

19

Zwischenmitteilung Q3

1. Januar – 30. September 2019

DEMIRE  DEUTSCHE MITTELSTAND
REAL ESTATE

Highlights 9M 2019



ERTRAGSKENNZAHLEN

24,5

in EUR Millionen

FFO I (nach Steuern, vor Minderheiten)

in 9M 2019 +33,4 % gegenüber 9M 2018

45,7

in EUR Millionen

EBT mit Bewertungseffekt i. H. v. EUR 29,6 Millionen, 9M 2018 EUR 66,3 Millionen, mit Bewertungseffekt von EUR 70,1 Millionen



FINANZKENNZAHLEN

48,5

in Prozent

Nettoverschuldungsgrad

(Net-LTV), höher nach 38,7 % Ende 2018, weiterhin unter der Zielmarke von 50 %

2,78

in Prozent p. a.

Durchschnittliche nominale Zinskosten

zum Stichtag 30.09.2019 – Rückgang um 22 Basispunkte gegenüber Jahresende 2018

5,87

in EUR

Net Asset Value (EPRA-NAV verwässert)

gestiegen um 6,7 % oder EUR 0,37 je Aktie gegenüber Jahresende 2018



PORTFOLIOENTWICKLUNG

1,4

in EUR Milliarden

Portfoliowert,

gesteigert durch EUR 245 Millionen Akquisitionen und Wertsteigerungen

60,1

in EUR Millionen

Mieterträge, steigen +8,9 %

nach EUR 55,1 Millionen im Vorjahreszeitraum

10,9

in Prozent

EPRA-Leerstandsquote,

reduziert sich nach 11,1 % zum 30. Juni 2019

8,0

in EUR Millionen

Veräußerungsgewinn

aus dem Verkauf von fünf nicht-strategischen Objekten für mehr als EUR 33 Millionen realisiert

INHALTSVERZEICHNIS

002 VORWORT DES VORSTANDS

003 DEMIRE IM ÜBERBLICK

- 003 Konzernkennzahlen
- 004 Portfolio-Highlights
- 005 DEMIRE am Kapitalmarkt
- 006 DEMIRE-Anleihen

008 KONZERNZWISCHENLAGEBERICHT

- 008 Wirtschaftsbericht
- 010 Vermögens-, Finanz- und Ertragslage
- 014 Finanzielle Leistungsindikatoren
- 017 Risiko- und Chancenbericht
- 017 Nachtragsbericht
- 017 Prognose

018 KONZERN-ZWISCHENABSCHLUSS

- 020 Konzerngewinn- und -verlustrechnung
- 021 Konzerngesamtergebnisrechnung
- 022 Konzernbilanz
- 024 Konzernkapitalflussrechnung
- 025 Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung

026 KONZERNANHANG

- 026 A. Allgemeine Angaben
- 027 B. Konsolidierungskreis und -grundsätze
- 027 C. Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze
- 028 D. Erläuterungen zur Konzerngewinn- und -verlustrechnung
- 030 E. Erläuterungen zur Konzernbilanz
- 033 F. Verkürzte Konzern-Segmentberichterstattung
- 034 G. Sonstige Angaben
- 036 Bilanzeid

U03 DISCLAIMER UND IMPRESSUM

Vorwort des Vorstands

*Liebe Aktionärinnen und Aktionäre,
sehr geehrte Damen und Herren,*

das dritte Quartal 2019 ist für uns sehr erfreulich verlaufen und setzt die positive Entwicklung des Jahres 2019 fort. Die konsequente Umsetzung unserer „REALize Potential“-Strategie trägt Früchte: In der täglichen, operativen Arbeit wie auch in der mittelfristigen Perspektive der DEMIRE.

In den Kennzahlen der ersten drei Quartale 2019 spiegeln sich unsere operativen Erfolge wider:

- Die Funds from Operations (FFO I, nach Steuern und vor Minderheiten) steigen um 33,4 % auf EUR 24,5 Millionen
- Die Mieterträge erhöhen sich um 8,9 % auf EUR 60,1 Millionen
- Die Vermietungsleistung liegt mit 134.770 m² mehr als 63 % über der Gesamtleistung 2018
- Der LTV erhöht sich auf solide 48,5 % und liegt weiterhin unter unserem Zielwert von 50 %
- Das Ergebnis vor Steuern beträgt EUR 37,5 Millionen, nach EUR 48,1 Millionen in der Vorjahresperiode; ohne Fair-Value-Anpassungen belief sich das Periodenergebnis auf EUR 7,9 Millionen, nach EUR – 22,0 Millionen im Vorjahr

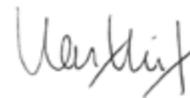
Auch die weitere Entwicklung der DEMIRE sehen wir positiv. Im abgelaufenen dritten Quartal haben wir die Emission einer Unternehmensanleihe vorbereitet – und Anfang Oktober zu attraktiven Konditionen durchgeführt. Dadurch können wir höherverzinsliche Verbindlichkeiten vorzeitig zurückzahlen und werden unsere Finanzierungskosten signifikant senken, was ab dem Jahr 2020 zu einer Steigerung der FFO führen wird. Ebenso haben wir die zweite Portfolio-Akquisition in diesem Jahr erfolgreich abgeschlossen und die Objekte in unsere operative

Struktur integriert. Hieraus erwarten wir im kommenden Jahr ebenfalls eine FFO-erhöhende Wirkung, da die Akquisitionen dann nicht wie 2019 zeitanteilig, sondern für das gesamte Jahr in unsere Ergebnisrechnung eingehen werden. Einen weiteren Schwerpunkt im dritten Quartal bildete die Portfoliodynamisierung. Wir haben fünf Objekte verkauft, deren Potenziale ausgeschöpft waren oder die keine institutionelle Größenordnung besaßen. Mit den Verkaufserlösen konnten wir einen Aufschlag von über 30 % auf die letzte Bewertung erzielen; der Veräußerungsgewinn beträgt rund EUR 8 Millionen.

