



Geschäftsjahr 1. Januar – 31. Dezember 2018

# Halbjahresfinanzbericht **H1 | 2018**

## HIGHLIGHTS H1 2018



### ERTRAGSKENNZAHLEN

**11,4**

MILLIONEN EUR

FFO I für H1 2018 wie erwartet,  
Prognose für FFO I  
(nach Steuern, vor Minderheiten)  
von EUR 16 bis 18 Millionen  
für Gesamtjahr 2018 bestätigt

**62,4**

MILLIONEN EUR

EBT aufgrund von Bewertungsgewinnen und  
reduzierten Finanzaufwendungen  
gegenüber Vorjahrsperiode kräftig gestiegen



### FINANZKENNZAHLEN

**52,5**

PROZENT

Deutliche Reduzierung des  
Nettoverschuldungsgrads (Net-LTV)

**3,0**

PROZENT P. A.

Durchschnittliche Zinskosten  
gegenüber Vorjahresperiode gesunken

**5,69**

EUR

EPRA-NAV (verwässert) seit Jahresende 2017  
deutlich gestiegen um EUR 0,75 je Aktie



### PORTFOLIOENTWICKLUNG

**36,6**

MILLIONEN EUR

Mieterträge – Starke operative Performance  
kompensiert Rückgang durch den Verkauf  
von nicht strategischen Immobilien im Vorjahr

**7,8**

PROZENT

Erfolgreicher und kontinuierlicher  
Abbau der EPRA-Leerstandsquote um  
160 Basispunkte gegenüber  
Jahresende 2017

# INHALTSVERZEICHNIS

---

## **002 VORWORT DES VORSTANDS**

---

## **004 DEMIRE IM ÜBERBLICK**

- 004 Konzernkennzahlen
- 005 First in Secondary Locations
- 006 Portfolioüberblick
- 007 DEMIRE am Kapitalmarkt

---

## **012 KONZERNZWISCHENLAGEBERICHT**

- 012 Wirtschaftsbericht
- 019 Vermögens-, Finanz- und Ertragslage
- 023 Finanzielle Leistungsindikatoren
- 026 Risiko- und Chancenbericht
- 026 Prognose

---

## **027 KONZERNZWISCHENABSCHLUSS ZUM 30. JUNI 2018**

- 028 Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
- 029 Konzerngesamtergebnisrechnung
- 030 Konzernbilanz
- 032 Konzernkapitalflussrechnung
- 033 Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung

## **034 Konzernanhang**

- 034 A. Allgemeine Angaben
- 035 B. Konsolidierungskreis und -grundsätze
- 035 C. Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze
- 036 D. Erläuterungen zur Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
- 038 E. Erläuterungen zur Konzernbilanz
- 041 F. Verkürzte Konzern-Segmentberichterstattung
- 042 G. Sonstige Angaben
- 044 Anlage: Bewertungsparameter gemäß IFRS 13

## **U03 Impressum, Kontakt und Disclaimer**

## Vorwort des Vorstands

*Sehr geehrte Damen, sehr geehrte Herren,*

hinter uns liegt ein aufregendes und erfolgreiches Halbjahr 2018. Gemeinsam mit dem neuen strategischen Investor Apollo Global Management, der im Rahmen einer 10%-igen Kapitalerhöhung im Februar 2018 Aktionär der DEMIRE wurde, und dem weiteren Ankeraktionär, der Wecken-Gruppe, arbeiten wir konsequent an der weiteren Implementierung der DEMIRE 2.0 Strategie. Mit der Wandlung der Pflichtwandelanleihe im Mai sowie der frühzeitigen Wandlung des Großteils der ausstehenden Wandelschuldverschreibungen im Juni durch die beiden Großaktionäre konnten wir zum Bilanzstichtag unsere Eigenkapitalbasis signifikant stärken.

Auch im ersten Halbjahr 2018 konnten wir eine starke operative Vermietungsleistung verzeichnen, die gemeinsam mit den anhaltend positiven Rahmenbedingungen auf den Vermietungsmärkten zu einem weiteren Anstieg unseres Bewertungsergebnisses führten. Einem wesentlichen Ziel unserer DEMIRE 2.0 Strategie, der Reduzierung des Nettoverschuldungsgrades auf rund 50%, sind wir zum Bilanzstichtag somit deutlich näher gekommen.

Die guten Ergebnisse des ersten Halbjahres 2018 bestätigen die positiven Auswirkungen unserer DEMIRE 2.0 Strategie. Die wesentlichen operativen Kennzahlen und Finanzkennzahlen haben sich im ersten Halbjahr wie folgt entwickelt:

- Funds from Operations (FFO I, nach Steuern, vor Minderheiten) erreichen im ersten Halbjahr EUR 11,4 Millionen
- Die Mieterträge erreichen wie geplant EUR 36,6 Millionen
- Immobilienportfolio mit einem Like-for-like-Mietwachstum von 1,8%
- Bewertungsergebnis steigt im ersten Halbjahr 2018 auf EUR 70,1 Millionen
- EPRA-Leerstandsquote um 160 Basispunkte auf 7,8% gesunken, unter Berücksichtigung bereits verkaufter Immobilien
- Nettoverschuldungsgrad sinkt gegenüber Jahresende 2017 deutlich um 760 Basispunkte auf 52,5%
- EPRA-NAV je Aktie (verwässert) steigt um 75 Cent auf EUR 5,69 je Aktie

Unser besonderes Augenmerk im zweiten Halbjahr 2018 und darüber hinaus gilt der Umsetzung des geplanten Wachstums unseres Immobilienportfolios. Hierfür arbeiten wir mit Hochdruck an dem Ausbau unserer Akquisitionspipeline und unseres Immobiliennetzwerks in einem kompetitiven Investmentmarkt. Die weitere Reduzierung unserer Verschuldungsquote und die Optimierung unserer Konzernstruktur sind ebenfalls wichtige Bausteine und Ziele zum Ausbau der DEMIRE zu einer führenden börsennotierten Gewerbeimmobilienplattform in Deutschland.

Für das Geschäftsjahr 2018 bestätigen wir unsere aktuelle Prognose für die FFO I (nach Steuern und vor Minderheiten) von EUR 16 bis 18 Millionen. Auf Basis des aktuellen Immobilienbestands erwarten wir unverändert, Mieterträge von rund EUR 71 bis 73 Millionen zu erwirtschaften.

Frankfurt am Main, 16. August 2018



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



# DEMIRE im Überblick

## KONZERNKENNZAHLEN

<b>ERGEBNISKENNZAHLEN</b> in TEUR	<b>01.01.2018</b> <b>-30.06.2018</b>	<b>01.01.2017</b> <b>-30.06.2017</b>
Mieterträge	36.557	37.231
Ergebnis aus der Vermietung	28.071	27.335
<b>EBIT</b>	<b>84.387</b>	<b>24.135</b>
Finanzergebnis	-22.028	-13.311
<b>EBT</b>	<b>62.359</b>	<b>10.824</b>
<b>Periodenergebnis</b>	<b>44.673</b>	<b>5.614</b>
<b>Periodenergebnis der Anteilseigner des Mutterunternehmens</b>	<b>39.507</b>	<b>3.779</b>
<b>Periodenergebnis je Aktie (unverwässert / verwässert) in EUR</b>	<b>0,66 / 0,65</b>	<b>0,07 / 0,07</b>
<b>FFO I (nach Steuern, vor Minderheiten)</b>	<b>11.361</b>	<b>4.905</b>
<b>FFO I je Aktie (unverwässert / verwässert) in EUR</b>	<b>0,19 / 0,19</b>	<b>0,09 / 0,07</b>

<b>PORTFOLIOKENNZAHLEN</b>	<b>30.06.2018</b>	<b>31.12.2017</b>
Immobilien (Anzahl)	87	86
Marktwert (in EUR Millionen)	1.104,7	1.034,1
Vertragsmieten (in EUR Millionen)	72,5	72,1
Mietrendite (in %)	6,6	7,0
EPRA-Leerstandsquote (in %)*	7,8	9,4
WALT (in Jahren)	4,7	4,9

\* Exklusive zur Veräußerung gehaltene Immobilien

<b>BILANZKENNZAHLEN</b> in TEUR	<b>30.06.2018</b>	<b>31.12.2017</b>
<b>Bilanzsumme</b>	<b>1.237.651</b>	<b>1.147.116</b>
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	1.092.040	1.021.847
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	12.685	12.262
<b>Bestandsportfolio gesamt</b>	<b>1.104.725</b>	<b>1.034.109</b>
Finanzverbindlichkeiten	673.601	694.915
Zahlungsmittel	93.837	73.874
<b>Nettofinanzverbindlichkeiten</b>	<b>579.764</b>	<b>621.041</b>
<b>Nettoverschuldungsgrad in % (Net-LTV)</b>	<b>52,5</b>	<b>60,1</b>
Eigenkapital gemäß Konzernbilanz	402.752	319.101
Eigenkapitalquote in %	32,5	27,8
Nettovermögenswert (NAV) für den Berichtszeitraum	364.813	285.417
Unverwässertes / Verwässertes EPRA NAV	420.355 / 420.608	323.572 / 335.620
Aktienanzahl in Tausend (unverwässert / verwässert)	73.065 / 73.870	54.271 / 67.885
<b>Unverwässertes / Verwässertes EPRA NAV EUR je Aktie</b>	<b>5,75 / 5,69</b>	<b>5,96 / 4,94</b>

## 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. DEMIRE ist in den Jahren 2013 bis 2016 sowohl über den Erwerb von Einzelobjekten als auch durch Übernahme von Gesellschaftsanteilen rasch gewachsen und verfügte am Ende des ersten Halbjahres 2018 über ein Portfolio mit einer Vermietungsfläche von rund 1 Million m<sup>2</sup> und einem Marktwert von rund EUR 1,1 Milliarden.

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

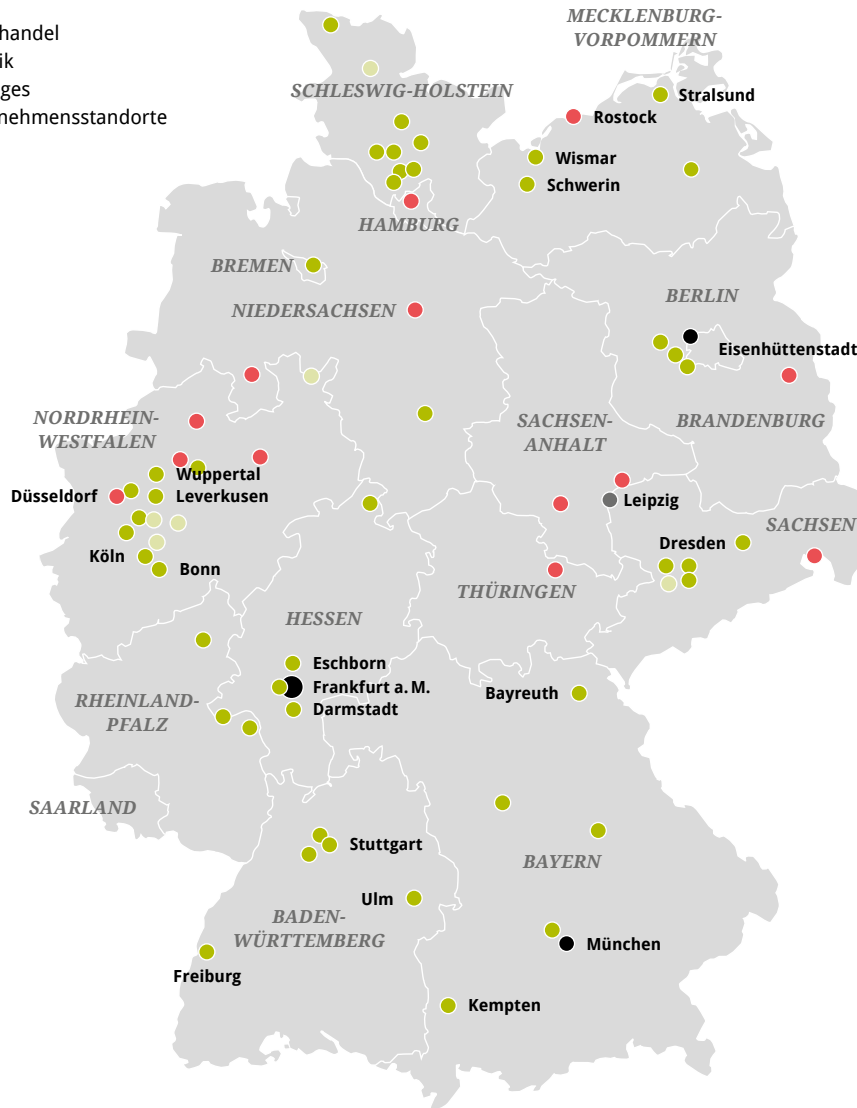
DEMIRE hat sich zum Ziel gesetzt, ihre Unternehmensstruktur weiter zu optimieren. Dabei ist sie der Überzeugung, dass Skaleneffekte und Portfoliooptimierungen am besten mit einem aktiven Immobilienmanagement-Ansatz zu erreichen sind.

Die Aktien der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG sind im Regulierten Markt (Prime Standard-Segment) der Frankfurter Wertpapierbörse notiert.

