gesamt	Min	2,82
	Max	19,26
	Durchschnitt	7,56

ANLAGE 4: ANLAGESPIEGEL

in TEUR	GESCHÄFTS- ODER FIRKENWERT		SONSTIGE IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE		BETRIEBS- UND GESCHÄFTSAUSSTATTUNG		TECHNISCHE ANLAGEN		GELEISTETE ANZAHLUNGEN	
	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017
Anschaffungswerte Geschäftsjahresbeginn	7.246	7.246	298	290	851	549	1.370	1.370	0	30
Kumulierte Abschreibungen / Wertminderungen per Geschäftsjahresbeginn	463	463	96	68	346	196	0	0	0	0
Buchwerte per Geschäftsjahresbeginn	6.783	6.783	202	222	505	353	1.370	1.370	0	30
Zugänge	0	0	0	8	269	299	1	0	0	0
Umbuchungen	0	0	0	0	2	3	-1.370	0	0	-30
Abgänge	0	0	76	0	99	0	0	0	0	0
Abschreibungen	0	0	25	28	213	150	0	0	0	0
Anschaffungswerte per Geschäftsjahresende	7.246	7.246	222	298	1.023	851	1	1.370	0	0
Kumulierte Abschreibungen / Wertminderungen per Geschäftsjahresende	463	463	121	96	524	346	0	0	0	0
Buchwerte per Geschäftsjahresende	6.783	6.783	101	202	464	505	1	1.370	0	0

Bilanzzeit

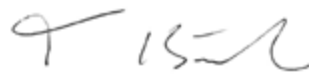
Als Vorstand der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG versichern wir nach bestem Wissen, dass gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen der Konzernabschluss ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt und im Konzernlagebericht 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, am 18. März 2019

DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG



Ingo Hartlief FRICS
(Vorstandsvorsitzender)



Tim Brückner
(Finanzvorstand)

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG, Frankfurt am Main

VERMERK ÜBER DIE PRÜFUNG DES KONZERNABSCHLUSSES UND DES KONZERNLAGEBERICHTS

PRÜFUNGSURTEILE

Wir haben den Konzernabschluss der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG, Frankfurt am Main, und ihrer Tochtergesellschaften (der Konzern) – bestehend aus der Konzernbilanz zum 31. Dezember 2018, der Konzerngesamtergebnisrechnung, der Konzerngewinn- und Verlustrechnung, der Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung und der Konzernkapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2018 sowie dem Konzernanhang, einschließlich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Konzernlagebericht der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG, der mit dem Lagebericht der Gesellschaft zusammengefasst ist, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2018 geprüft. Die Erklärung zur Unternehmensführung nach § 289f HGB und § 315d HGB haben wir in Einklang mit den deutschen gesetzlichen Vorschriften nicht inhaltlich geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Konzernabschluss in allen wesentlichen Belangen den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315e Abs. 1 HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage des Konzerns zum 31. Dezember 2018 sowie seiner Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2018 und
- vermittelt der beigefügte Konzernlagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Konzernlagebericht in Einklang mit dem Konzernabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar. Unser Prüfungsurteil zum Konzernlagebericht erstreckt sich nicht auf den Inhalt der oben genannten Erklärung zur Unternehmensführung.

Gemäß § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts geführt hat.

GRUNDLAGE FÜR DIE PRÜFUNGSURTEILE

Wir haben unsere Prüfung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts in Übereinstimmung mit § 317 HGB und der EU-Abschlussprüferverordnung (Nr. 537/2014; im Folgenden „EU-APrVO“) unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von den Konzernunternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den europarechtlichen sowie den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Darüber hinaus erklären wir gemäß Artikel 10 Abs. 2 Buchst. f) EU-APrVO, dass wir keine verbotenen Nichtprüfungsleistungen nach Artikel 5 Abs. 1 EU-APrVO erbracht haben. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum Konzernlagebericht zu dienen.

BESONDERS WICHTIGE PRÜFUNGSSACHVERHALTE IN DER PRÜFUNG DES KONZERNABSCHLUSSES

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte sind solche Sachverhalte, die nach unserem pflichtgemäßen Ermessen am bedeutsamsten in unserer Prüfung des Konzernabschlusses für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2018 waren. Diese Sachverhalte wurden im Zusammenhang mit unserer Prüfung des Konzernabschlusses als Ganzem und bei der Bildung unseres Prüfungsurteils hierzu berücksichtigt; wir geben kein gesondertes Prüfungsurteil zu diesen Sachverhalten ab.