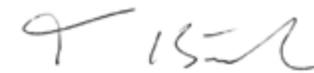
Die freien Mittel werden wir in das weitere Wachstum der DEMIRE investieren. Wir blicken auf eine gefüllte Akquisitionspipeline und planen, zeitnah attraktive Objekte zu erwerben, die die Portfoliostruktur und das Kennzahlengerüst der DEMIRE weiter optimieren werden.

Im Ergebnis und mit Blick auf das verbleibende Jahr 2019 bleiben wir optimistisch und bestätigen die im August angehobene Prognose der zentralen Kennzahlen: Wir erwarten Mieterträge von EUR 80,5 bis 82,5 Millionen und FFO I (nach Steuern und vor Minderheiten) von EUR 30 bis 32 Millionen für das laufende Geschäftsjahr.

Frankfurt am Main, 14. November 2019



Ingo Hartlief FRICS
(Vorstandsvorsitzender)



Tim Brückner
(Finanzvorstand)

DEMIRE im Überblick

KONZERNKENNZAHLEN

ERGEBNISKENNZAHLEN in TEUR	01.01.2019 – 30.09.2019	01.01.2018 – 30.09.2018
Mieterträge	60.077	55.144
Ergebnis aus der Vermietung	48.896	42.616
EBIT *	76.273	95.424
Finanzergebnis *	- 30.567	- 29.172
EBT	45.706	66.252
Periodenergebnis	37.532	48.080
Periodenergebnis der Anteilseigner des Mutterunternehmens	34.225	42.281
Periodenergebnis je Aktie (unverwässert/ verwässert) in EUR	0,32 / 0,32	0,66 / 0,65
FFO I (nach Steuern, vor Minderheiten)	24.452	18.333
FFO I je Aktie (unverwässert/ verwässert) in EUR	0,23 / 0,23	0,29 / 0,28

* Anpassung Vorjahresangaben aufgrund Änderung in der Gliederung

PORTFOLIOKENNZAHLEN	30.09.2019	31.12.2018
Immobilien (Anzahl)	91	84
Marktwert (in EUR Millionen)	1.394,3	1.152,1
Vertragsmieten (in EUR Millionen)	85,4	73,2
Mietrendite (in %)	6,1	6,5
EPRA-Leerstandsquote (in %)*	10,9	7,5
WALT (in Jahren)	4,7	4,5

* Exklusive zur Veräußerung gehaltene Immobilien

BILANZKENNZAHLEN in TEUR	30.09.2019	31.12.2018
Bilanzsumme	1.525.906	1.378.692
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	1.377.288	1.139.869
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	17.042	12.262
Bestandsportfolio gesamt	1.394.329	1.152.131
Finanzverbindlichkeiten	742.391	636.572
Zahlungsmittel	65.614	190.442
Nettofinanzverbindlichkeiten	676.777	446.130
Nettoverschuldungsgrad in % (Net-LTV)	48,5	38,7
Eigenkapital gemäß Konzernbilanz	618.128	582.338
Eigenkapitalquote in %	40,5	42,2
Nettovermögenswert (NAV) für den Berichtszeitraum	572.093	537.913
EPRA-NAV (unverwässert / verwässert)	634.720 / 635.230	595.225 / 595.745
EPRA-NNNAV (verwässert)	565.411	535.869
Aktienanzahl in Tausend (unverwässert / verwässert)	107.777 / 108.287	107.777 / 108.297
EPRA-NAV je Aktie (unverwässert / verwässert) in EUR	5,89 / 5,87	5,52 / 5,50

PORTFOLIO-HIGHLIGHTS

Zum 30. September 2019

1,4

Marktwert des Immobilienportfolios (in EUR Milliarden)

91

Assets an 69 Standorten in 15 Bundesländern

80,5 – 82,5

Erwartete Mieterträge 2019 (in EUR Millionen)

87,4

Annualisierte Vertragsmieten* (in EUR Millionen)

* nach Verkauf des Objektes in Stahnsdorf: EUR 85,4 Millionen

68,2

Büroanteil bezogen auf das Gesamtportfolio (in %)

7,50

Durchschnittsmiete über den Gesamtbestand (in EUR/m²)

10,9

Leerstand über das Portfolio (in %)

6,1

Bruttomietrendite zum 30. September 2019 (in %)