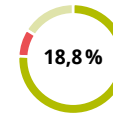
IMMOBILIENBESTAND UND UNTERNEHMENSSTANDORTE

Anteil an Gesamtmarktwert

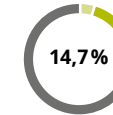
- Büro
- Einzelhandel
- Logistik
- Sonstiges
- Unternehmensstandorte



NORDRHEIN-WESTFALEN



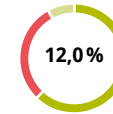
SACHSEN



BADEN-WÜRTTEMBERG



HESSEN



MECKLENBURG-VORPOMMERN



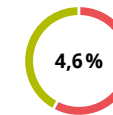
BAYERN



SCHLESWIG-HOLSTEIN



BRANDENBURG



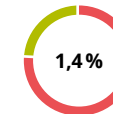
BREMEN



SACHSEN-ANHALT



NIEDERSACHSEN



RHEINLAND-PFALZ



HAMBURG



BERLIN



THÜRINGEN





## DEMIRE AM KAPITALMARKT

Die internationalen Aktienmärkte präsentierten sich im ersten Halbjahr 2018 im Vergleich zum Vorjahr weniger stark. Zwar setzte sich die globale wirtschaftliche Erholung weiter fort, jedoch mit reduziertem Tempo. Die Marktstimmung hat sich gegenüber 2017 deutlich verändert: Die Aktien- und Anleihenmärkte waren in den ersten sechs Monaten von hoher Volatilität geprägt, obwohl die Wirtschaftsindikatoren und die Inflation sich robust zeigten und die lockere Geldpolitik der Notenbanken weiterhin anhält. Im Januar 2018 zogen die Aktienmärkte zunächst weiter an, ehe es im Februar zu einer heftigen Korrektur kam. Dies führte zu Zweifeln an der Stabilität des weltweiten synchronen Aufschwungs, die sich auch im Rückgang beim ifo-Geschäftsklimaindex widerspiegelten. Die seit März 2018 zunehmend unsichere Stimmung lässt sich jedoch vor allem auf politische Risiken zurückführen.

Die US-Wirtschaft zeigte sich auch dank der Ende 2017 in Kraft getretenen Steuerreform deutlich gestärkt, während die Dynamik in anderen Ländern wie Japan und den meisten europäischen Staaten nachließ. Die US-Notenbank Fed hat daher ihre geldpolitische Normalisierung fortgesetzt und wie erwartet den Leitzins in jedem Quartal um 25 Basispunkte angehoben. Zuletzt hat die Federal Reserve (Fed) am 13. Juni 2018 den Leitzins um 25 Basispunkte auf 1,75 bis 2,0% angehoben. Die Europäische Zentralbank (EZB) hat das Auslaufen ihres Kaufprogramms für Ende 2018 verkündet und zugleich bekräftigt, ohne dabei den Kurs des Euro nach oben zu treiben, die aktuelle Zinspolitik noch länger als ein Jahr fortzusetzen. Bis Ende September 2018 werden die Währungshüter weiterhin monatlich Anleihen mit einem Volumen von EUR 30 Milliarden erwerben. Zwischen Oktober und Dezember 2018 wird die Kaufsumme dann auf EUR 15 Milliarden halbiert werden. Ab Januar 2019 werden die monatlichen Käufe schließlich gänzlich wegfallen, jedoch fällige Anleihen wieder angelegt. Zudem betonte EZB-Präsident Draghi, dass Zinsanhebungen bis mindestens Sommer 2019 ausgeschlossen sind.

In diesem Umfeld erreichte auch der deutsche Leitindex DAX im ersten Halbjahr 2018 am 23. Januar zunächst sein bisheriges Allzeithoch (13.559 Punkte), in den kommenden Monaten folgte jedoch eine Talfahrt bis zu seinem 12-Monats-Tief bei 11.787 Zählern (26. März). Zum Ende des ersten Halbjahres 2018 schloss der DAX bei 12.306 Punkten, das entspricht einem Minus von 4,7% seit Jahresende 2017.

Nichtsdestoweniger zeigt sich die globale Wirtschaft weiterhin robust. Unter der absehbaren Geldpolitik für das zweite Halbjahr 2018 sind die Erwartungen der Kapitalmarktexperten daher für das zweite Halbjahr 2018 unverändert optimistisch.

### KENNZAHLEN DER DEMIRE-AKTIE

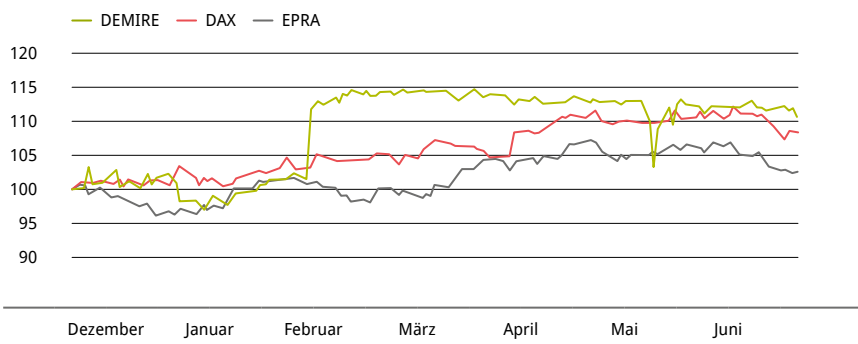
AKTIE	STAND 30.06.2018
ISIN	DE000A0XFSF0
Kürzel/Ticker	DMRE
Börse	Frankfurter Wertpapierbörse (FWB); XETRA Freiverkehr Stuttgart, Berlin, Düsseldorf
Marktsegment	Regulierter Markt (Prime Standard)
Designated Sponsors	BaaderBank, equinet Bank AG
Grundkapital	EUR 73.064.838
Anzahl Aktien	73.064.838
Schlusskurs 29.06.2018 (XETRA)	EUR 4,28
Marktkapitalisierung 29.06.2018	EUR 312,7 Millionen
Streubesitz < 3 %	15,6 %

## DEMIRE-AKTIE

Die DEMIRE-Aktie hat sich zu Jahresbeginn ähnlich wie der deutsche Leitindex DAX entwickelt. Dabei erreichte sie ihr bisheriges Jahrestief am 31. Januar 2018 bei einem Kurs von EUR 3,74. Bereits im Februar konnte sich die DEMIRE-Aktie erholen und ist im weiteren Jahresverlauf gegenüber dem DAX und dem bedeutenden Immobilienindex EPRA Developed Europe deutlich stärker gestiegen. Ausschlaggebend für den positiven Kursverlauf waren unter anderem die Ankündigung und Platzierung einer 10%-igen Kapitalerhöhung zu EUR 4,35 je Aktie und der damit verbundene Einstieg des neuen Großaktionärs Apollo Global Management. Die DEMIRE-Aktie stieg über die Schwelle von EUR 4,00 und schloss Ende Februar zu einem Kurs von EUR 4,36, was einem Plus von 12,9% entspricht. Im weiteren Verlauf des ersten Halbjahres 2018 zeigte sich die DEMIRE-Aktie auf diesem Kursniveau stabil. Am 9. April 2018 markierte die DEMIRE-Aktie ihr bisheriges Jahreshoch bei EUR 4,44, zum Ende des Halbjahres betrug der Schlusskurs EUR 4,28. Gegenüber dem Jahresende 2017 konnte sie somit um rund 10,9% zulegen und übertraf dabei die Kursperformance des Index EPRA Developed Europe (-0,7%), der die größten Immobiliengesellschaften Europas beinhaltet, sowie den DAX (-4,7%). Die Marktkapitalisierung der DEMIRE lag zum Stichtag 30. Juni 2018 bei rund EUR 313 Millionen.

### PERFORMANCE 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 Motto DEMIRE 2.0 konkrete Ziele für das weitere Unternehmenswachstum 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 Milliarden auf EUR 2 Milliarden. Zudem soll durch eine permanente Effizienzsteigerung sowie durch Skaleneffekte im Zuge des geplanten Wachstums im Immobilienmanagement die Kostenbasis weiter verringert werden. Durch eine weitere Optimierung der Finanzierungsstruktur, insbesondere auch unter kontinuierlicher Prüfung potenzieller Refinanzierungsoptionen über den Fremdkapital- und Eigenkapitalmarkt, sollen die durchschnittlichen Zinskosten sinken und der Netto-Verschuldungsgrad auf rund 50% gesenkt werden. 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.

Seit Ankündigung der Strategie DEMIRE 2.0 konnten bereits wesentliche Meilensteine umgesetzt werden, darunter die umfassende Refinanzierung bestehender Verbindlichkeiten im zweiten Halbjahr 2017. Durch die erstmalige Platzierung einer gerateten und unbesicherten Unternehmensanleihe über EUR 400 Millionen bei institutionellen Investoren und Vermögensverwaltern am internationalen Kapitalmarkt konnten die durchschnittlichen Finanzierungskosten von 4,4% p.a. zum Jahresende 2016 auf aktuell 3,0% p.a. deutlich reduziert werden.

Mit der Ablösung von mit Grundschulden besicherten Verbindlichkeiten sind zudem aktuell circa EUR 514 Millionen an Immobilienwerten unbesichert und frei, das entspricht rund 47% des gesamten Immobilienvermögens der DEMIRE-Gruppe.

Als weiterer wesentlicher Schritt gilt der Abschluss diverser Beherrschungs- und Gewinnabführungsverträge mit Konzerngesellschaften im Rahmen der außerordentlichen Hauptversammlung im November 2017 zur ersten wesentlichen Optimierung der Gruppenstruktur.

Im ersten Halbjahr 2018 konnte die DEMIRE im Februar 2018 Apollo Global Management als neuen strategischen Investor im Rahmen einer 10%-igen Kapitalerhöhung gewinnen. Mit der Wandlung der Pflichtwandelanleihe im Mai sowie der frühzeitigen Wandlung des Großteils der ausstehenden Wandelschuldverschreibungen im Juni durch die beiden Großaktionäre konnte die DEMIRE zum Bilanzstichtag ihre Eigenkapitalbasis signifikant stärken und dem wesentlichen Ziel der DEMIRE 2.0 Strategie, der Reduzierung des Nettoverschuldungsgrades auf rund 50%, zum Bilanzstichtag deutlich näher kommen.

Im laufenden Geschäftsjahr 2018 strebt die DEMIRE gemeinsam mit den beiden Ankeraktionären Apollo Global Management und der Wecken-Gruppe die weitere Umsetzung der Strategie DEMIRE 2.0 an. Dabei will die DEMIRE die internen sowie externen identifizierten Wachstumstreiber konsequent nutzen. Im besonderen Fokus steht im laufenden Geschäftsjahr neben weiteren Maßnahmen zur Optimierung der Gruppenstruktur insbesondere der Ausbau der DEMIRE zu einer führenden börsennotierten Gewerbeimmobilienplattform in Deutschland mit einer Portfoliogröße von mehr als EUR 2 Milliarden.

### AKTIONÄRSSTRUKTUR

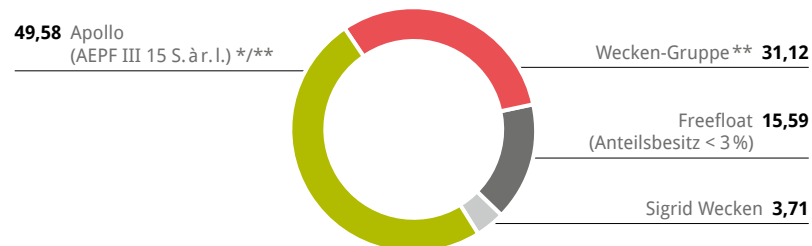
Aufgrund der Ausgabe von Bezugsaktien durch die Ausübung von Wandlungsrechten im ersten Halbjahr 2018 sowie durch die erfolgreiche Platzierung einer 10%-igen Kapitalerhöhung mit 5.425.774 Aktien im Februar 2018 erhöhte sich das Grundkapital der DEMIRE bis zum Stichtag 30. Juni 2018 um insgesamt 13.368.320 Aktien auf 73.064.838 Aktien bzw. EUR 73.064.838,00.

Die Aktionärsstruktur hat sich hierdurch im ersten Halbjahr 2018 signifikant verändert.

Hintergrund ist der im Rahmen der Barkapitalerhöhung erfolgte Einstieg von verwalteten Fonds von Apollo Global Management als neuer strategischer Ankeraktionär, der gemeinsam mit der Wecken-Gruppe die Implementierung der DEMIRE 2.0 Strategie unterstützt. Im Zuge eines am 16. April 2018 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 von Apollo verwaltete Fonds und die Wecken-Gruppe zudem Wandelschuldverschreibungen im Gesamtvolumen von EUR 10,27 Millionen in DEMIRE-Aktien gewandelt.

### AKTIONÄRSSTRUKTUR

in %



Quelle: nach WpHG-Mitteilungen und eigenen Berechnungen  
\* Inkl. Tochterunternehmen \*\* Action in concert

(Stand: Juli 2018)

**UNTERNEHMENSANLEIHE 2017/2022**

<b>Name</b>	DEMIRE Anleihe 2017/2022
<b>Emittent</b>	DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG
<b>Rating</b>	Ba2 (Moody's), BB+ (S & P)
<b>Börsenzulassung/-notierung</b>	Freiverkehr der Luxemburger Wertpapierbörse, Euro MTF
<b>Angew. Recht</b>	New York Law
<b>ISIN Code</b>	Verkauf gemäß Regulation S: XS1647824173; Verkauf gemäß Rule 144A: XS1647824686
<b>WKN</b>	Verkauf gemäß Regulation S: A2GSC5; Verkauf gemäß Rule 144A: A2GSC6
<b>Emissionsvolumen</b>	EUR 400.000.000
<b>Ausgabepreis</b>	100%
<b>Stückelung</b>	EUR 100.000
<b>Kupon</b>	2,875%
<b>Zinszahlungen</b>	jeweils am 15. Januar und 15. Juli, erstmalig am 15. Januar 2018
<b>Endfälligkeit</b>	15. Juli 2022
<b>Vorzeitige Rückzahlung</b>	NC2, erstmalig zum 15. Juli 2019 zu 101,438%; zum 15. Juli 2020 zu 100,719%; zum 15. Juli 2021 und danach zu 100%
<b>Schlusskurs 30.06.2018</b>	101,22%

**WANDELSCHULDVERSCHREIBUNG 2013/2018**

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

**DEMIRE-ANLEIHEN**

Auch die europäischen Anleihenmärkte zeigten sich im ersten Halbjahr 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 Stärke.