Aus unserer Sicht waren folgende Sachverhalte am bedeutsamsten in unserer Prüfung:

1. BEWERTUNG DER ALS FINANZINVESTITION GEHALTENEN IMMOBILIEN
2. ABBILDUNG UND BEWERTUNG SOWIE DAZUGEHÖRIGE ANGABEN
DER FINANZSCHULDEN

Unsere Darstellung dieser besonders wichtigen Prüfungssachverhalte haben wir jeweils wie folgt strukturiert:

1. Sachverhalt und Problemstellung
2. Prüferisches Vorgehen und Erkenntnisse
3. Verweis auf weitergehende Informationen

Nachfolgend stellen wir die besonders wichtigen Prüfungssachverhalte dar:

1. BEWERTUNG DER ALS FINANZINVESTITION GEHALTENEN IMMOBILIEN

1. Im Konzernabschluss der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG werden zum 31. Dezember 2018 als Finanzinvestition gehaltene Immobilien in Höhe von T€ 1.139.869 (82,7% der Bilanzsumme) ausgewiesen. Die DEMIRE bilanziert die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien in Ausübung des bestehenden Wahlrechts nach IAS 40.30 nach dem Modell des beizulegenden Zeitwertes gemäß IFRS 13. Dementsprechend werden neben den aus Verkäufen realisierten auch unrealisierte Marktwertänderungen im Rahmen der Bewertung zu beizulegenden Zeitwerten (Marktwerten) erfolgswirksam erfasst. Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden T€ 93.059 (Vorjahr T€ 48.560) erfolgswirksam als unrealisierte Marktwertänderungen in der Konzerngewinn- und Verlustrechnung erfasst.

Bei der Ermittlung des beizulegenden Zeitwertes wird davon ausgegangen, dass die bestehende Nutzung auch der höchst- und bestmöglichen Nutzung der Immobilie (Konzept des „Highest and Best Use“) entspricht. Die Bestimmung der beizulegenden Zeitwerte erfolgt durch ein von den gesetzlichen Vertretern

mit Unterstützung durch eine externe Beratungsgesellschaft erstelltes Bewertungsmodell auf Grundlage der prognostizierten Netto-Zahlungszuflüsse aus der Bewirtschaftung der Objekte unter Nutzung der Discounted Cash Flow-Methode. Bei Objekten ohne positiven Netto-Zahlungszufluss (in der Regel leerstehende Gebäude) wird ein Marktwert unter Anwendung eines Liquidationswertverfahrens ermittelt. Unbebaute Grundstücke werden regelmäßig auf Basis der Bodenrichtwerte im Rahmen eines indirekten Vergleichswertverfahrens bewertet. So weit als möglich werden am Markt beobachtbare Informationen für die Bewertung (Quellen sind z. B. Gutachterausschüsse und öffentliche sowie kostenpflichtige Marktdatenbanken) verwendet.

In die Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien fließen zahlreiche bewertungsrelevante Parameter ein, die grundsätzlich mit gewissen Schätzunsicherheiten und Ermessen verbunden sind. Bedeutsame Bewertungsparameter sind insbesondere die erwarteten Zahlungsströme, die unterstellte Leerstandsquote sowie der Diskontierungs- und Kapitalisierungszins. Bereits geringe Änderungen der bewertungsrelevanten Parameter können zu wesentlichen Änderungen der beizulegenden Zeitwerte führen. Aus unserer Sicht war der Sachverhalt für unsere Prüfung von besonderer Bedeutung, da die Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien grundsätzlich mit erheblichen Ermessensentscheidungen und Schätzunsicherheiten verbunden ist und das Risiko besteht, dass die erfolgswirksam erfassten Änderungen der beizulegenden Zeitwerte nicht in einer angemessenen Bandbreite liegen.

2. Im Rahmen unserer Prüfung haben wir in Zusammenarbeit mit unseren Experten aus dem Bereich Valuation & Strategy das zur Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien verwendete Bewertungsmodell im Hinblick auf Konformität mit IAS 40 in Verbindung mit IFRS 13, die Richtigkeit und Vollständigkeit der verwendeten Daten zu den Immobilienbeständen sowie die Angemessenheit der verwendeten Bewertungsparameter wie z. B. die erwarteten Zahlungsströme

(Marktmiete pro m², geplante Instandhaltung pro m²), die unterstellte Leerstandsquote sowie den Diskontierungs- und Kapitalisierungszins beurteilt. Darüber hinaus haben wir analytische Prüfungshandlungen und Einzelfallprüfungen über die wesentlichen wertbeeinflussenden Parameter durchgeführt. Zudem haben wir zu Plausibilisierungszwecken einen Abgleich der Ergebnisse auf Einzelobjekt- und Portfolioebene mit unseren Erwartungen zur Wertentwicklung vorgenommen.