IMMOBILIENTYP / NUTZUNG



Büro



Einzelhandel



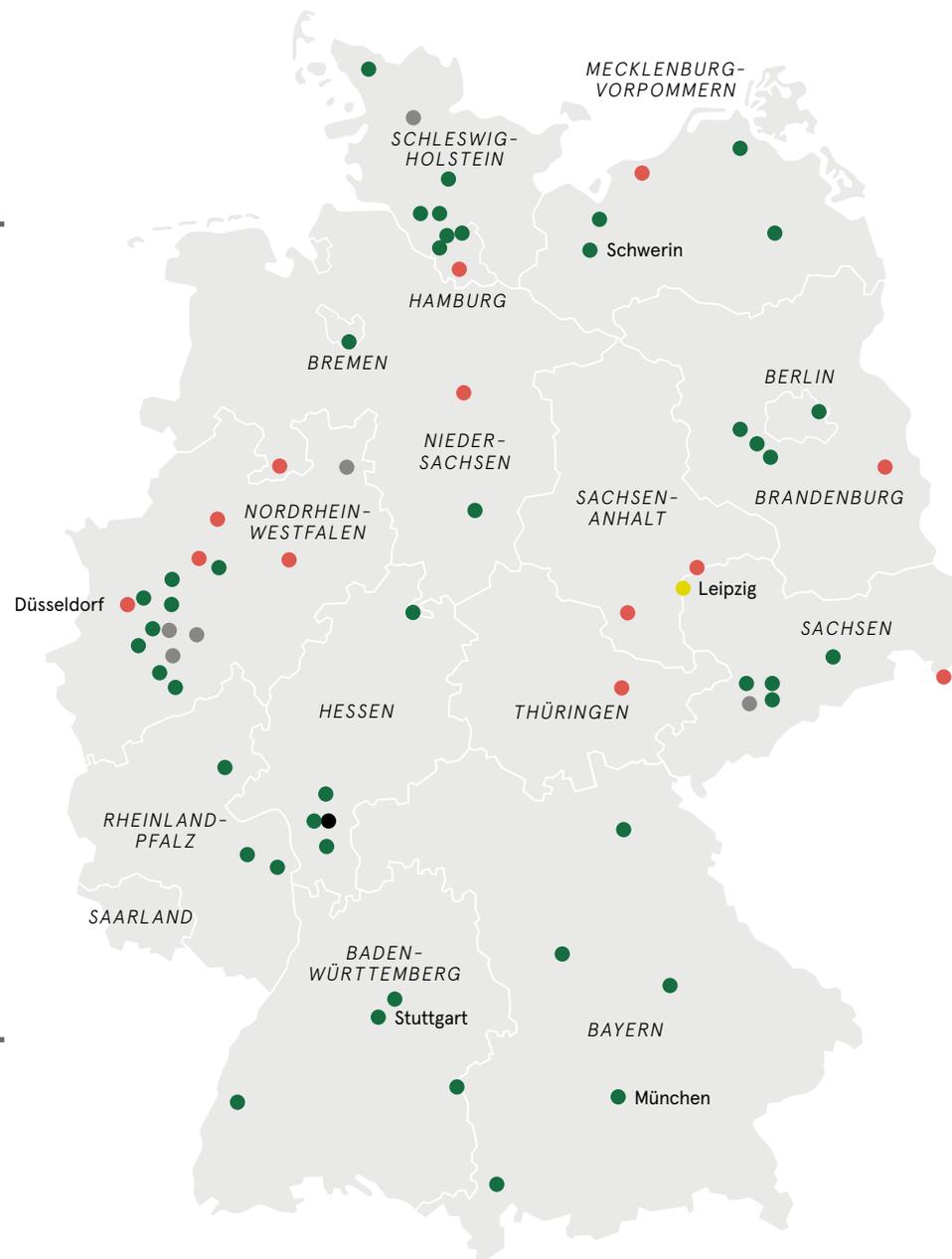
Logistik



Sonstige



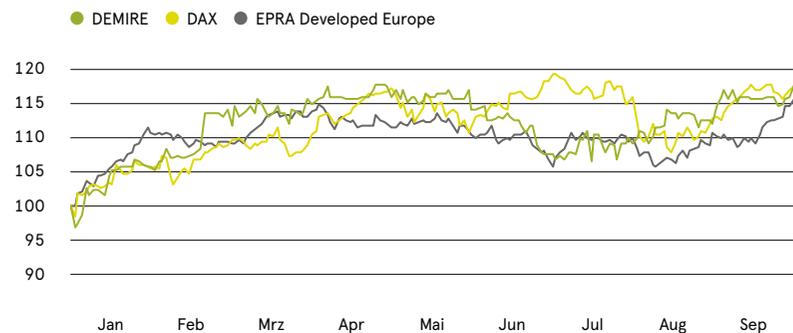
Unternehmensstandort



DEMIRE AM KAPITALMARKT
KENNZAHLEN DER DEMIRE-AKTIE

AKTIE	STAND 30.09.2019
ISIN	DE000A0XFSFO
Kürzel / Ticker	DMRE
Börse	Frankfurter Wertpapierbörse (FWB); XETRA Freiverkehr Stuttgart, Berlin, Düsseldorf
Marktsegment	Regulierter Markt (Prime Standard)
Designated Sponsors	BaaderBank, Pareto Securities AS
Grundkapital	EUR 107.777.324
Anzahl Aktien	107.777.324
Schlusskurs 30.09.2019 (XETRA)	EUR 5,08
Ø-tgl. Handelsvolumen 01.01. – 30.09.2019	11.771
Marktkapitalisierung	EUR 547,5 Millionen
Streubesitz < 3%	11,43%

OUTPERFORMANCE DER DEMIRE-AKTIE IM VERGLEICH ZU INDIZES 2019
 in %



DEMIRE-AKTIE

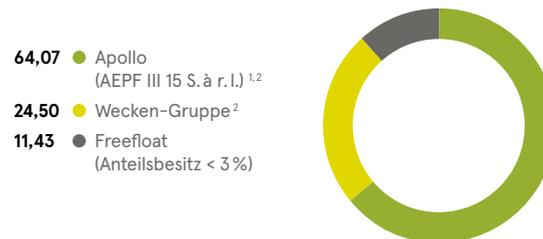
Die DEMIRE-Aktie hat sich seit Jahresbeginn positiv entwickelt und schloss die ersten neun Monate 2019 mit einem Plus von 17,9% bei EUR 5,08 ab, was zugleich den bisherigen Höchstkurs der Aktie im Jahr 2019 markiert. Den Tiefstkurs verzeichnete die Aktie bei EUR 4,18 am 03. Januar 2019. Auch der DAX 30 und EPRA Developed Europe als Vergleichsindizes entwickelten sich positiv und konnten den Berichtszeitraum mit einem Plus von 17,5% bzw. 15,6% abschließen.

Die Marktkapitalisierung der DEMIRE lag am 30. September 2019 bei rund EUR 547,5 Millionen.

AKTIONÄRSSTRUKTUR

Die Aktionärsstruktur hat sich in den ersten neun Monaten 2019 nicht verändert. Von Apollo verwaltete Fonds und die Wecken-Gruppe halten nach wie vor rund 88,57% der Aktien, der Freefloat liegt bei etwa 11,43%.