Am 22. Mai 2018 erfolgte gemäß den Anleihebedingungen die Wandlung der Pflichtwandelanleihe 2015/2018 in Höhe von EUR 15 Millionen in drei Millionen DEMIRE-Inhaberaktien.

Die Unternehmensanleihe 2017/2022 (ISIN: XS1647824173) hat sich seit Jahresbeginn und ausgehend von ihrem bisherigen Jahreshoch bei 103,26 % am 25. Januar rückläufig bis zu einem Kurs von 101,22 % Ende Juni 2018 entwickelt. Hintergrund der Kursentwicklung ist die gestiegene Volatilität im Gesamtmarkt. Die Veröffentlichung eines Übernahmeangebots durch den neuen Großaktionär Apollo Global Management 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 Rückerwerb der Anleihe zu einem Rückkaufpreis in Höhe von 101 % des Nennbetrages zusätzlich bis zum Rückkaufdatum aufgelaufener und noch nicht gezahlter Zinsen anzubieten („Rückerwerbsangebot“). Die DEMIRE AG hat am 16. Mai 2018 dieses 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 wurde das Rückerwerbsangebot angenommen. Im Verlauf dieser Periode hat sich der Kurs der Unternehmensanleihe 2017/2022 dem Rückkaufpreis angenähert.

### RATINGS VON S&P UND MOODY'S

Im Rahmen der Anleiheplatzierung der Unternehmensanleihe 2017/2022 im Geschäftsjahr 2017 haben die international renommierten Ratingagenturen Standard & Poor's und Moody's 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.

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

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

#### RATING DER DEMIRE - STAND 30.06.2018

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

### HAUPTVERSAMMLUNG

Die Hauptversammlung der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG hat am 27. Juni 2018 mit deutlichen Mehrheiten den Beschlussvorlagen der Verwaltung zugestimmt. Auf Antrag des Aktionärs Wecken & Cie. wurden dabei die Tagesordnungspunkte 6, 7, 8, und 10 der ordentlichen Hauptversammlung geändert. Aufgrund des Einstiegs des neuen Großaktionärs Apollo Global Management und der damit verbundenen Platzierung einer 10%-igen Kapitalerhöhung im Februar 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. In der konstituierenden Sitzung hat er zudem den Aufsichtsratsvorsitz vom Herrn Prof. Dr. Hermann Wagner übernommen, der mit Ablauf der Hauptversammlung aus dem Aufsichtsrat der DEMIRE ausgeschieden ist.

# Konzernzwischenlagebericht für den Berichtszeitraum 1. Januar bis 30. Juni 2018

## WIRTSCHAFTSBERICHT

### GESAMTWIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

Zum Jahresbeginn haben sich insbesondere die Unternehmenserwartungen eingetrübt, und die Auftragseingänge in der Industrie sowie die Exporte gingen deutlich zurück. Als Ursache sehen die Experten des Instituts für Weltwirtschaft (IfW Kiel) aber nicht alleine drohende und tatsächlich verhängte Strafzölle durch die USA, China und die EU. Auch die Grippewelle, viele Streiktage und eine hohe Anzahl an Ferientagen bremsten ihrer Ansicht nach die wirtschaftliche Dynamik im ersten Halbjahr 2018. Das reale saison- und kalenderbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) nahm im ersten Quartal 2018 um moderate 0,3 Prozent im Vergleich zum Vorquartal zu. Im zweiten Quartal legte das Bruttoinlandsprodukt (BIP) gegenüber den ersten drei Monaten 2018 um weitere 0,5 Prozent zu.

Das IfW Kiel hat seine Erwartung für die Zuwachsrate des BIP für das Jahr 2018 um 0,5 Prozentpunkte nach unten auf nun 2 Prozent reduziert. Grund ist vor allem ein Dämpfer in der Produktion zu Jahresbeginn, dessen Ursachen auch, aber nicht nur im Handelskonflikt mit den USA liegen dürften. Trotz der Revision der aktuellen Prognose für die Zuwachsrate des Bruttoinlandsproduktes (BIP) für 2018 sehen die Konjunkturforscher die deutsche Wirtschaft weiterhin in einer Hochkonjunktur. Für das Jahr 2019 halten sie daher an ihrer Prognose von 2,3 Prozent fest. Die Arbeitslosenquote dürfte nach ihrer Einschätzung weiter auf unter 5 Prozent fallen, die Inflation bei rund 2 Prozent liegen.

Der Arbeitsmarkt hat sich im ersten Halbjahr 2018 weiter günstig entwickelt, wenn auch nicht mehr so dynamisch wie in den Wintermonaten. Die sozialversicherungspflichtige Beschäftigung wächst weiter und die Nachfrage nach neuen Mitarbeitern bewegt sich auf anhaltend hohem Niveau. Arbeitslosigkeit und Unterbeschäftigung verzeichnen erneut saisonbereinigte Rückgänge. Im Vergleich zum Vorjahr hat die Zahl der Arbeitslosen im Juni 2018 um 197.000 beziehungsweise um 8 Prozent abgenommen. Die Arbeitslosenquote auf Basis aller zivilen Erwerbspersonen belief sich im Juni 2018 auf 5,0 Prozent. Im Vergleich zum Vorjahr ist sie um 0,5 Prozentpunkte gesunken.

Der Konjunkturindex des Ifo-Instituts, der wichtigste Frühindikator für die deutsche Wirtschaft, ist im Juli erneut gefallen, aber nicht so stark, wie von den Konjunkturforschern ursprünglich erwartet. Dabei nahm der Ifo-Geschäftsklimaindex leicht von 101,8 Punkten auf 101,7 Punkte ab. Im Frühjahr 2018 war der Ifo-Index regelrecht eingebrochen und hatte im Juni bereits den tiefsten Stand seit mehreren Jahren erreicht. Die aktuelle Lage wird von den deutschen Unternehmen jedoch besser als noch im Vormonat bewertet. Angesichts des unerwartet geringeren Rückgangs des Indexes erwarten die Experten eine weitere Expansion der deutschen Wirtschaft im zweiten Halbjahr 2018, wenn auch in verlangsamter Form.

## ENTWICKLUNG IMMOBILIENMÄRKTE

Trotz der politischen und wirtschaftlichen Volatilitäten bewegt sich der Investmentmarkt auf Vorjahresniveau. Das Transaktionsvolumen auf dem deutschen Gewerbeimmobilienmarkt erreicht mit rund EUR 25,6 Milliarden ein fast identisches Niveau wie im Vorjahreszeitraum (-1%). Die grundsätzliche Dynamik und die damit verbundene Anzahl an Transaktionen ist vergleichbar mit dem Vorjahr. Die Immobilienexperten von JLL erwarten daher unverändert für das Gesamtjahr 2018 ein Transaktionsvolumen von rund EUR 55 Milliarden.

Im zweiten Quartal war ein deutlicher Fokus der Immobilieninvestoren auf die Top-7-Standorte zu verzeichnen, die rund 63% des gesamten Transaktionsvolumens in Deutschland auf sich vereinen konnten. Gegenüber dem Vorjahr entspricht das einem Plus von 29%. In den sogenannten B- oder C-Städten sank das Ergebnis dementsprechend. Mit knapp EUR 11,4 Milliarden entfielen im Vergleich zu anderen Nutzungsarten rund 45% des Transaktionsvolumens auf Büroimmobilien. Einzelhandelsimmobilien erreichten einen Anteil von 18%, das Transaktionsvolumen von Logistikobjekten lag mit 11% knapp im zweitstelligen Bereich.

Auch die Renditen sanken weiter, zeigten aber insgesamt über alle Assetklassen hinweg eine durchmischte Entwicklung. Büroimmobilien haben ihren Trend eines nur noch sehr moderaten Renditerückgangs für Top-Produkte in den besten Lagen auch im zweiten Quartal fortgesetzt, jedoch zeichnet sich mehr und mehr eine „Bodenbildung“ ab. Die Spitzenrendite hat sich über alle Top-7-Standorte im Vergleich zum Vorquartal mit 3,24% kaum bewegt. Im Jahresvergleich resultiert laut JLL ein Rückgang von 23 Basispunkten.

Die Maklerhäuser JLL und Savills beobachten ein steigendes Investoreninteresse an Immobilien, die zwar die Anforderungen an sehr gute Lagen erfüllen, jedoch eine schwächere Gebäudequalität sowie kürzere Restlaufzeiten aufweisen. Die Investoren setzen daher verstärkt auf Mietpreiswachstumspotenzial und Wertgewinne, die sie durch Neupositionierung oder Neuvermietung realisieren wollen. Auch hier stehen Büroimmobilien mit Abstand im Fokus der Investoren.

Die nach wie vor stärkste Renditedynamik ist bei Logistikimmobilien zu beobachten. Aktuell liegt laut JLL die Spitzenrendite im Mittel über die Top-7-Logistikregionen bei 4,25% und damit nochmals 15 Basispunkte niedriger als noch zum Ende des ersten Quartals. Die Nachfrage seitens der Investoren nach gut positionierten logistisch genutzten Hallen oder Portfolios ist ungebrochen. Die Renditekompression von fast 70 Basispunkten innerhalb der letzten 12 Monate verdeutlicht diesen Trend, der sich durch eine anhaltend geringe Produktverfügbarkeit noch verstärkt.

### Büromarkt

Laut JLL hat sich der Umsatz in den sieben Büro-Hochburgen wieder deutlich stabilisiert und liegt mit 1,83 Millionen m<sup>2</sup> auf einem nahezu identischen Niveau mit dem Vorjahr. Jedoch hat sich das verfügbare Flächenangebot inzwischen derart verschlechtert, dass laut JLL Objekte, die vormals als Sockelleerstand galten und zum Abriss oder zur Umwidmung in eine andere Nutzung vorgesehen waren, nun wieder – aufgrund der stark gestiegenen Büromieten – für eine Vermarktung als Büroflächen interessant werden. Die über die Top-7-Standorte kumulierte Leerstandsquote reduzierte sich erneut innerhalb der letzten drei Monate um 20 Basispunkte auf nun 4,3%.

JLL rechnet für das zweite Halbjahr mit einer Fortsetzung der anhaltend hohen Nachfrage und einer hohen potenziellen Umzugsbereitschaft der Unternehmen sowie einer sich weiter prekär verschärfenden Angebotsseite. Für das Gesamtjahr wird ein Umsatz in Höhe von 3,9 Millionen m<sup>2</sup> erwartet, das Volumen des Vorjahres scheint aber aufgrund der Flächenknappheit nicht erreichbar.

Im Umkehrschluss führt die Angebotsknappheit zu steigenden Mieten. Diese legten laut dem Maklerhaus Savills in der Spitze um 1,2% gegenüber dem Vorquartal zu. Bis Jahresende dürfte die Steigerung noch weitere 3% betragen. Das Ungleichgewicht aus Angebot und Nachfrage ist laut Savills der ideale Nährboden für weiteres Mietpreiswachstum in nahezu allen Büro-Hochburgen. Teilweise weichen Büronutzer aufgrund der in den Innenstädten gestiegenen Mietpreise auf periphere Lagen aus, zumal dort auch die Verfügbarkeit von Flächen größer ist.

### Einzelhandelsmarkt

Laut JLL weist der Einzelhandelsvermietungsmarkt im ersten Halbjahr 2018 stabile Zahlen auf. Mit einem Vermietungsvolumen von insgesamt 239.100 m<sup>2</sup> bei 521 Einzeldeals liegt das erste Halbjahr nur rund 7.000 m<sup>2</sup> hinter dem Vorjahresvergleichsergebnis.

Die zehn bedeutendsten Einzelhandelsmetropolen (Berlin, Hamburg, Leipzig, Hannover, Düsseldorf, Köln, Frankfurt am Main, Stuttgart, Nürnberg, München) konnten ihren Flächenanteil wieder deutlich ausbauen und erzielen insgesamt 40% (96.300 m<sup>2</sup>), während sie im ersten Halbjahr 2017 lediglich 23% (56.600 m<sup>2</sup>) erreichen konnten.

Für die Top-10-Einzelhandelsstandorte Deutschlands wird daher ein konstanter Spitzenmietpreis für die zweite Jahreshälfte 2018 prognostiziert. Unter allen 185 untersuchten Einzelhandelsstandorten nach Einwohnerklassen sanken laut JLL die Mieten gegenüber dem ersten Halbjahr 2017 in den beiden unteren Einwohnerklassen am stärksten. Die Kategorie 100.000–250.000 Einwohner verzeichnete einen Rückgang um rund 3% und in den Standorten unter 100.000 Einwohner sogar um 5%. Die Klasse 250.000–500.000 Einwohner schnitt etwas besser ab und verlor 2%. Auch die Städte mit mehr als 500.000 Einwohnern inkl. der Top 10 gaben leicht um 1% nach.