Im Rahmen unserer Prüfungshandlungen haben wir eine objektgenaue Vergleichsrechnung auf Basis von Stichproben anhand des normierten Ertragswertverfahrens nach der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) vorgenommen.

Das zur Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien angewandte Bewertungsverfahren ist sachgerecht gestaltet und geeignet, IFRS-konforme beizulegende Zeitwerte zu ermitteln. Die zugrunde liegenden Annahmen geben das aktuelle Marktniveau wieder.

3. Die Angaben der Gesellschaft zu den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien sind in den Abschnitten C und E 1.3 enthalten.

2. ABBILDUNG UND BEWERTUNG SOWIE DAZUGEHÖRIGE ANGABEN DER FINANZSCHULDEN

1. Im Konzernabschluss der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG werden zum 31. Dezember 2018 Finanzschulden in Höhe von T€ 636.572 (46,2% der Bilanzsumme) ausgewiesen. Die Finanzschulden betreffen die Unternehmensanleihe 2017/2022 in Höhe von T€ 361.208 und sonstige Finanzschulden in Höhe von T€ 275.364, die insbesondere ein Schulscheindarlehen und Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten beinhalten.

Der weit überwiegende Teil der Finanzschulden unterliegt einer festen Verzinsung. Es wurden keine Absicherungen von Zinsvolatilitäten vorgenommen.

Die Finanzschulden werden bei Ersterfassung mit ihrem beizulegenden Zeitwert unter Berücksichtigung von Transaktionskosten sowie Agien und Disagien angesetzt. Der beizulegende Zeitwert zum Zeitpunkt der Gewährung entspricht dabei

dem Barwert der künftigen Zahlungsverpflichtungen auf der Grundlage eines laufzeit- und risikokongruenten Marktzinssatzes. Sofern bei Zugang eingebettete absaltungspflichtige Derivate vorliegen, werden diese getrennt vom Basisvertrag bilanziert. Ein absaltungspflichtiges Derivat lag bei der aufgenommenen Anleihe nicht vor. Die Folgebewertung erfolgt zu fortgeführten Anschaffungskosten unter Anwendung der Effektivzinsmethode. Der Effektivzins wird zum Zeitpunkt des Zugangs der Finanzschulden bestimmt.

Aufgrund der Höhe der Finanzschulden und des damit verbundenen Risikos waren die abgebildeten Sachverhalte von besonderer Bedeutung für unsere Prüfung.

2. Für die Prüfung der Bilanzierung und Bewertung der Finanzschulden haben wir unsere Experten aus unserem Bereich Corporate Treasury Solutions (CTS) hinzugezogen. Mit diesen gemeinsam haben wir unter anderem das eingerichtete interne Kontrollsystem beurteilt.

Bei den Finanzschulden wurden nach bewusster risikoorientierter Auswahl Verträge hinsichtlich der korrekten Erfassung der bewertungsrelevanten Parameter sowie möglicher eingebetteter Derivate beurteilt. Zudem erfolgten eine Nachberechnung der fortgeführten Anschaffungskosten auf Stichprobenbasis sowie analytische Prüfungshandlungen über den gesamten Bestand der Finanzschulden.

Bei der Prüfung der im Anhang angegebenen beizulegenden Zeitwerte von zu fortgeführten Anschaffungskosten bewerteten finanziellen Verbindlichkeiten haben wir die Bewertungen anhand der relevanten Marktdaten (Zinskurven) und der verwendeten Basisdaten im Rahmen einer bewussten Stichprobe nachvollzogen.

Zur Beurteilung der Vollständigkeit der erfassten Finanzschulden haben wir Bankbestätigungen eingeholt.

Der von den gesetzlichen Vertretern der DEMIRE vorgenommene Ausweis der Finanzschulden ist sachgerecht. Das angewandte Bewertungsverfahren und die zugrunde liegenden Annahmen und Bewertungsparameter sind aus unserer Sicht insgesamt angemessen.

3. Die Angaben der Gesellschaft zu den Finanzschulden sind in den Abschnitten C, E 5.3 und G 1 enthalten.

SONSTIGE INFORMATIONEN

Die gesetzlichen Vertreter sind für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen die Erklärung zur Unternehmensführung nach § 289f HGB und § 315d HGB.

Die sonstigen Informationen umfassen zudem die übrigen Teile des Geschäftsberichts – ohne weitergehende Querverweise auf externe Informationen –, mit Ausnahme des geprüften Konzernabschlusses, des geprüften Konzernlageberichts sowie unseres Bestätigungsvermerks.