AKTIONÄRSSTRUKTUR ZUM 30. SEPTEMBER 2019
 in %



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

DEMIRE-ANLEIHEN**UNTERNEHMENSANLEIHE 2017 / 2022**

Name	DEMIRE Anleihe 2017 / 2022
Emittent	DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG
Rating	Ba2 (Moody's), BB+ (S&P)
Börsenzulassung/ -notierung	Freiverkehr der Luxemburger Wertpapierbörse, Euro MTF
Angew. Recht	New York Law
ISIN Code	Verkauf gemäß Regulation S: XS1647824173; Verkauf gemäß Rule 144A: XS1647824686
WKN	Verkauf gemäß Regulation S: A2GSC5; Verkauf gemäß Rule 144A: A2GSC6
Emissionsvolumen	EUR 400.000.000
Ausgabepreis	100 %
Stückelung	EUR 100.000
Kupon	2,875 %
Zinszahlungen	jeweils am 15. Januar und 15. Juli, erstmalig am 15. Januar 2018
Endfälligkeit	15. Juli 2022
Vorzeitige Rückzahlung	NC2, erstmalig zum 15. Juli 2019 zu 101,438 %; zum 15. Juli 2020 zu 100,719 %; zum 15. Juli 2021 und danach zu 100 %
Schlusskurs 31.12.2018	100,75 %

RATINGS VON S & P UND MOODY'S

Im Sommer 2019 haben im Rahmen der jährlich stattfindenden Überprüfungen des Ratings die Ratingagenturen Standard & Poor's und Moody's die Einschätzung für die Anleihe 17/22 und für die DEMIRE als Emittent überprüft und bestätigt. Das Rating der DEMIRE bleibt somit stabil.

Mit den Ratingeinschätzungen stärkt die DEMIRE die Transparenz durch 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 günstigeren Konditionen über Kapitalmarktinstrumente zu ermöglichen.

Auf dieser Basis hat die DEMIRE zu Beginn des vierten Quartals 2019 eine neue Anleihe zu sehr attraktiven Konditionen emittiert, um die bestehende Anleihe 17/22 am 11. Oktober 2019 und andere, höherverzinsten Finanzierungen ebenfalls vorzeitig abzulösen. Dadurch reduzieren sich die Finanzierungskosten zukünftig deutlich.

Unternehmensanleihe 2019 / 2024

Name	DEMIRE Senior Notes 2019 / 2024
Emittent	DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG
Rating	Ba2 (Moody's), BB+ (S & P)
Börsenzulassung/ -notierung	Freiverkehr der Luxemburger Wertpapierbörse, Euro MTF
Angew. Recht	Deutsches Recht
ISIN	DE000A2YPAK
WKN	A2YPA
Gesamtnennbetrag	EUR 600.000.000
Ausgabepreis	99,407% des Nennbetrags
Stückelung	EUR 100.000
Kupon	1,875%
Zinszahlungstermine	jeweils am 15. April und 15. Oktober, erstmalig am 15. April 2020
Endfälligkeit	15. Oktober 2024
Rendite bis zur Endfälligkeit	2,00%
Verteilung	Regulation S, ohne Registrierungsrechte
Rückzahlung	Non call life (mit Drei-Monats-Option zur vorzeitigen Rückzahlung)
Kontrollwechsel	Bei 101% zuzüglich aufgelaufener und nicht gezahlter Zinsen

Die Ratingagenturen haben nach der Emission der neuen Anleihe ihre Bonitäts-einschätzung sowohl für die DEMIRE als auch für die Anleihe bestätigt.

RATING DER DEMIRE – STAND 30.09.2019

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

HAUPTVERSAMMLUNG

Am 11. Februar 2019 hat eine außerordentliche Hauptversammlung stattgefunden. Hier wurden umfangreiche Kapitalia genehmigt, die für das weitere Wachstum des Immobilienportfolios eingesetzt werden sollen.

Die ordentliche Hauptversammlung der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG hat am 29. Mai 2019 stattgefunden und mit deutlichen Mehrheiten den Beschlussvorlagen der Verwaltung zugestimmt. Frau Prof. Dr. Kerstin Hennig wurde neu in den Aufsichtsrat gewählt und ersetzt Herrn Dr. Thomas Wetzel, der mit Ablauf der Hauptversammlung aus dem Aufsichtsrat ausgeschieden ist.

Konzernzwischenlagebericht für den Berichtszeitraum 1. Januar bis 30. September 2019

WIRTSCHAFTSBERICHT

GESCHÄFTSENTWICKLUNG

Die Effekte der konsequenten Umsetzung der „REALize Potential“-Strategie zeigen sich in allen Facetten der Geschäftsentwicklung der ersten neun Monate 2019 und bilden zudem eine gute Grundlage für das weitere Wachstum der DEMIRE. Der im November 2018 angekündigte Ankauf eines Büroportfolios wurde im Mai 2019 vollzogen. Anfang Juli wurde der Ankauf eines Warenhausportfolios abgeschlossen, und im September wurde der Verkauf eines Objektes in Stahnsdorf für rund EUR 24 Millionen vollzogen, dessen Wertschöpfungspotenzial ausgeschöpft war. Für drei weitere Objekte, die mit einem Wert von jeweils unter EUR 5 Millionen im nicht institutionellen Spektrum positioniert waren, wurden im dritten Quartal Kaufverträge unterzeichnet. Neben der erfolgreichen Finanzierung des Büroportfolios wurde die Emission einer neuen Anleihe, die zukünftig zu deutlich reduzierten Finanzierungskosten führen wird, vorbereitet und Anfang Oktober zu attraktiven Konditionen abgeschlossen.