### Logistikmarkt


Laut dem Maklerhaus CBRE hat der deutsche Logistikimmobilienmarkt sein stärkstes Halbjahresergebnis seit Aufzeichnungsbeginn erreicht. Ausschlaggebend ist die hohe Nachfrage aus der deutschen Wirtschaft, die auf ein limitiertes Flächenangebot trifft. Daher wird im Laufe des Jahres mit weiteren Mietpreisanstiegen gerechnet. Für die Top-5-Standorte (Berlin, Düsseldorf, Frankfurt/Rhein-Main, Hamburg und München) ist im Jahresvergleich die Spitzenmiete auf EUR 5,90 je m<sup>2</sup>/Monat gestiegen, das entspricht einem Plus von 2,3%. Der Flächenumsatz erreichte im ersten Halbjahr 2018 rund 3,4 Millionen m<sup>2</sup> (+17% gegenüber der Vorjahresperiode), für das Gesamtjahr wird mit einem Flächenumsatz von rund 6,5 bis 7 Millionen m<sup>2</sup> kalkuliert.

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

Die DEMIRE ist mit ihren Immobilieninvestments in 15 von 16 Bundesländern vertreten und legt ihren Investitionsschwerpunkt auf die sogenannten „Secondary Locations“. Die DEMIRE ist der Überzeugung, dass die „Secondary Locations“ in Deutschland, wo sie über ein umfassendes lokales Immobilien-Know-how und über ein Netzwerk verfügt, gegenüber den Immobilienmärkten in den Top-7-Standorten attraktive, höhere und zugleich stabilere Rahmenparameter bieten.

Die DEMIRE veröffentlicht regelmäßig gemeinsam mit bulwiengesa, einem der größten unabhängigen Analyseunternehmen in der Immobilienbranche, Marktstudien mit dem Analyseschwerpunkt auf den Investmentchancen in deutschen Büroimmobilien in Sekundärstandorten.

Ihre jüngste Studie hat die DEMIRE im April 2018 veröffentlicht. Anhand der Analyse von insgesamt 31 Städten belegt die Studie, dass die Sekundärstandorte in den vergangenen Jahren überwiegend eine positive Entwicklung aufweisen konnten und damit gegenüber den Top-7-Standorten eine interessante Anlagemöglichkeit darstellen. Dabei konnten die Top-7-Standorte Mietwachstumsraten von im Durchschnitt 2,8% erzielen. An den Sekundärstandorten wurden teilweise noch stärkere Mietsteigerungen von bis zu 40% erreicht. Aufgrund des Fehlens von Anlagemöglichkeiten und des geringen Renditeniveaus in den A-Märkten investieren die Akteure zunehmend in Sekundärstandorte. 2017 wurden rund EUR 15 Milliarden abseits der großen Metropolen investiert. Der Grund für das gestiegene Interesse ist die im Durchschnitt höhere Rendite bei einer hohen Stabilität des Mietniveaus in Sekundärstandorten. Durch die steigende Nachfrage sinken zwar auch die Nettoanfangsrenditen in den Sekundärstandorten. Dennoch ist der Rendite-Spread zwischen A-Märkten und Sekundärstandorten mit 2 Prozentpunkten weiterhin auf einem hohen Niveau. Dabei ist die Volatilität von Mieten und Leerstandsquoten in den Sekundärstandorten gegenüber A-Standorten deutlich geringer ausgeprägt.

Die vollständige Studie von DEMIRE und bulwiengesa ist auf der [Website](#)  abrufbar.

## GESCHÄFTSENTWICKLUNG

Das erste Halbjahr 2018 war geprägt von den positiven Auswirkungen der DEMIRE 2.0 Strategie. Dabei konnte die DEMIRE im Vergleich zur Vorjahresperiode erneut signifikante Verbesserungen ihrer operativen Performance und ihrer Finanzkennzahlen erzielen. Mit der Veränderung im Aktionariat sind zudem die Weichen gestellt, um das wesentliche Ziel der DEMIRE 2.0 Strategie, das geplante Wachstum des Immobilienportfolios, konzentriert umzusetzen. Die Highlights im ersten Halbjahr 2018 waren:

- Funds from Operations (FFO I, nach Steuern, vor Minderheiten) erreichen im ersten Halbjahr EUR 11,4 Millionen
- Die Mieterträge erreichten wie geplant EUR 36,6 Millionen
- Immobilienportfolio mit einem Like-for-like-Mietwachstum von 1,8%
- Bewertungsergebnis steigt im ersten Halbjahr 2018 auf EUR 70,1 Millionen
- EPRA-Leerstandsquote um 160 Basispunkte auf 7,8% gesunken unter Berücksichtigung bereits verkaufter Immobilien
- Nettoverschuldungsgrad sinkt gegenüber Jahresende 2017 deutlich um 760 Basispunkte auf 52,5%
- EPRA-NAV je Aktie (verwässert) steigt um 75 Cent auf EUR 5,69 je Aktie

## IMMOBILIENPORTFOLIO

Zum 30. Juni 2018 bestand das Bestandsportfolio aus 87 Gewerbeimmobilien mit einer vermietbaren Gebäudefläche von insgesamt rund 1 Million m<sup>2</sup> und einem Marktwert von insgesamt rund EUR 1,1 Milliarden. Zum Halbjahresende 2018 erfolgte die unabhängige und umfassende Immobilienbewertung des gesamten Portfolios durch den Gutachter Savills.

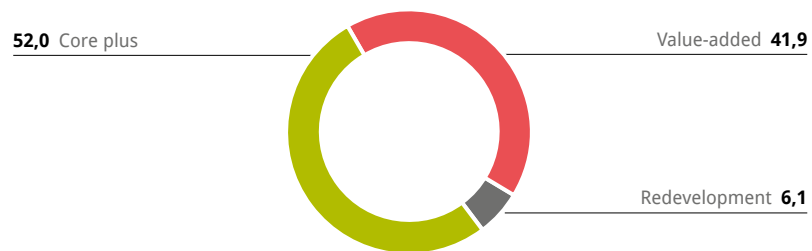
Die EPRA-Leerstandsquote des Portfolios erreichte unter Berücksichtigung bereits verkaufter Immobilien zum Stichtag 30. Juni 2018 eine Quote von 7,8% und liegt damit rund 160 Basispunkte unter dem Stand zum 31. Dezember 2017. Im ersten Halbjahr hat die DEMIRE eine Vermietungsleistung von rund 37.900m<sup>2</sup> erreicht, davon entfallen rund 60% auf Neuvermietungen und rund 40% auf Anschlussvermietungen. Die durchschnittliche Restlaufzeit (WALT) des Portfolios liegt zum Stichtag 30. Juni 2018 wie erwartet bei 4,7 Jahren. Dank der guten operativen Leistung sind die Mieteinnahmen des Immobilienportfolios im ersten Halbjahr like-for-like um circa 1,8% gestiegen.

**Die DEMIRE unterteilt ihr Portfolio in drei Kategorien:**

- Das **Core plus-Portfolio** umfasst die Immobilien, die heute im Rendite-/Risiko-profil einen geringeren Leerstand von 5 % oder weniger bei einer durchschnittlichen Restmietlaufzeit von mindestens fünf Jahren aufweisen. Diese Immobilien liefern einen sicheren und nachhaltigen Cashflow aus langfristigen Mieteinnahmen mit 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** fassen wir in einem Umfang von 5 % bis zu maximal 10 % des DEMIRE-Portfolios die Immobilien zusammen, die aus heutiger Sicht durch zukünftige umfangreiche Modernisierungs- oder Ergänzungsmaßnahmen am Markt neu repositioniert werden sollen. Diese Objekte weisen bereits eine attraktive Rendite aus, die aber durch die Maßnahmen weiter verbessert oder langfristig gesichert werden soll. Durch die signifikante Vorvermietung von Mietflächen und durch die rechtzeitige Zusicherung von Baugenehmigungen wird das Vermarktungsrisiko dabei deutlich vermindert.

**KONZENTRATION AUF DREI ASSETKLASSEN**

in % des Portfoliomarktwertes



(Stand: 30.06.2018)

**TOP-10-MIETER (PER 30.06.2018)**

NR.	MIETER	NUTZUNGS-ART	VERTRAGS-MIETEN P.A. <sup>1</sup>	
			in EUR Millionen	in % von Gesamt
1	GMG (Telekom)	Büro	22,3	30,7
2	BImA Bundesanstalt für Immobilienaufgaben	Büro	1,9	2,7
3	Sparkasse Südholstein	Büro	1,8	2,5
4	RIMC	Hotel	1,5	2,0
5	HPI Germany	Büro	1,4	1,9
6	comdirect bank AG	Büro	1,2	1,7
7	Barmer BKK	Büro	1,2	1,7
8	AXA Konzern AG	Büro	1,2	1,7
9	momox GmbH	Büro	1,2	1,7
10	toom Baumarkt GmbH	Logistik	1,0	1,4
<b>Summe</b>			<b>34,7</b>	<b>47,8</b>
Sonstige			37,8	52,2
<b>Gesamt</b>			<b>72,5</b>	<b>100,0</b>

<sup>1</sup> Nach annualisierter Vertragsmiete exkl. Nebenkosten

## PORTFOLIO NACH INVESTMENTKLASSEN (WERTE)

	ANZAHL IMMO- BILIEN	MARKT- WERT IN EUR MIO.	ANTEIL IN %	MIETFLÄCHE (IN TSD. M <sup>2</sup> )	WERT / M <sup>2</sup>	VERTRAGS- MIETE IN EUR MIO. P.A.	VERTRAGS- MIETE PRO M <sup>2</sup> IN EUR	MIET- RENDITE IN %	EPRA-LEER- STANDS- QUOTE IN %*	WALT IN JAHREN
Core Plus	37	574,4	52,0	354,4	1.621	37,1	9,1	6,5	2,8	5,7
Value-Added	42	463,2	41,9	559,4	828	31,4	5,6	6,8	13,7	3,8
Redevelopment	8	67,1	6,1	45,3	1.481	4,0	7,9	6,0	0,5	3,0
<b>Gesamt 30.06.2018</b>	<b>87</b>	<b>1.104,7</b>	<b>100</b>	<b>959,1</b>	<b>1.152</b>	<b>72,5</b>	<b>7,1</b>	<b>6,6</b>	<b>7,8</b>	<b>4,7</b>
<b>Gesamt 31.12.2017</b>	<b>86</b>	<b>1.034,1</b>	<b>100</b>	<b>968,9</b>	<b>1.067</b>	<b>72,1</b>	<b>7,2</b>	<b>7,0</b>	<b>9,4</b>	<b>4,9</b>
Veränderung	+ 1 Einheit	6,8%		-1,0%	+ 7,9%	0,6%	-1,4%	-40bp	-160bp	-0,2 Jahre

\* Exklusiv zur Veräußerung gehaltene Immobilien

## PORTFOLIO NACH ASSETKLASSEN (WERTE)

	ANZAHL IMMO- BILIEN	MARKT- WERT IN EUR MIO.	ANTEIL IN %	MIETFLÄCHE (IN TSD. M <sup>2</sup> )	WERT / M <sup>2</sup>	VERTRAGS- MIETE IN EUR MIO. P.A.	VERTRAGS- MIETE PRO M <sup>2</sup> IN EUR	MIET- RENDITE IN %	EPRA-LEER- STANDS- QUOTE IN %*	WALT IN JAHREN
Büro	63	747,4	67,7	550,1	1.359	49,0	8,1	6,6	7,4	4,3
Einzelhandel	16	257,0	23,3	161,0	1.596	17,3	10,3	6,7	6,8	6,2
Logistik	1	64,5	5,8	207,5	311	4,2	2,2	6,5	16,6	1,9
Sonstige	7	35,8	3,2	40,5	884	2,0	4,1	5,5	0,2	6,3
<b>Gesamt 30.06.2018</b>	<b>87</b>	<b>1.104,7</b>	<b>100</b>	<b>959,1</b>	<b>1.152</b>	<b>72,5</b>	<b>7,1</b>	<b>6,6</b>	<b>7,8</b>	<b>4,7</b>
<b>Gesamt 31.12.2017</b>	<b>86</b>	<b>1.034,1</b>	<b>100</b>	<b>968,9</b>	<b>1.067</b>	<b>72,1</b>	<b>7,2</b>	<b>7,0</b>	<b>9,4</b>	<b>4,9</b>
Veränderung	+ 1 Einheit	6,8%		-1,0%	+ 7,9%	0,6%	-1,4%	-40bp	-160bp	-0,2 Jahre

\* Exklusiv zur Veräußerung gehaltene Immobilien

## VERMÖGENS-, FINANZ- UND ERTRAGSLAGE

### ERTRAGSLAGE

Im ersten Halbjahr 2018 erzielte der DEMIRE-Konzern Mieterträge von insgesamt EUR 36,6 Millionen (1. Halbjahr 2017: EUR 37,2 Millionen), die gegenüber dem Vorjahreszeitraum aufgrund des bilanzwirksamen Verkaufs von nicht strategischen Immobilien in den letzten 12 Monaten leicht um 1,8% gesunken sind. Der Rückgang konnte größtenteils durch den erfolgreichen Abbau von Leerstandsflächen kompensiert werden.