Unsere Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum Konzernlagebericht erstrecken sich nicht auf die sonstigen Informationen, und dementsprechend geben wir weder ein Prüfungsurteil noch irgendeine andere Form von Prüfungsschlussfolgerung hierzu ab.

Im Zusammenhang mit unserer Prüfung haben wir die Verantwortung, die sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen

- wesentliche Unstimmigkeiten zum Konzernabschluss, zum Konzernlagebericht oder unseren bei der Prüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder
- anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

VERANTWORTUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER UND DES AUFSICHTSRATS FÜR DEN KONZERNABSCHLUSS UND DEN KONZERNLAGEBERICHT

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Konzernabschlusses, der den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315e Abs. 1 HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Konzernabschluss unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Konzernabschlusses

zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung des Konzernabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, es sei denn, es besteht die Absicht den Konzern zu liquidieren oder der Einstellung des Geschäftsbetriebs oder es besteht keine realistische Alternative dazu.

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des Konzernlageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Konzernabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung eines Konzernlageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Konzernlagebericht erbringen zu können.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses des Konzerns zur Aufstellung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts.

VERANTWORTUNG DES ABSCHLUSSPRÜFERS FÜR DIE PRÜFUNG DES KONZERNABSCHLUSSES UND DES KONZERNLAGEBERICHTS

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Konzernabschluss als Ganzes frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist, und ob der Konzernlagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Konzernabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum Konzernlagebericht beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 317 HGB und der EU-APrVO unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Konzernabschlusses und Konzernlageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Konzernabschluss und im Konzernlagebericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Konzernabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Konzernlageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Konzernabschluss und im Konzernlagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass der Konzern seine Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.
- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Konzernabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Konzernabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Konzernabschluss unter Beachtung der IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und der ergänzend nach § 315e Abs. 1 HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt.

- holen wir ausreichende geeignete Prüfungsnachweise für die Rechnungslegungsinformationen der Unternehmen oder Geschäftstätigkeiten innerhalb des Konzerns ein, um Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum Konzernlagebericht abzugeben. Wir sind verantwortlich für die Anleitung, Überwachung und Durchführung der Konzernabschlussprüfung. Wir tragen die alleinige Verantwortung für unsere Prüfungsurteile.
- beurteilen wir den Einklang des Konzernlageberichts mit dem Konzernabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage des Konzerns.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Konzernlagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Wir geben gegenüber den für die Überwachung Verantwortlichen eine Erklärung ab, dass wir die relevanten Unabhängigkeitsanforderungen eingehalten haben, und erörtern mit ihnen alle Beziehungen und sonstigen Sachverhalte, von denen vernünftigerweise angenommen werden kann, dass sie sich auf unsere Unabhängigkeit auswirken, und die hierzu getroffenen Schutzmaßnahmen.

Wir bestimmen von den Sachverhalten, die wir mit den für die Überwachung Verantwortlichen erörtert haben, diejenigen Sachverhalte, die in der Prüfung des Konzernabschlusses für den aktuellen Berichtszeitraum am bedeutsamsten waren und daher die besonders wichtigen Prüfungssachverhalte sind. Wir beschreiben diese Sachverhalte im Bestätigungsvermerk, es sei denn, Gesetze oder andere Rechtsvorschriften schließen die öffentliche Angabe des Sachverhalts aus.

SONSTIGE GESETZLICHE UND ANDERE RECHTLICHE ANFORDERUNGEN

Übrige Angaben gemäß Artikel 10 EU-APrVO

Wir wurden von der Hauptversammlung am 27. Juni 2018 als Konzernabschlussprüfer gewählt. Wir wurden am 27. November 2018 vom Aufsichtsrat beauftragt. Wir sind ununterbrochen seit dem Geschäftsjahr 2018 als Konzernabschlussprüfer der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG, Frankfurt am Main, tätig.

Wir erklären, dass die in diesem Bestätigungsvermerk enthaltenen Prüfungsurteile mit dem zusätzlichen Bericht an den Prüfungsausschuss nach Artikel 11 EU-APrVO (Prüfungsbericht) in Einklang stehen.

VERANTWORTLICHER WIRTSCHAFTSPRÜFER

Der für die Prüfung verantwortliche Wirtschaftsprüfer ist Gregory Hartman.

Berlin, den 18. März 2019

PricewaterhouseCoopers GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Gregory Hartman
Wirtschaftsprüfer

Dr. Frederik Mielke
Wirtschaftsprüfer

Impressum

UNTERNEHMENSKONTAKT

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

HERAUSGEBER

Der Vorstand der
DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG

KONZEPTION UND LAYOUT

FIRST RABBIT GmbH

STAND

März 2019



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

ZERTIFIZIERUNG