Insgesamt konnte die DEMIRE die erfreuliche Entwicklung fortsetzen und erhebliche Verbesserungen erzielen. Dabei stechen folgende Ergebnisse hervor:

- Die Funds from Operations (FFO I, nach Steuern, vor Minderheiten) steigen um 33,4 % auf EUR 24, 5 Millionen
- Die Mieterträge steigen um 8,9 % auf EUR 60,1 Millionen
- Die EPRA-Leerstandsquote spiegelt erste Erfolge der hohen Vermietungsleistung wider und sinkt auf 10,9 % (nach 11,1 % zum 30. Juni 2019)
- Der Nettoverschuldungsgrad entwickelt sich in Richtung der Zielmarke von 50 % und erhöht sich auf 48,5 %
- Der EPRA-NAV je Aktie (verwässert) steigt in den ersten drei Quartalen 2019 um 6,7 % auf EUR 5,87 je Aktie

IMMOBILIENPORTFOLIO

Zum 30. September 2019 bestand das Portfolio aus 91 Gewerbeimmobilien mit einer vermietbaren Gebäudefläche von mehr als 1 Million Quadratmetern und einem Marktwert von insgesamt rund EUR 1,4 Milliarden. Ende Juni 2019 erfolgte die unabhängige und umfassende Immobilienbewertung des gesamten Portfolios durch den Gutachter Savills, aus der ein Neubewertungsgewinn von EUR 29,1 Millionen resultierte.

Die EPRA-Leerstandsquote des Portfolios erreichte zum Stichtag 30. September 2019 10,9% und steigt damit gegenüber dem Stand zum 31. Dezember 2018 von 7,5% an, reduzierte sich aber bereits um 0,2 PP gegenüber 11,1% am 30. Juni 2019. Dieser Anstieg ist vor allem getrieben durch die Übernahme des Büroportfolios im Mai 2019 mit deutlich höherem Leerstand, dem die Übernahme des langfristige und voll vermieteten Warenhausportfolios im Juli 2019 und erfolgreiche Vermietungsaktivitäten entgegenwirken. Da einige Vermietungen erst zu Beginn des neuen Quartals oder mit Beginn des neuen Jahres wirksam werden, ist mittelfristig eine weitere Reduzierung der Leerstandsquote bei gleichzeitigem Anstieg des WALT zu erwarten. Im Berichtszeitraum hat die DEMIRE eine Vermietungsleistung von rund 134.800 m² erreicht, davon entfallen rund 19% auf Neuvermietungen und rund 81% auf Anschlussvermietungen. Die durchschnittliche Restlaufzeit der Mietverträge (WALT) des Portfolios stieg zum Stichtag 30. September 2019 auf 4,7 Jahren, ein Anstieg von 0,2 Jahren gegenüber dem Jahresende 2018.

TOP-10-MIETER (PER 30.09.2019)

NR.	MIETER	NUTZUNGSART	VERTRAGS- MIETEN P.A.*	
			in EUR Millionen	in % von Gesamt
1	GMG (Telekom)	Büro	20,2	23,6
2	Karstadt	Handel	5,3	6,2
3	BImA Bundesanstalt für Immobilienaufgaben	Büro	2,0	2,4
4	Sparkasse Südholstein	Büro	1,7	2,0
5	ThyssenKrupp	Büro	1,7	2,0
6	RIMC	Hotel	1,5	1,7
7	HPI Germany	Hotel	1,5	1,7
8	AXA Konzern AG	Büro	1,2	1,5
9	Momox GmbH	Logistik	1,2	1,4
10	Barmer	Büro	1,2	1,4
Summe			37,5	43,9
Sonstige			47,9	56,1
Gesamt			85,4	100,0

* Nach annualisierter Vertragsmiete exkl. Nebenkosten

PORTFOLIO NACH ASSETKLASSEN

	ANZAHL IMMOBILIEN	MARKT- WERT IN EUR MIO.	ANTEIL IN %	MIETFLÄCHE (IN TSD. M ²)	WERT / M ²	VERTRAGS- MIETE IN EUR MIO. P.A.	VERTRAGS- MIETE PRO M ²	MIETRENDITE IN %	EPRA- LEERSTANDS- QUOTE IN %*	WALT IN JAHREN
Büro	63	937,0	66,1	618,3	1.515	56,4	8,64	6,0	12,0	3,7
Einzelhandel	21	350,6	26,7	231,0	1.459	22,8	9,05	6,5	6,6	7,4
Logistik	1	68,6	4,8	178,2	385	4,1	2,23	6,0	21,3	3,7
Sonstige	6	38,1	2,4	40,5	940	2,0	4,42	5,3	0,2	5,2
Gesamt 30.09.2019	91	1.394,3	100	1.068,0	1.292	85,4	7,52	6,1	10,9	4,7
Gesamt 31.12.2018	84	1.130,4	100	926,5	1.220	73,2	7,20	6,5	7,5	4,5
Veränderung in % / PP	+7	+ 23,4%		+15,3%	+5,9%	+16,6%	+3,1%	-40 bp	+340 bp	+0,2 Jahre

* Exklusiv zur Veräußerung gehaltene Immobilien

VERMÖGENS-, FINANZ- UND ERTRAGSLAGE

ERTRAGSLAGE

In den ersten neun Monaten 2019 erzielte der DEMIRE-Konzern Mieterträge von insgesamt EUR 60,1 Millionen (Vorjahr: EUR 55,1 Millionen), die gegenüber dem Vorjahreszeitraum aufgrund von Mietsteigerungen (das Like-for-like-Mietwachstum beträgt 0,5%) sowie den Ankäufen des Büro- und des Warenhausportfolios um insgesamt 8,9% gestiegen sind. Das Ergebnis aus der Vermietung von Immobilien erhöhte sich auf EUR 48,9 Millionen (Vorjahr: EUR 42,6 Millionen) und ist im Vorjahresvergleich um 14,7% gestiegen. Der Anstieg resultiert hauptsächlich aus dem Ankauf von Immobilien, aus Mietsteigerungen sowie aus dem im Vergleich zum Vorjahr verbesserten Nebenkostensaldo.

Aus der Veräußerung des Objektes in Stahnsdorf erzielte die DEMIRE einen Veräußerungserlös von EUR 24,4 Millionen. Aus diesem und aus weiteren Verkäufen resultiert ein Ergebnisbeitrag von EUR 8,0 Millionen.