Das Ergebnis aus der Vermietung von Immobilien betrug zum ersten Halbjahr 2018 EUR 28,1 Millionen (1. Halbjahr 2017: EUR 27,3 Millionen) und ist im Vorjahresvergleich um 2,7% gestiegen. Der Rückgang resultiert aus Veräußerungen von Immobilien in den letzten 12 Monaten sowie aus dem im Vergleich zum geplanten Gesamtinvestitionsaufwand für das Geschäftsjahr 2018 geringeren Investitionsaufwand zum Ende des ersten Halbjahrs 2018.

Die sonstigen betrieblichen Erträge und anderen Ergebniseffekte beliefen sich auf EUR 70,1 Millionen (1. Halbjahr 2017: EUR 9,1 Millionen). Der Anstieg der sonstigen betrieblichen Erträge und anderen Ergebniseffekte ist maßgeblich auf einen höheren Bewertungszuwachs aus Fair-Value-Anpassungen in Höhe von EUR 70,1 Millionen (1. Halbjahr 2017: EUR 6,8 Millionen) der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zurückzuführen.

Die allgemeinen Verwaltungskosten sind aufgrund höherer Rechts- und Beratungskosten zum Ende des Halbjahres 2018 im Zusammenhang mit dem Übernahmeangebot im April 2018 und der Änderung der Aktionärsstruktur um 35,0% auf EUR 9,5 Millionen gestiegen (1. Halbjahr 2017: EUR 7,0 Millionen). Das Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) liegt daher insbesondere aufgrund wesentlich höherer Fair-Value-Anpassungen bei EUR 84,4 Millionen (1. Halbjahr 2017: EUR 24,1 Millionen).

Das Finanzergebnis belief sich im ersten Halbjahr 2018 auf EUR –22,0 Millionen (1. Halbjahr 2017: EUR –13,3 Millionen). Die Veränderung resultiert im Wesentlichen aus den gegenüber der Vorjahresperiode gestiegenen Minderheitsanteilen in Höhe von rund EUR 8,8 Millionen (1. Halbjahr 2017: EUR 3,6 Millionen), die insbesondere auf anteilig gestiegene Bewertungsgewinne zurückzuführen ist. Im ersten Halbjahr 2018 zeigt sich im Vergleich zur Vorjahresperiode ein deutlicher Rückgang der Finanzaufwendungen, der aus der erfolgreichen Refinanzierung bestehender teurer Finanzverbindlichkeiten im Geschäftsjahr 2017 resultierte. Dem gegenüber stehen im Vergleich zur Vorjahresperiode rückläufige Finanzerträge, die im Wesentlichen auf die gezogene Kündigungsoption der im November 2017 zurückgezahlten Unternehmensanleihe 2014/2019 zurückzuführen sind. Die durchschnittliche nominale Fremdkapitalverzinsung betrug zum 30. Juni 2018 gegenüber dem Jahresende 2017 unverändert 3,0% p.a.

Das Ergebnis vor Steuern (EBT) hat sich aufgrund der deutlich höheren Fair-Value-Anpassungen mit EUR 62,4 Millionen fast versechsfacht (1. Halbjahr 2017: EUR 10,8 Millionen). Unter Berücksichtigung eines im Vergleich zum Vorjahreszeitraum höheren Steueraufwands, der im Wesentlichen auf gestiegenen latenten Steuern aus positiven Bewertungseffekten der Immobilien beruht, betrug das Periodenergebnis des ersten Halbjahres 2018 EUR 44,7 Millionen nach EUR 5,6 Millionen im Vorjahreszeitraum.

<b>KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG</b> (ausgewählte Angaben in TEUR)	<b>01.01.2018</b> <b>- 30.06.2018</b>	<b>01.01.2017</b> <b>- 30.06.2017</b>	<b>VERÄNDERUNG</b>	<b>IN %</b>
Mieterträge	36.557	37.231	-674	-1,8
Erträge aus Nebenkostenumlagen	8.803	9.651	-848	-8,8
Betriebliche Aufwendungen zur Erzielung von Mieterträgen	-17.289	-19.547	2.258	-11,6
<b>Ergebnis aus der Vermietung von Immobilien</b>	<b>28.071</b>	<b>27.335</b>	<b>736</b>	<b>2,7</b>
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	-11	-517	506	-97,9
Ergebnis aus at equity bewerteten Unternehmen	97	65	32	49,3
Ergebnis aus der Fair-Value-Anpassung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	70.099	6.836	63.264	>100
Sonstige betriebliche Erträge und andere Ergebniseffekte	-8	2.286	-2.294	>100
Allgemeine Verwaltungsaufwendungen	-9.499	-7.038	-2.462	35,0
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-4.362	-4.832	470	-9,7
<b>Ergebnis vor Zinsen und Steuern</b>	<b>84.387</b>	<b>24.135</b>	<b>60.252</b>	<b>&gt;100</b>
Finanzergebnis	-22.028	-13.311	-8.717	65,5
<b>Ergebnis vor Steuern</b>	<b>62.359</b>	<b>10.824</b>	<b>51.535</b>	<b>&gt;100</b>
Laufende Ertragsteuern	-292	-1.694	1.402	-82,8
Latente Steuern	-17.394	-3.517	-13.877	>100
<b>Periodenergebnis</b>	<b>44.673</b>	<b>5.614</b>	<b>39.059</b>	<b>&gt;100</b>
davon entfallen auf Anteilseigner des Mutterunternehmens	39.507	3.779	35.728	>100
Unverwässertes Ergebnis je Aktie (EUR)	0,66	0,07	0,59	>100
Gewichtete Anzahl der ausgegebenen Aktien (in Tsd.)	59.736	54.258	5.478	
Verwässertes Ergebnis je Aktie (EUR)	0,65	0,07	0,58	>100
Gewichtete verwässerte Anzahl der ausgegebenen Aktien (in Tsd.)	60.541	67.885	-7.344	

## VERMÖGENSLAGE

Zum 30. Juni 2018 ist die Bilanzsumme im Vergleich zum Jahresende 2017 um rund EUR 91,0 Millionen auf rund EUR 1,24 Milliarden gestiegen. Dies resultiert im Wesentlichen aus den Fair-Value-Anpassungen der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien sowie gestiegenen Zahlungsmitteln aus der Platzierung einer 10%-igen Kapitalerhöhung im Februar 2018.

Der Wert der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien betrug zum 30. Juni 2018 rund EUR 1.092,0 Millionen und ist im Wesentlichen durch unterjährige Portfolioneubewertungen gegenüber dem Wert zum 31. Dezember 2017 um EUR 70,2 Millionen gestiegen, was einem Anstieg von 6,9% entspricht. Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte in Höhe von insgesamt EUR 12,7 Millionen beinhalten zum 30. Juni 2018 im Wesentlichen eine Immobilie in Apolda und ein Teilgrundstück in Darmstadt.

Das Konzerneigenkapital beträgt zum 30. Juni 2018 rund EUR 402,8 Millionen und ist gegenüber dem 31. Dezember 2017 (EUR 319,1 Millionen) aufgrund des positiven Periodenergebnisses und eines gestiegenen gezeichneten Kapitals aus der 10%-igen Kapitalerhöhung und Wandlungen von Wandelschuldverschreibungen insgesamt um rund EUR 83,7 Millionen gestiegen. Die Eigenkapitalquote liegt somit bei 32,5% (31. Dezember 2017: 27,8%). Dabei ist zu berücksichtigen, dass die im Konzern-Fremdkapital ausgewiesenen nicht beherrschenden Minderheitenanteile in Höhe von rund EUR 79,0 Millionen im Wesentlichen allein aufgrund der Rechtsform der Fondsbeteiligungen der Fair Value REIT als Personengesellschaft gemäß IFRS unter den langfristigen Schulden und nicht im Eigenkapital ausgewiesen werden. Das entsprechend angepasste Konzern-Eigenkapital summierte sich auf rund EUR 481,8 Millionen bzw. auf 38,9% der Konzernbilanzsumme (31. Dezember 2017: 391,0 Millionen EUR bzw. 34,1%).

Die gesamten Finanzschulden betrugen zum 30. Juni 2018 EUR 673,6 Millionen und liegen damit um EUR 21,3 Millionen unter dem Niveau vom 31. Dezember 2017 (EUR 694,9 Millionen). Der Rückgang der Finanzschulden resultiert im Wesentlichen aus der Wandlung von Wandelschuldverschreibungen durch die beiden Großaktionäre im Mai und Juni 2018 sowie aus der erstmaligen Anwendung des IFRS 9 im Jahr 2018.

<b>BILANZ – AKTIVA</b> (ausgewählte Angaben in TEUR)	<b>30.06.2018</b>	<b>31.12.2017</b>	<b>VERÄNDERUNG</b>	<b>IN %</b>
Vermögenswerte				
Summe langfristige Vermögenswerte	1.102.835	1.032.897	69.938	6,8
Summe kurzfristige Vermögenswerte	122.131	101.957	20.174	19,8
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	12.685	12.262	423	3,4
<b>SUMME VERMÖGENSWERTE</b>	<b>1.237.651</b>	<b>1.147.116</b>	<b>90.535</b>	<b>7,9</b>
<b>BILANZ – PASSIVA</b> (ausgewählte Angaben in TEUR)	<b>30.06.2018</b>	<b>31.12.2017</b>	<b>VERÄNDERUNG</b>	<b>IN %</b>
Eigenkapital und Schulden				
Eigenkapital				
Den Anteilseignern des Mutterunternehmens zurechenbares Eigenkapital	364.813	285.417	79.396	26,2
Anteile der nicht beherrschenden Anteilseigner	37.939	33.684	4.255	12,6
<b>Summe Eigenkapital</b>	<b>402.752</b>	<b>319.101</b>	<b>83.651</b>	<b>26,2</b>
Schulden				
Summe langfristige Schulden	761.287	780.630	-19.343	-2,5
Summe kurzfristige Schulden	73.612	47.385	26.227	55,3
Summe Schulden	834.899	828.015	6.884	0,8
<b>SUMME EIGENKAPITAL UND SCHULDEN</b>	<b>1.237.651</b>	<b>1.147.116</b>	<b>90.535</b>	<b>7,9</b>



**FINANZLAGE**

<b>KONZERN-KAPITALFLUSSRECHNUNG</b> (ausgewählte Angaben in TEUR)	<b>01.01.2018 – 30.06.2018</b>	<b>01.01.2017 – 30.06.2017</b>	<b>VERÄNDERUNG</b>	<b>IN %</b>
Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit	14.371	13.445	926	6,9
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-606	10.762	-11.368	>100
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	6.197	-17.933	24.130	>100
<b>Nettoveränderung der Zahlungsmittel</b>	<b>19.963</b>	<b>6.273</b>	<b>13.690</b>	<b>&gt;100</b>
<b>Zahlungsmittel am Ende der Periode</b>	<b>93.837</b>	<b>37.562</b>	<b>56.275</b>	<b>&gt;100</b>

Der Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit betrug zum 30. Juni 2018 EUR 14,4 Millionen (1. Halbjahr 2017: EUR 13,4 Millionen) und lag leicht über dem Niveau der Vorjahresperiode. Im ersten Halbjahr 2018 erfolgten geringere Ausschüttungen an Minderheitsgesellschafter gegenüber der Vergleichsperiode.

Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit beträgt zum Ende des ersten Halbjahres 2018 EUR –0,6 Millionen. In der Vergleichsperiode lag der Cashflow aus der Investitionstätigkeit insbesondere aufgrund von Einzahlungen aus der Veräußerung von Immobilien bei EUR 10,8 Millionen.

Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit hat sich um rund EUR 24,1 Millionen auf EUR 6,2 Millionen verändert, was insbesondere auf die Einzahlung aus der Kapitalerhöhung zurückzuführen ist. In der Vergleichsperiode war der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit noch durch höhere gezahlte Zinsen geprägt.

Die Zahlungsmittel betragen zum Ende des ersten Halbjahres 2018 EUR 93,8 Millionen (30. Juni 2017: EUR 37,6 Millionen).

**FINANZIELLE LEISTUNGSINDIKATOREN****FFO-ENTWICKLUNG**

Das operative Ergebnis des DEMIRE-Konzerns wird durch die um Bewertungsergebnisse, sonstige Verkaufs- und Einmaleffekte sowie periodenfremde Erträge und Aufwendungen bereinigte Ergebniskennzahl Funds from operations (FFO) gemessen. Die Funds from operations (FFO I, nach Steuern, vor Minderheiten) erreichten aufgrund eines niedrigeren Zinsaufwands und verbesserter Steuerlast EUR 11,4 Millionen zum Berichtsstichtag (1. Halbjahr 2017: EUR 4,9 Millionen), nach Minderheiten und Steuern betragen die FFO I EUR 9,1 Millionen (1. Halbjahr 2017: EUR 0,9 Millionen). Die Funds from operations waren, im Rahmen des geplanten Gesamtinvestitionsaufwands für das Geschäftsjahr 2018, im ersten Halbjahr noch durch einen geringeren Investitionsaufwand geprägt.

Unter Berücksichtigung des Ergebnisses aus dem Verkauf von Immobilien lagen die Funds from operations (FFO II) nach Steuern und vor Minderheiten ebenfalls bei EUR 11,4 Millionen (1. Halbjahr 2017: EUR 4,5 Millionen), nach Steuern und nach Minderheiten bei EUR 9,1 Millionen (1. Halbjahr 2017: EUR 0,5 Millionen).