Die allgemeinen Verwaltungskosten haben sich unter anderem auch aufgrund geringerer Rechts- und Beratungskosten in den ersten neun Monaten 2019 auf EUR 8,9 Millionen reduziert (Vorjahr: EUR 16,0 Millionen). Das Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) liegt daher bei EUR 76,3 Millionen; hierin sind EUR 29,6 Millionen Fair-Value-Anpassungen enthalten (Vorjahr: EUR 95,4 Millionen inklusive EUR 70,1 Millionen Euro Fair-Value-Anpassungen).

Das Finanzergebnis belief sich in den ersten neun Monaten 2019 auf EUR -30,6 Millionen (Vorjahr: EUR -29,2 Millionen). Während die Finanzaufwendungen durch Aufwendungen im Zusammenhang mit der Emission der neuen Anleihe von EUR -20,1 Millionen in den ersten neun Monaten 2018 auf EUR -27,7 Millionen im Berichtszeitraum anstiegen, reduzierten sich die Minderheitsanteile insbesondere aufgrund geringerer Bewertungsgewinne auf EUR -3,7 Millionen (Vorjahr: EUR -9,6 Millionen). Die durchschnittliche nominale Fremdkapitalverzinsung reduzierte sich zum 30. September 2019 gegenüber dem Jahresende 2018 um 22 Basispunkte auf 2,78% p.a. und wird durch die Emission der neuen Anleihe und die Rückzahlung höherverzinslicher Finanzierungen zum Ende des Jahres 2019 weiter deutlich sinken.

Das Ergebnis vor Steuern (EBT) hat sich aufgrund der geringeren Fair-Value-Anpassungen auf EUR 45,7 Millionen um 31,0% reduziert (Vorjahr: EUR 66,3 Millionen). Unter Berücksichtigung eines im Vergleich zum Vorjahreszeitraum entsprechend geringeren Steueraufwands, der im Wesentlichen auf gesunkenen latenten Steuern aus positiven Bewertungseffekten der Immobilien beruht, betrug

das Periodenergebnis der ersten neun Monate 2019 EUR 37,5 Millionen nach EUR 48,1 Millionen im Vorjahreszeitraum. Bereinigt um die Bewertungseffekte aus Fair-Value-Anpassungen steigt das Periodenergebnis von EUR – 22,0 Millionen in der Vorjahresperiode auf EUR 7,9 Millionen zum 30. September 2019.

KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG (ausgewählte Angaben in TEUR)	01.01.2019 – 30.09.2019	01.01.2018 – 30.09.2018	VERÄNDERUNG	IN %
Mieterträge	60.077	55.144	4.933	8,9 %
Erträge aus Nebenkostenumlagen	15.864	11.971	3.893	32,5 %
Betriebliche Aufwendungen zur Erzielung von Mieterträgen	- 27.044	- 24.499	- 2.545	10,4 %
Ergebnis aus der Vermietung von Immobilien	48.896	42.616	6.280	14,7 %
Erträge aus der Veräußerung von Immobilien und Immobiliengesellschaften	25.635	427	25.209	>100
Aufwendungen aus der Veräußerung von Immobilien und Immobiliengesellschaften	- 18.668	- 453	- 18.214	>100
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien und Immobiliengesellschaften	6.967	- 27	6.994	>100
Ergebnis aus der Fair-Value-Anpassung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	29.645	70.099	- 40.454	- 57,7 %
Wertminderungen von Forderungen	- 818	- 2.365	1.547	- 65,4 %
Sonstige betriebliche Erträge	828	2.991	- 2.163	- 72,3 %
Allgemeine Verwaltungsaufwendungen	- 8.881	- 15.997	7.116	- 44,5 %
Sonstige betriebliche Aufwendungen	- 364	- 1.893	1.529	- 80,7 %
Ergebnis vor Zinsen und Steuern	76.273	95.424	- 19.151	- 20,1 %
Finanzergebnis	- 30.567	- 29.172	- 1.395	4,8 %
Ergebnis vor Steuern	45.706	66.252	- 20.546	- 31,0 %
Laufende Ertragsteuern	- 2.859	- 445	- 2.414	>100
Latente Steuern	- 5.314	- 17.727	12.412	- 70,0 %
Periodenergebnis	37.532	48.080	- 10.548	- 21,9 %
davon entfallen auf Anteilseigner des Mutterunternehmens	34.225	42.281	- 8.056	- 19,1 %
Unverwässertes Ergebnis je Aktie (EUR)	0,32	0,66	- 0,34	- 51,8 %
Gewichtete Anzahl der ausgegebenen Aktien (in Tsd.)	107.777	64.185		
Verwässertes Ergebnis je Aktie (EUR)	0,32	0,65	- 0,33	- 51,4 %
Gewichtete verwässerte Anzahl der ausgegebenen Aktien (in Tsd.)	108.287	64.969		

VERMÖGENSLAGE

Zum 30. September 2019 ist die Bilanzsumme im Vergleich zum Jahresende 2018 um EUR 147,2 Millionen auf rund EUR 1.526,9 Millionen gestiegen. Dies resultiert im Wesentlichen aus dem Ankauf zweier Portfolios und der entsprechenden Finanzierung sowie den Fair-Value-Anpassungen der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien. Der Wert der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien beträgt zum 30. September 2019 rund EUR 1.377,3 Millionen und ist durch den Ankauf der beiden Portfolios und die unterjährige Portfolieneubewertung gegenüber dem Wert zum 31. Dezember 2018 um EUR 237,4 Millionen gestiegen, was einem Anstieg von 20,8 % entspricht. Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte in Höhe von insgesamt EUR 17,0 Millionen beinhalten zum 30. September 2019 im Wesentlichen die drei Objekte, für die ein Kaufvertrag im Berichtszeitraum unterzeichnet wurde, sowie ein Teilgrundstück in Darmstadt.

Das Konzerneigenkapital beträgt zum 30. September 2019 rund EUR 618,1 Millionen und ist gegenüber dem 31. Dezember 2018 (EUR 582,3 Millionen) aufgrund des positiven Periodenergebnisses gestiegen. Die Eigenkapitalquote liegt somit bei 40,5 % (31. Dezember 2018: 42,2 %). Dabei ist zu berücksichtigen, dass die im Konzern-Fremdkapital ausgewiesenen nicht beherrschenden Minderheitenanteile in Höhe von rund EUR 74,9 Millionen (31. Dezember 2018: EUR 73,1 Millionen) allein aufgrund der Rechtsform der Fondsbeteiligungen der Fair Value REIT als Personengesellschaften gemäß IFRS unter den langfristigen Schulden und nicht im Eigenkapital ausgewiesen werden. Das entsprechend angepasste Konzern-Eigenkapital summierte sich auf rund EUR 693,0 Millionen (31. Dezember 2018: EUR 655,4 Millionen).

Die gesamten Finanzschulden betragen zum 30. September 2019 EUR 742,4 Millionen und liegen damit um EUR 105,8 Millionen über dem Stand vom 31. Dezember 2018 (EUR 636,6 Millionen). Der Anstieg der kurzfristigen Finanzschulden auf EUR 413,9 Millionen (31. Dezember 2018: EUR 30,2 Millionen) ist auf die Umgliederung der Anleihe 17/22 zurückzuführen, die nach der Rückzahlungsankündigung vom 22. September 2019 und der Emission der neuen Anleihe 19/24 nunmehr als kurzfristig zu klassifizieren ist. Weiter resultiert der Anstieg der Finanzschulden aus der Aufnahme der Fremdfinanzierung für das angekaufte Büroportfolio.

KONZERN-BILANZ – AKTIVA (ausgewählte Angaben in TEUR)	30.09.2019	31.12.2018	VERÄNDERUNG	IN %
VERMÖGENSWERTE				
Summe langfristige Vermögenswerte	1.388.530	1.150.944	237.586	20,6 %
Summe kurzfristige Vermögenswerte	120.334	215.487	-95.152	-44,2 %
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	17.042	12.262	4.780	39,0 %
SUMME VERMÖGENSWERTE	1.526.906	1.378.692	147.214	10,7 %
KONZERN-BILANZ – PASSIVA (ausgewählte Angaben in TEUR)	30.09.2019	31.12.2018	VERÄNDERUNG	IN %
EIGENKAPITAL UND SCHULDEN				
EIGENKAPITAL				
Den Anteilseignern des Mutterunternehmens zurechenbares Eigenkapital	572.093	537.913	34.180	6,4 %
Anteile der nicht beherrschenden Anteilseigner	46.035	44.425	1.610	3,6 %
SUMME EIGENKAPITAL	618.128	582.338	35.790	6,1 %
SCHULDEN				
Summe langfristige Schulden	471.736	742.696	-270.961	-36,5 %
Summe kurzfristige Schulden	436.042	53.658	382.384	>100 %
SUMME SCHULDEN	907.777	796.354	111.423	14,0 %
SUMME EIGENKAPITAL UND SCHULDEN	1.525.906	1.378.692	147.214	10,7 %

FINANZLAGE

Der Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit betrug in den ersten neun Monaten 2019 EUR 25,7 Millionen (Vorjahr: EUR 22,6 Millionen). Im ersten Halbjahr 2019 erfolgten geringere Ausschüttungen an Minderheitsgesellschafter als in der Vergleichsperiode.

Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit beträgt in der Berichtsperiode EUR – 216,0 Millionen. Ausschlaggebend hierfür waren die Kaufpreiszahlungen für das im Mai übernommene Büro- und das im Juli übernommene Warenhausportfolio.

In der Vergleichsperiode 2018 lag der Cashflow aus der Investitionstätigkeit bei EUR – 1,2 Millionen, da keine An- oder Verkäufe stattgefunden haben.

Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit erhöhte sich primär durch die Finanzierungsaufnahme für das Büroportfolio auf rund EUR 65,4 Millionen, nach EUR – 6,8 Millionen im Vorjahreszeitraum.

Die Zahlungsmittel betragen am 30. September 2019 EUR 65,6 Millionen (30. September 2018: EUR 88,5 Millionen).

KONZERN-KAPITALFLUSSRECHNUNG (ausgewählte Angaben in TEUR)	01.01.2019 - 30.09.2019	01.01.2018 - 30.09.2018	VERÄNDERUNG	IN %
Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit	25.718	22.620	3.098	13,7 %
Cashflow aus Investitionstätigkeit	215.977	- 1.182	214.795	–
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	65.431	- 6.775	72.206	–
Nettoveränderung der Zahlungsmittel	- 124.828	14.663	- 139.491	–
Zahlungsmittel am Ende der Periode	65.614	88.537	- 22.923	- 25,9 %

FINANZIELLE LEISTUNGSINDIKATOREN

Zum 30. September 2019 ist die Bilanzsumme im Vergleich zum Jahresende 2018 um EUR 147,2 Millionen auf rund EUR 1.525,9 Millionen gestiegen.

Die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien wurden im Juni 2019 einer Neubewertung unterzogen, die ein Bewertungsergebnis von EUR 29,1 Millionen ergab.

Zusammen mit dem Ankauf eines Büro- und eines Warenhausportfolios sowie dem Verkauf von insgesamt fünf nichtstrategischen Objekten führte das zum Anstieg der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien zum 30. September 2019 auf rund EUR 1.377,3 Millionen nach EUR 1.139,9 Millionen zum 31. Dezember 2018.