<b>FFO-BERECHNUNG</b> (ausgewählte Angaben in TEUR)	<b>01.01.2018</b> <b>- 30.06.2018</b>	<b>01.01.2017</b> <b>- 30.06.2017</b>	<b>VERÄNDERUNG</b>	<b>IN %</b>
Ergebnis vor Steuern	62.359	10.824	51.535	> 100
Ergebnisanteile von Minderheitsgesellschaftern	8.788	3.635	5.153	> 100
<b>Ergebnis vor Steuern (EBT)</b>	<b>71.147</b>	<b>14.459</b>	<b>56.688</b>	<b>&gt; 100</b>
+/- Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	11	517	-506	-97,9
+/- Ergebnis aus at equity bewerteten Unternehmen	-97	-65	-32	49,7
+/- Ergebnis aus der Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-70.099	-6.836	-63.263	> 100
+/- Ergebnis aus der Bewertung derivativer Finanzinstrumente	0	-5.468	5.468	-100,0
+/- Sonstige Bereinigungen*	10.685	3.940	6.745	> 100
<b>FFO I vor Steuern</b>	<b>11.647</b>	<b>6.547</b>	<b>5.100</b>	<b>77,9</b>
+/- (laufende) Ertragsteuern	-286	-1.642	1.356	-82,6
<b>FFO I nach Steuern</b>	<b>11.361</b>	<b>4.905</b>	<b>6.456</b>	<b>&gt; 100</b>
davon Anteilseigner des Mutterunternehmens	9.108	874	8.234	> 100
davon nicht beherrschende Anteilseigner	2.253	4.031	-1.778	-44,1
+/- Ergebnis aus der Veräußerung von Immobiliengesellschaften/Immobilien (nach Steuern)	13	-438	451	> 100
<b>FFO II nach Steuern</b>	<b>11.374</b>	<b>4.467</b>	<b>6.907</b>	<b>&gt; 100</b>
davon Anteilseigner des Mutterunternehmens	9.120	466	8.654	> 100
davon nicht beherrschende Anteilseigner	2.254	4.001	-1.747	-43,7
<b>FFO I nach Steuern je Aktie</b>				
Unverwässertes Ergebnis je Aktie (EUR)	0,19	0,09	0,10	> 100
Gewichtete Anzahl der ausgegebenen Aktien (in Tsd.)	59.736	54.257	5.479	10,1
Verwässertes Ergebnis je Aktie (EUR)	0,19	0,07	0,12	> 100
Gewichtete verwässerte Anzahl der ausgegebenen Aktien (in Tsd.)	60.541	67.884	-7.343	-10,8
<b>FFO II nach Steuern je Aktie</b>				
Unverwässertes Ergebnis je Aktie (EUR)	0,19	0,08	0,11	> 100
Gewichtete Anzahl der ausgegebenen Aktien (in Tsd.)	59.736	54.257	5.479	10,1
Verwässertes Ergebnis je Aktie (EUR)	0,19	0,07	0,12	> 100
Gewichtete verwässerte Anzahl der ausgegebenen Aktien (in Tsd.)	60.541	67.884	-7.343	-10,8

- \* Sonstige Bereinigungen beinhalten:  
- Einmalige Refinanzierungskosten (EUR 5,5 Millionen, Vj. EUR 0,0 Millionen)  
- Einmalige Transaktions-, Rechts- und Beratungskosten (EUR 4,9 Millionen, Vj. EUR 1,6 Millionen)  
- Einmalige Verwaltungskosten (EUR 0,3 Millionen, Vj. EUR 0,9 Millionen)  
- Periodenfremde Aufwendungen/Erträge (EUR -0,01 Millionen, Vj. EUR 1,2 Millionen)

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

Der unverwässerte Net Asset Value nach EPRA (EPRA NAV) stieg leicht von EUR 323,6 Millionen zum 31. Dezember 2017 auf EUR 420,4 Millionen zum 30. Juni 2018. Der EPRA-NAV (unverwässert) belief sich bei einer Aktienanzahl von 73,1 Millionen zum Bilanzstichtag auf EUR 5,75 je Aktie (31. Dezember 2017: EUR 5,96 je Aktie), der EPRA-NAV (verwässert) bei einer Aktienanzahl von 73,9 Millionen betrug zum Bilanzstichtag EUR 5,69 je Aktie (31. Dezember 2017: EUR 4,94 je Aktie).

<b>EPRA-NET ASSET VALUE (NAV)</b> in TEUR	<b>30.06.2018</b>	<b>31.12.2017</b>	<b>VER- ÄNDERUNG</b>	<b>IN %</b>
Eigenkapital	364.813	285.417	79.397	27,8
Marktwert derivativer Finanzinstrumente	0	0	0	>100
Latente Steuern	60.280	42.893	17.387	40,5
Firmenwert aus latenten Steuern	-4.738	-4.738	0	0,0
<b>EPRA-NAV (unverwässert)</b>	<b>420.355</b>	<b>323.572</b>	<b>96.784</b>	<b>29,9</b>
Anzahl der ausgegebenen Aktien (in Tsd.) (unverwässert)	73.065	54.271	18.794	34,6
EPRA-NAV je Aktie (EUR) (unverwässert)	5,75	5,96	-0,21	-3,5
Effekt aus der Ausübung von Wandel- schuldverschreibungen und weiteren Eigenkapitalinstrumenten	252	12.048	-11.796	-97,9
<b>EPRA-NAV (verwässert)</b>	<b>420.608</b>	<b>335.620</b>	<b>84.988</b>	<b>25,3</b>
Anzahl der ausgegebenen Aktien (in Tsd.) (verwässert)	73.870	67.885	5.985	8,8
<b>EPRA-NAV je Aktie (EUR) (verwässert)</b>	<b>5,69</b>	<b>4,94</b>	<b>0,75</b>	<b>15,2</b>

**NETTO-VERSCHULDUNGSGRAD**

Der Verschuldungsgrad des DEMIRE-Konzerns (Loan-to-Value) ist definiert als Verhältnis der Nettofinanzschulden zum Buchwert der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien und der zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerte. Der Netto-Verschuldungsgrad (Net-Loan-to-Value) sinkt gegenüber dem Jahresende 2017 (60,1%) zum 30. Juni 2018 deutlich um 760 Basispunkte auf 52,5%. Positiv wirkten zum Bilanzstichtag vor allem die Wandlungen der Wandelschuldverschreibungen in Höhe von rund EUR 10,3 Millionen im Juni 2018 durch die Großaktionäre der DEMIRE, das positive Ergebnis aus der Bewertung des Immobilienportfolios zum ersten Halbjahr 2018 und der hohe Zahlungsmittelbestand, unter anderem aus dem Zahlungseingang der 10%-igen Kapitalerhöhung im April 2018.

<b>LOAN-TO-VALUE (NET-LTV)</b> in EUR Millionen	<b>30.06.2018</b>	<b>31.12.2017</b>
Finanzschulden	673,6	694,9
Zahlungsmittel	93,8	73,9
<b>Nettoverschuldung</b>	<b>579,8</b>	<b>621,0</b>
<b>Fair Value der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien und der zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerte</b>	<b>1.104,7</b>	<b>1.034,1</b>
<b>Net-LTV in %</b>	<b>52,5 %</b>	<b>60,1 %</b>

## RISIKO- UND CHANCENBERICHT

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

## PROGNOSE

Der Vorstand bestätigt zum Ende des ersten Halbjahres 2018 die mit Veröffentlichung des Jahresabschlusses veröffentlichte Prognose für das Geschäftsjahr 2018.

Für das Geschäftsjahr 2018 plant die DEMIRE nach dem Abgang bereits veräußerter Immobilien und unter Berücksichtigung bereits geplanter Verkäufe, Mieterträge in Höhe von rund EUR 71 bis EUR 73 Millionen aus der Vermietung der Immobilien ihres aktuellen Bestandsportfolios zu erwirtschaften. 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 Umsetzung erster Meilensteine ihrer Strategie DEMIRE 2.0 im Geschäftsjahr 2017 rechnet die DEMIRE im Vergleich zum Vorjahr mit einem deutlich positiveren FFO-Ergebnis für 2018. Insbesondere die deutliche Verminderung der laufenden Zinsaufwendungen und die erfolgreiche steuerliche Optimierung innerhalb der Konzernstruktur zum Jahresende 2017 werden zu einem Anstieg der erwarteten Funds from Operations (FFO I, vor Minderheiten, nach Steuern) auf eine Spanne von EUR 16 Millionen bis EUR 18 Millionen für das Jahr 2018 führen. Immobilienakquisitionen im laufenden Geschäftsjahr 2018 können zudem unterjährig zu einer weiteren Steigerung des Mietergebnisses und der FFO-Prognose führen.

Frankfurt am Main, 16. August 2018



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

# KONZERNZWISCHENABSCHLUSS ZUM 30. JUNI 2018

---

**028 Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung**

---

**029 Konzerngesamtergebnisrechnung**

---

**030 Konzernbilanz**

---

**032 Konzernkapitalflussrechnung**

---

**033 Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung**

---

**034 Konzernanhang**

034 A. Allgemeine Angaben

035 B. Konsolidierungskreis und -grundsätze

035 C. Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

036 D. Erläuterungen zur Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

038 E. Erläuterungen zur Konzernbilanz

041 F. Verkürzte Konzern-Segmentberichterstattung

042 G. Sonstige Angaben

044 Anlage: Bewertungsparameter gemäß IFRS 13

**U03 Impressum, Kontakt und Disclaimer**

**KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG**

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

in TEUR	01.01.2018 - 30.06.2018	01.01.2017 - 30.06.2017	01.04.2018 - 30.06.2018	01.04.2017 - 30.06.2017
Mieterträge	36.557	37.231	18.300	18.691
Erträge aus Nebenkostenumlagen	8.803	9.651	3.061	3.441
Betriebliche Aufwendungen zur Erzielung von Mieterträgen	- 17.289	- 19.547	- 6.446	- 8.636
<b>Ergebnis aus der Vermietung von Immobilien</b>	<b>28.071</b>	<b>27.335</b>	<b>14.916</b>	<b>13.496</b>
Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien	3	16.066	0	1.827
Aufwendungen aus der Veräußerung von Immobilien	- 14	- 16.583	- 9	- 2.150
<b>Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien</b>	<b>- 11</b>	<b>- 517</b>	<b>- 9</b>	<b>- 323</b>
Gewinne aus at equity bewerteten Unternehmen	97	65	43	59
<b>Ergebnis aus at equity bewerteten Unternehmen</b>	<b>97</b>	<b>65</b>	<b>43</b>	<b>59</b>
Ergebnis aus der Fair-Value-Anpassung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	70.099	6.836	38.021	6.681
Wertminderungen von Forderungen	- 2.107	- 491	- 2.027	- 302
Sonstige betriebliche Erträge	2.099	2.777	786	981
<b>Sonstige betriebliche Erträge und andere Ergebniseffekte</b>	<b>70.091</b>	<b>9.122</b>	<b>36.780</b>	<b>7.360</b>
Allgemeine Verwaltungsaufwendungen	- 9.499	- 7.038	- 6.362	- 3.473
Sonstige betriebliche Aufwendungen	- 4.362	- 4.832	- 3.171	- 2.169
<b>Ergebnis vor Zinsen und Steuern</b>	<b>84.387</b>	<b>24.135</b>	<b>42.197</b>	<b>14.950</b>
Finanzerträge	154	6.144	94	2.440
Finanzaufwendungen	- 13.394	- 15.820	- 7.347	- 7.764
Ergebnisanteile von Minderheitsgesellschaftern	- 8.788	- 3.635	- 3.065	- 2.521
<b>Finanzergebnis</b>	<b>- 22.028</b>	<b>- 13.311</b>	<b>- 10.317</b>	<b>- 7.845</b>
<b>Ergebnis vor Steuern</b>	<b>62.359</b>	<b>10.824</b>	<b>31.880</b>	<b>7.105</b>
Laufende Ertragsteuern	- 292	- 1.694	- 140	- 981
Latente Steuern	- 17.394	- 3.517	- 7.893	- 1.448
<b>Periodenergebnis</b>	<b>44.673</b>	<b>5.614</b>	<b>23.847</b>	<b>4.676</b>
Davon entfallen auf:				
<b>Nicht beherrschende Anteilseigner</b>	<b>5.166</b>	<b>1.835</b>	<b>2.513</b>	<b>1.023</b>
<b>Anteilseigner des Mutterunternehmens</b>	<b>39.507</b>	<b>3.779</b>	<b>21.334</b>	<b>3.653</b>
Unverwässertes Ergebnis je Aktie (in EUR)	0,66	0,07	0,33	0,07
Verwässertes Ergebnis je Aktie (in EUR)	0,65	0,07	0,32	0,07

**KONZERNGESAMTERGEBNISRECHNUNG**

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

in TEUR	01.01.2018 - 30.06.2018	01.01.2017 - 30.06.2017	01.04.2018 - 30.06.2018	01.04.2017 - 30.06.2017
<b>Periodenergebnis</b>	<b>44.673</b>	<b>5.614</b>	<b>23.847</b>	<b>4.676</b>
Posten, die in Gewinn/Verlust umgegliedert werden:				
Währungsumrechnungsdifferenzen	0	-1	0	-55
<b>Sonstiges Ergebnis</b>	<b>0</b>	<b>-1</b>	<b>0</b>	<b>-55</b>
<b>Gesamtergebnis</b>	<b>44.673</b>	<b>5.613</b>	<b>23.847</b>	<b>4.621</b>
davon entfallen auf:				
<b>Nicht beherrschende Anteilseigner</b>	<b>5.166</b>	<b>1.835</b>	<b>2.513</b>	<b>1.023</b>
<b>Anteilseigner des Mutterunternehmens</b>	<b>39.507</b>	<b>3.779</b>	<b>21.334</b>	<b>3.598</b>

**KONZERNBILANZ**

zum 30. Juni 2018

<b>AKTIVA</b> in TEUR	<b>30.06.2018</b>	<b>31.12.2017</b>
<b>VERMÖGENSWERTE</b>		
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>		
Immaterielle Vermögenswerte	6.972	6.985
Sachanlagen	1.839	1.875
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	1.092.040	1.021.847
Anteile an at equity bewerteten Unternehmen	181	200
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	1.803	1.990
<b>Summe langfristige Vermögenswerte</b>	<b>1.102.835</b>	<b>1.032.897</b>
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>		
Vorratsimmobilien	0	1.734
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen	19.176	18.577
Finanzforderungen und sonstige finanzielle Vermögenswerte	5.615	5.184
Steuererstattungsansprüche	3.503	2.588
Zahlungsmittel	93.837	73.874
<b>Summe kurzfristige Vermögenswerte</b>	<b>122.131</b>	<b>101.957</b>
<b>Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte</b>	<b>12.685</b>	<b>12.262</b>
<b>SUMME VERMÖGENSWERTE</b>	<b>1.237.651</b>	<b>1.147.116</b>



<b>PASSIVA</b> in TEUR	<b>30.06.2018</b>	<b>31.12.2017</b>
<b>EIGENKAPITAL UND SCHULDEN</b>		
<b>EIGENKAPITAL</b>		
Gezeichnetes Kapital	73.065	54.271
Rücklagen	291.748	231.146
<b>Den Anteilseignern des Mutterunternehmens zurechenbares Eigenkapital</b>	<b>364.813</b>	<b>285.417</b>
Anteile der nicht beherrschenden Anteilseigner	37.939	33.684
<b>SUMME EIGENKAPITAL</b>	<b>402.752</b>	<b>319.101</b>
<b>SCHULDEN</b>		
<b>Langfristige Schulden</b>		
Latente Steuerschulden	60.280	42.893
Anteile von Minderheitsgesellschaftern	79.034	71.931
Finanzschulden	621.934	665.767
Sonstige Verbindlichkeiten	39	39
<b>Summe langfristige Schulden</b>	<b>761.287</b>	<b>780.630</b>
<b>Kurzfristige Schulden</b>		
Rückstellungen	1.430	1.016
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	18.042	14.663
Steuerschulden	2.472	2.559
Finanzschulden	51.667	29.147
<b>Summe kurzfristige Schulden</b>	<b>73.612</b>	<b>47.385</b>
<b>SUMME SCHULDEN</b>	<b>834.899</b>	<b>828.015</b>
<b>SUMME SCHULDEN UND EIGENKAPITAL</b>	<b>1.237.651</b>	<b>1.147.116</b>

**KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG**

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

in TEUR	01.01.2018 – 30.06.2018	01.01.2017 – 30.06.2017
<b>Ergebnis vor Steuern</b>	<b>62.359</b>	<b>10.824</b>
Finanzaufwendungen*	13.394	15.820
Finanzerträge	- 154	- 6.144
Ergebnisanteile von Minderheitsgesellschaftern*	8.788	3.635
Veränderungen der Vorratsimmobilien	1.734	0
Veränderung der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstigen Forderungen	- 599	- 2.268
Veränderung der Finanzforderungen und sonstigen finanziellen Vermögenswerte	- 245	- 2
Veränderung der Rückstellungen	414	- 58
Veränderung der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstigen Verbindlichkeiten	1.134	1.311
Ergebnis aus der Fair-Value-Anpassung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	- 70.099	- 6.836
Gewinne aus der Veräußerung von Immobilien und Immobiliengesellschaften	11	517
Zinseinzahlungen	37	200
Ertragsteuerzahlungen	- 1.044	- 190
Veränderung der Rücklagen	- 94	298
Abschreibungen und Wertminderungen	2.197	1.079
Ausschüttungen an Minderheitsgesellschafter / Dividenden	- 2.925	- 4.569
Sonstige zahlungsunwirksame Posten*	- 538	- 172
<b>Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit</b>	<b>14.371</b>	<b>13.445</b>
Auszahlungen für Investitionen	- 565	- 3.277
Auszahlungen für den Erwerb von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien und von Anteilen an vollkonsolidierten Unternehmen abzüglich erworbener Nettozahlungsmittel	- 41	0
Einzahlungen aus der Veräußerung von Immobilien	0	14.039
<b>Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>	<b>- 606</b>	<b>10.762</b>
Einzahlungen aus Kapitalerhöhungen	23.600	0
Auszahlungen für Kosten der Eigenkapitalbeschaffung	- 628	0
Einzahlungen aus der Aufnahme von Finanzschulden	34.117	12.861
Gezahlte Zinsen auf Finanzschulden	- 11.298	- 16.872
Auszahlungen für die Tilgung von Finanzschulden	- 39.594	- 13.922
<b>Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>6.197</b>	<b>- 17.933</b>
<b>Nettoveränderung der Zahlungsmittel</b>	<b>19.963</b>	<b>6.273</b>
Zahlungsmittel am Anfang der Periode	73.874	31.289
<b>Zahlungsmittel am Ende der Periode (davon verfügbarsbeschränkt: TEUR 673; 30.06.2017: TEUR 607)</b>	<b>93.837</b>	<b>37.562</b>

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

**KONZERNEIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG**

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

in TEUR	GESELLSCHAFTSKAPITAL		RÜCKLAGEN			DEN ANTEILS-EIGNERN DES MUTTER-UNTERNEHMENS ZURECHENBARES EIGENKAPITAL	ANTEILE DER NICHT BEHERRSCHENDEN ANTEILS-EIGNER	SUMME EIGENKAPITAL
	GEZEICHNETES KAPITAL	KAPITALRÜCKLAGE	GEWINNRÜCKLAGEN INKL. KONZERN-ERGEBNIS	ABZUGSPOSTEN FÜR EIGENE ANTEILE	WÄHRUNGSUMRECHNUNG			
<b>01.01.2018</b>	<b>54.271</b>	<b>0</b>	<b>231.433</b>	<b>-310</b>	<b>22</b>	<b>285.417</b>	<b>33.684</b>	<b>319.101</b>
<b>Erstanwendung IFRS 9</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>6.597</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>6.597</b>	<b>421</b>	<b>7.018</b>
Periodenergebnis	0	0	39.507	0	0	39.507	5.166	44.673
Sonstiges Ergebnis	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Gesamtergebnis</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>39.507</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>39.507</b>	<b>5.166</b>	<b>44.673</b>
Kapitalerhöhung	5.426	17.546	0	0	0	22.972	0	22.972
Aktienoptionsplan	0	94	0	0	0	94	0	94
Wandelanleihen	13.368	-3.096	0	0	0	10.272	0	10.272
Dividendenzahlungen/Ausschüttungen	0	0	0	0	0	0	-1.226	-1.226
Sonstige Veränderungen	0	0	-23	0	-22	-45	-107	-152
<b>30.06.2018</b>	<b>73.065</b>	<b>14.543</b>	<b>277.514</b>	<b>-310</b>	<b>0</b>	<b>364.813</b>	<b>37.939</b>	<b>402.752</b>
<b>01.01.2017</b>	<b>54.247</b>	<b>132.618</b>	<b>85.242</b>	<b>-310</b>	<b>147</b>	<b>271.945</b>	<b>36.692</b>	<b>308.637</b>
Periodenergebnis	0	0	3.779	0	0	3.779	1.835	5,614
Sonstiges Ergebnis	0	0	0	0	-1	-1	0	-1
<b>Gesamtergebnis</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>3.779</b>	<b>0</b>	<b>-1</b>	<b>3.778</b>	<b>1.835</b>	<b>5,613</b>
Kapitalerhöhung	11	-1	0	0	0	10	0	10
Aktienoptionsplan	0	297	0	0	0	297	0	297
Dividendenzahlungen/Ausschüttungen	0	0	0	0	0	0	-1.251	-1.251
Sonstige Veränderungen	0	0	-774	0	0	-774	1.009	235
<b>30.06.2017</b>	<b>54.258</b>	<b>132.914</b>	<b>88.247</b>	<b>-310</b>	<b>146</b>	<b>275.256</b>	<b>38.285</b>	<b>313.541</b>

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

## A. ALLGEMEINE ANGABEN

### 1. GRUNDLAGEN DER AUFSTELLUNG

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

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

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

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

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

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

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

Der vorliegende verkürzte Konzern-Zwischenabschluss der DEMIRE AG wurde mit Beschluss des Vorstands vom 16. August 2018 zur Veröffentlichung freigegeben.

## **B. KONSOLIDIERUNGSKREIS UND -GRUNDSÄTZE**

In der Zwischenberichtsperiode gab es keine Veränderung des Konsolidierungskreises.

## **C. BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSGRUNDSÄTZE**

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

Hinsichtlich IFRS 15 und 16 ist zu beachten, dass jeweils der „Modified Retrospective Approach“ der Umstellung gewählt wurde.

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

Aus der erstmaligen Anwendung des IFRS 15 und des IFRS 16 ergeben sich keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernabschluss.

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

### 1. ERGEBNIS VOR ZINSEN UND STEUERN

in TEUR	01.01.2018 -30.06.2018	01.01.2017 -30.06.2017
Mieterträge	36.557	37.231
Erträge aus Nebenkostenumlagen	8.803	9.651
<b>Erträge aus der Vermietung</b>	<b>45.360</b>	<b>46.882</b>
Umlagefähige betriebliche Aufwendungen zur Erzielung von Mieterträgen	-9.803	-11.226
Nicht umlagefähige betriebliche Aufwendungen zur Erzielung von Mieterträgen	-7.486	-8.321
<b>Betriebliche Aufwendungen zur Erzielung von Mieterträgen</b>	<b>-17.289</b>	<b>-19.547</b>
<b>Ergebnis aus der Vermietung von Immobilien</b>	<b>28.071</b>	<b>27.335</b>

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

Das Ergebnis vor Zinsen und Steuern in Höhe von TEUR 84.387 (1. Halbjahr 2017: TEUR 24.135) ist, neben dem Ergebnis aus der Vermietung von Immobilien, positiv beeinflusst durch das Ergebnis aus der Fair-Value-Anpassung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien in Höhe von TEUR 70.099 (1. Halbjahr 2017: TEUR 6.836). Weiterhin ergaben sich sonstige betriebliche Erträge in Höhe von TEUR 2.099 (1. Halbjahr 2017: TEUR 2.777), welche im Wesentlichen Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen und Ausbuchung von Verbindlichkeiten in Höhe von TEUR 635 (1. Halbjahr 2017: TEUR 608), Erträge aus dem Facility Management in Höhe von TEUR 459 (1. Halbjahr 2017: TEUR 358) sowie Erträge aus der Auflösung von Wertberichtigungen in Höhe von TEUR 280 (1. Halbjahr 2017: TEUR 593) beinhalten.

Ergebnismindernd wirkten sich neben dem Finanzergebnis in Höhe von TEUR -22.028 (1. Halbjahr 2017: TEUR -13.311) die allgemeinen Verwaltungsaufwendungen in Höhe von TEUR 9.499 (1. Halbjahr 2017: TEUR 7.038) aus. Diese enthalten im Wesentlichen Rechts- und Beratungskosten (größtenteils im Zusammenhang mit dem Übernahmeangebot des neuen Großaktionärs Apollo im April 2018) in Höhe von TEUR 4.624 (1. Halbjahr 2017: TEUR 1.288), Personalaufwendungen in Höhe von TEUR 1.999 (1. Halbjahr 2017: TEUR 2.430) sowie Abschluss- und Prüfungskosten in Höhe von TEUR 679 (1. Halbjahr 2017: TEUR 873).

Weiterhin enthält das Ergebnis vor Zinsen und Steuern sonstige betriebliche Aufwendungen in Höhe von TEUR 4.362 (1. Halbjahr 2017: TEUR 4.832), welche im Wesentlichen aus Abschreibungen von Vorratsimmobilien und sonstigen Vermögensgegenständen des Osteuropa-Portfolios (CEE/CIS) in Höhe von TEUR 2.391 (1. Halbjahr 2017: TEUR 0) sowie nicht abziehbaren Vorsteuern in Höhe von TEUR 1.011 (1. Halbjahr 2017: TEUR 708) resultieren. Der Anstieg der passiven latenten Steuern um TEUR 17.394 (1. Halbjahr 2017: TEUR 3.517) resultiert im Wesentlichen aus Bewertungsgewinnen der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien sowie aus dem Verfall von steuerlichen Verlustvorträgen als Folge des weiteren Anteilerwerbs bestehender Anteilseigner.

## 2. FINANZERGEBNIS

in TEUR	01.01.2018 -30.06.2018	01.01.2017 -30.06.2017
Finanzerträge	154	6.144
Finanzaufwendungen	-13.394	-15.820
Ergebnisanteile von Minderheitsgesellschaftern	-8.788	-3.635
<b>Finanzergebnis</b>	<b>-22.028</b>	<b>-13.311</b>

Der Rückgang der Finanzaufwendungen resultiert im Wesentlichen aus den im Geschäftsjahr 2017 durchgeführten Refinanzierungen und der daraus resultierenden Reduzierung der durchschnittlichen Verzinsung des Fremdkapitals. Die hohen Finanzerträge in der Vergleichsperiode resultieren aus Bewertungsgewinnen der Call-Option der Unternehmensanleihe 2014/2019, die im vierten Quartal 2017 infolge der vorzeitigen Tilgung ausgebucht wurde.

Die Ergebnisanteile von Minderheitsgesellschaftern in Höhe von TEUR 8.788 (1. Halbjahr 2017: TEUR 3.635) betreffen Gewinnanteile der Minderheitsgesellschafter der Tochtergesellschaften der Fair Value REIT-AG, welche gemäß IFRS als Fremdkapital ausgewiesen sind. Der Anstieg resultiert im Wesentlichen aus Bewertungsgewinnen der Immobilien dieser Tochtergesellschaften.

**3. ERGEBNIS JE AKTIE**

	01.01.2018 – 30.06.2018	01.01.2017 – 30.06.2017
<b>Periodenergebnis (in TEUR)</b>	<b>44.673</b>	<b>5.614</b>
Periodenergebnis abzüglich nicht beherrschender Anteile	39.507	3.779
Zinsaufwendungen aus Wandelschuldverschreibungen	7	640
Konzernergebnis ohne nicht beherrschende Anteile (verwässert)	39.514	4.419
<b>Anzahl der Aktien in Stück (in Tsd. Stück)</b>		
Ausgegebene Aktien zum Bilanzstichtag	73.065	54.258
Gewichtete Anzahl ausgegebener Aktien	59.736	54.257
Auswirkungen der Wandlungen von Wandelschuldverschreibungen sowie dem Bezug aus dem Aktienoptionsprogramm 2015	805	13.627
Gewichtete Anzahl der Aktien (verwässert)	60.541	67.884
<b>Ergebnis je Aktie (in EUR)</b>		
Unverwässertes Ergebnis je Aktie	0,66	0,07
Verwässertes Ergebnis je Aktie	0,65	0,07

Zum 30. Juni 2018 hat die Gesellschaft potenzielle Stammaktien aus Wandelschuldverschreibungen ausstehend, die den Inhaber der Wandelschuldverschreibung 2013/2018 zum Tausch gegen 245.071 Aktien (31. Dezember 2017: 10.613.963 Aktien) berechtigen. Des Weiteren sind die Inhaber aus dem Aktienoptionsprogramm 2015 zum Bezug von 560.000 Aktien berechtigt.

Der Anstieg der ausgegebenen Aktien zum 30. Juni 2018 resultiert im Wesentlichen aus Wandlungen der Wandelschuldverschreibung 2013/2018 (10.368.320 Aktien), Wandlungen der Pflichtwandelschuldverschreibung 2015/2018 (3.000.000 Aktien) sowie einer Barkapitalerhöhung (5.425.774 Aktien) im Berichtszeitraum.

**E. ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERNBILANZ****1. ALS FINANZINVESTITION GEHALTENE IMMOBILIEN**

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

in TEUR	01.01.2018 – 30.06.2018	01.01.2017 – 31.12.2017
<b>Zeitwert zu Beginn des Berichtszeitraums</b>	<b>1.021.847</b>	<b>981.274</b>
Zugänge	517	6.247
Umgliederung in zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	–423	–10.440
Unrealisierte Gewinne aus der Bewertung zum beizulegenden Zeitwert	73.448	49.005
Unrealisierte Verluste aus der Bewertung zum beizulegenden Zeitwert	–3.349	–4.240
<b>Zeitwert zum Ende des Berichtszeitraums</b>	<b>1.092.040</b>	<b>1.021.847</b>

Die Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum beizulegenden Zeitwert ist dem Level 3 der Bewertungshierarchie gemäß IFRS 13 (Bewertung aufgrund nicht beobachtbarer Inputfaktoren) zuzuordnen, welche der Anlage auf Seite 044 entnommen werden kann. Die DEMIRE ermittelt die beizulegenden Zeitwerte im Rahmen der IAS 40-Bewertung. Im zweiten Quartal kam es zu einem Gutachterwechsel von der CBRE GmbH hin zu der Savills Immobilien Beratungs-GmbH, wobei die Anwendung des DCF-Verfahrens bei der Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts beibehalten wurde.



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

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

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

## 2. FINANZSCHULDEN

Die Finanzschulden setzen sich zum 30. Juni 2018 wie folgt zusammen:

FINANZSCHULDEN in TEUR	FIXE VERZINSUNG	VARIABLE VERZINSUNG	GESAMT
Unternehmensanleihe 2017/2022	360.490	0	360.490
Wandelschuldverschreibung 2013/2018	243	0	243
Sonstige Finanzschulden	272.263	40.605	312.868
<b>Gesamt</b>	<b>632.996</b>	<b>40.605</b>	<b>673.601</b>

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
<b>Gesamt</b>	<b>652.819</b>	<b>42.095</b>	<b>694.914</b>

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

<b>FINANZSCHULDEN</b> in TEUR	<b>FIXE VERZINSUNG</b>	<b>VARIABLE VERZINSUNG</b>	<b>GESAMT</b>
Unternehmensanleihe 2017/2022	366.625	0	366.625
Wandelschuldverschreibung 2013/2018	245	0	245
Sonstige Finanzschulden	283.274	40.611	323.885
<b>Gesamt</b>	<b>650.144</b>	<b>40.611</b>	<b>690.755</b>

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

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

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

Der Nominalzins der Unternehmensanleihe 2017/2022 beträgt 2,875% p.a., der der Wandelschuldverschreibung 2013/2018 6% p.a. Die sonstigen Finanzschulden beinhalten im Wesentlichen Finanzschulden gegenüber Kreditinstituten sowie ein Schundscheindarlehen. Die durchschnittliche nominale Fremdkapitalverzinsung der sonstigen Finanzschulden betrug 3,03% p.a. zum 30. Juni 2018 (31. Dezember 2017: 3,19% p.a.). Die durchschnittliche nominale Fremdkapitalverzinsung aller Finanzschulden betrug 2,95% p.a. zum 30. Juni 2018 (31. Dezember 2017: 3,04% p.a.).

Der Rückgang der langfristigen Finanzschulden steht im Zusammenhang mit dem Rükckerwerbsangebot an die Anleihegläubiger der Unternehmensanleihe 2017/2022 aufgrund des Kontrollwechsels, das in Höhe von TEUR 33.375 angenommen wurde. Dieser Betrag wurde im Rahmen einer Brückenfinanzierung mit einem kurzfristigen Darlehen refinanziert, was zu einer Reduktion der langfristigen Finanzschulden und einem Anstieg der kurzfristigen Finanzschulden führte. Des Weiteren ergaben sich hieraus Anpassungen im Sinne des IFRS 9, welche im Ergebnis zu einem einmaligen Finanzaufwand in Höhe von TEUR 578 führten sowie zu einer einmaligen Anpassung von langfristigen Finanzschulden in Höhe von TEUR -7.018 und des Konzerneigenkapitals in Höhe von TEUR 7.018. Darüber hinaus kam es in der Berichtsperiode zu einer Wandlung der Wandelschuldverschreibung 2013/2018 in Höhe von TEUR 10.250, was zu einer Erhöhung des gezeichneten Kapitals führte.

## F. VERKÜRZTE KONZERN-SEGMENTBERICHTERSTATTUNG

01.01.2018– 30.06.2018 in TEUR	BESTANDS- PORTFOLIO	FAIR VALUE REIT	ZENTRAL- BEREICHE/ SONSTIGES	KONZERN
<b>Umsatzerlöse gesamt</b>	<b>31.436</b>	<b>13.927</b>	<b>0</b>	<b>45.363</b>
<b>Segmenterlöse</b>	<b>84.330</b>	<b>32.913</b>	<b>415</b>	<b>117.658</b>
<b>Segmentaufwendungen</b>	<b>-14.211</b>	<b>-6.792</b>	<b>-12.268</b>	<b>-33.271</b>
<b>Periodenergebnis</b>	<b>51.362</b>	<b>12.223</b>	<b>-18.912</b>	<b>44.673</b>
<b>30.06.2018</b>				
<b>Segmentvermögen</b>	<b>822.817</b>	<b>337.032</b>	<b>77.802</b>	<b>1.237.651</b>
davon Anteile an at equity bewerteten Unternehmen	181	0	0	181
davon Finanzforderungen und sonstige finanzielle Vermögenswerte	248	0	5.365	5.613
davon Steueransprüche	637	3	2.863	3.503
davon zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	12.685	0	0	12.685
<b>Segmentschulden</b>	<b>599.015</b>	<b>205.441</b>	<b>30.443</b>	<b>834.899</b>
davon langfristige Finanzschulden	514.308	107.626	0	621.934
davon kurzfristige Finanzschulden	43.610	8.057	0	51.667
davon Steuerschulden	2.472	0	0	2.472

01.01.2017– 30.06.2017 in TEUR	BESTANDS- PORTFOLIO	FAIR VALUE REIT	ZENTRAL- BEREICHE/ SONSTIGES	KONZERN
<b>Umsatzerlöse gesamt</b>	<b>44.304</b>	<b>18.244</b>	<b>400</b>	<b>62.948</b>
<b>Segmenterlöse</b>	<b>50.020</b>	<b>21.647</b>	<b>959</b>	<b>72.626</b>
<b>Segmentaufwendungen</b>	<b>-30.735</b>	<b>-11.069</b>	<b>-6.687</b>	<b>-48.491</b>
<b>Periodenergebnis</b>	<b>9.196</b>	<b>4.682</b>	<b>-8.264</b>	<b>5.614</b>
<b>30.06.2017</b>				
<b>Segmentvermögen</b>	<b>736.282</b>	<b>327.596</b>	<b>39.254</b>	<b>1.103.132</b>
davon Anteile an at equity bewerteten Unternehmen	76	0	116	192
davon Finanzforderungen und sonstige finanzielle Vermögenswerte	1.032	0	14.859	15.891
davon Steueransprüche	98	3	1.880	1.981
davon zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	9.380	0	0	9.380
<b>Segmentschulden*</b>	<b>575.345</b>	<b>208.684</b>	<b>5.561</b>	<b>789.590</b>
davon langfristige Finanzschulden*	500.450	121.822	0	622.272
davon kurzfristige Finanzschulden*	30.368	9.245	0	39.613
davon Steuerschulden	4.789	0	182	4.971

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

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

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

Mit einem Mieter im Segment „Bestandsportfolio“ wurden Umsatzerlöse von über 10% der Gesamtumsätze erzielt. Diese betragen in der Zwischenberichtsperiode insgesamt TEUR 11.143 (1. Halbjahr 2017: TEUR 11.026).

## G. SONSTIGE ANGABEN

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

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

### 2. FINANZINSTRUMENTE

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

	30.06.2018		31.12.2017	
	BEIZULEGENDER ZEITWERT	BUCHWERT	BEIZULEGENDER ZEITWERT	BUCHWERT
in TEUR				
Unternehmensanleihe 2017 / 2022	371.120	360.490	409.374	392.532
Wandelschuldverschreibung 2013 / 2018	1.017	243	60.148	10.660

### 3. RISIKOBERICHT

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

### 4. SONSTIGE ERLÄUTERUNGEN

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

Vertragliche Verpflichtungen bestehen im Wesentlichen für Um- und Ausbaumaßnahmen an den Immobilienobjekten in Eschborn und Wismar. Diese sind in ihrem Umfang festgelegt. Die sich hieraus ergebenden Kosten bestehen zum 30. Juni 2018 in Höhe von TEUR 2.700. Weitere vertragliche Verpflichtungen, als Finanzinvestition gehaltene Immobilien zu erwerben, zu erstellen oder zu entwickeln oder solche für Reparaturen, Instandhaltungen oder Verbesserungen, bestehen nicht.

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

## 5. ORGANE

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

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

Für die Zwischenberichtsperiode wurden für den Vorstand der DEMIRE AG erfolgsabhängige Vergütungen in Höhe von TEUR 90 (1. Halbjahr 2017: TEUR 105), erfolgsunabhängige Bezüge in Höhe von TEUR 198 (1. Halbjahr 2017: TEUR 905) sowie anteilsbasierte Vergütungen in Höhe von TEUR 150 (1. Halbjahr 2017: TEUR 238) erfasst. Im ersten Halbjahr 2017 waren drei Vorstandsmitglieder bestellt.

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

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

## 6. EREIGNISSE NACH DEM ZWISCHENBERICHTSSTICHTAG

### 30. JUNI 2018

Mit Wirkung zum 15. August 2018 wurde die Brückenfinanzierung, die im Zusammenhang mit dem Ruckerwerbsangebot an die Anleihegläubiger aufgrund des Kontrollwechsels in Anspruch genommen wurde, vorzeitig um drei Monate bis zum 15. November 2018 verlängert. Gleichzeitig erhöhte sich der Nominalzins von 2,25% auf 2,75% entsprechend der vereinbarten Konditionen des Kreditvertrages.

Bis zur Veröffentlichung der Zwischenberichterstattung wurden 20.890 Wandlungsrechte aus der Wandelschuldverschreibung 2013/2018 ausgeübt und 20.890 neue Inhaber-Stückaktien geschaffen.

Frankfurt am Main, 16. August 2018

DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG



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

**ANLAGE: BEWERTUNGSPARAMETER GEMÄSS IFRS 13**

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

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

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

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

## Disclaimer

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

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

## Impressum

### UNTERNEHMENSKONTAKT

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

### HERAUSGEBER

Der Vorstand der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG

### KONZEPTION UND LAYOUT

FIRST RABBIT GmbH

### STAND

August 2018



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