FFO-BERECHNUNG (ausgewählte Angaben in TEUR)	01.01.2019 - 30.09.2019	01.01.2018 - 30.09.2018	VERÄNDERUNG	IN %
Ergebnis vor Steuern	45.706	66.252	- 20.546	- 31,0 %
Ergebnisanteile von Minderheitsgesellschaftern	3.665	9.598	- 5.933	- 61,8 %
Ergebnis vor Steuern (EBT)	49.371	75.850	- 26.479	- 34,9 %
± Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	- 6.967	27	- 6.994	-
± Ergebnis aus at equity bewerteten Unternehmen	0	- 162	162	0,0 %
± Ergebnis aus der Bewertung der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	- 29.645	- 70.099	40.454	- 57,7 %
± Sonstige Bereinigungen*	11.800	13.158	- 1.356	- 10,3 %
FFO I vor Steuern	24.559	18.774	5.785	30,8 %
± (laufende) Ertragsteuern	- 107	- 440	334	- 75,8 %
FFO I nach Steuern	24.452	18.333	6.118	33,4 %
davon Anteilseigner des Mutterunternehmens	19.807	15.376	4.431	28,8 %
davon nicht beherrschende Anteilseigner	4.645	2.957	1.688	57,1 %
± Ergebnis aus der Veräußerung von Immobiliengesellschaften / Immobilien (nach Steuern)	5.194	- 27	5.221	-
FFO II nach Steuern	29.646	18.306	11.339	61,9 %
davon Anteilseigner des Mutterunternehmens	25.353	15.345	10.008	65,2 %
davon nicht beherrschende Anteilseigner	4.292	2.961	1.331	44,9 %
FFO I nach Steuern je Aktie				
Unverwässertes Ergebnis je Aktie (EUR)	0,23	0,29	- 0,06	- 20,6 %
Gewichtete Anzahl der ausgegebenen Aktien (in Tsd.)	107.777	64.185	43.592	-
Verwässertes Ergebnis je Aktie (EUR)	0,23	0,28	- 0,06	- 20,0 %
Gewichtete verwässerte Anzahl der ausgegebenen Aktien (in Tsd.)	108.287	64.969	43.318	-
FFO II nach Steuern je Aktie				
Unverwässertes Ergebnis je Aktie (EUR)	0,28	0,29	- 0,01	- 3,6 %
Gewichtete Anzahl der ausgegebenen Aktien (in Tsd.)	107.777	64.185	43.592	-
Verwässertes Ergebnis je Aktie (EUR)	0,27	0,28	- 0,01	- 2,8 %
Gewichtete verwässerte Anzahl der ausgegebenen Aktien (in Tsd.)	108.287	64.969	43.318	-

* Sonstige Bereinigungen beinhalten:

- Einmalige Refinanzierungskosten und Effektivzinsen (EUR 12,5 Millionen, Vj. EUR 7,9 Millionen)
- Einmalige Transaktions-, Rechts- und Beratungskosten (EUR - 0,7 Millionen, Vj. EUR 4,4 Millionen)
- Einmalige Verwaltungskosten (EUR 0,1 Millionen, Vj. EUR 0,9 Millionen)
- Periodenfremde Aufwendungen / Erträge (EUR - 0,1 Millionen, Vj. EUR 0,0 Millionen)

NETTOVERMÖGENSWERT (NET ASSET VALUE (NAV))

Der unverwässerte Net Asset Value nach EPRA (EPRA NAV) stieg von EUR 595,2 Millionen zum 31. Dezember 2018 um 6,6% auf EUR 634,7 Millionen zum 30. September 2019. Der EPRA-NAV (unverwässert) belief sich bei einer

Aktienanzahl von 107,7 Millionen zum Bilanzstichtag auf EUR 5,89 je Aktie (31. Dezember 2018: EUR 5,52 je Aktie), der EPRA-NAV (verwässert) betrug zum Bilanzstichtag EUR 5,87 je Aktie (31. Dezember 2018: EUR 5,50 je Aktie).

EPRA-NET ASSET VALUE (NAV) in TEUR	30.09.2019	31.12.2018	VERÄNDERUNG	IN %
Nettovermögenswert (NAV)	572.093	537.913	34.180	6,4
Latente Steuern	67.365	62.050	5.315	8,6
Firmenwert aus latenten Steuern	- 4.738	- 4.738	0	0,0
EPRA-NAV (unverwässert)	634.720	595.225	39.495	6,6
Anzahl der ausgegebenen Aktien (in Tsd.) (unverwässert)	107.777	107.777	0	0,0
EPRA-NAV je Aktie (EUR) (unverwässert)	5,89	5,52	0,37	6,6
Effekt aus der Ausübung von Wandelschuldverschreibungen und weiteren Eigenkapitalinstrumenten	510	520	- 10	- 1,9
EPRA-NAV (verwässert)	635.230	595.745	39.485	6,6
Anzahl der ausgegebenen Aktien (in Tsd.) (verwässert)	108.287	108.297	- 10	0,0
EPRA-NAV je Aktie (EUR) (verwässert)	5,87	5,50	0,37	6,7

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) steigt gegenüber dem niedrigen Stand zum Jahresende 2018 (38,7%) zum 30. September 2019 in Richtung der Zielmarke von 50 % auf 48,5 %. Hier spiegeln sich der Ankauf der beiden Portfolios und die Finanzierungsaufnahme wider.

NET-LOAN-TO-VALUE (NET-LTV) in EUR Millionen	30.09.2019	31.12.2018
Finanzschulden	742,4	636,6
Zahlungsmittel	65,6	190,4
Nettoverschuldung	676,8	446,1
Fair Value der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien und der zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerte	1.394,3	1.152,1
Net-LTV in %	48,5 %	38,7 %

RISIKO- UND CHANCENBERICHT

Hinsichtlich der Risiken der künftigen Geschäftsentwicklung wird auf die in der Risikoberichterstattung im Konzernabschluss zum 31. Dezember 2018 erfolgten Angaben verwiesen. In den ersten neun Monaten 2019 ergaben sich keine wesentlichen Änderungen in der Risikostruktur des Konzerns.

NACHTRAGSBERICHT

Nach dem Stichtag wurde eine neue Anleihe 19/24 emittiert, deren Erlöse im Wesentlichen zur Rückführung der zum Stichtag ausstehenden Anleihe 17/22 und anderer, höher verzinslicher Finanzschulden verwendet werden soll.

PROGNOSE

Der Vorstand bestätigt die am 07. August 2019 angehobene Prognose für das laufende Geschäftsjahr. Es werden Mieterträge zwischen EUR 80,5 und 82,5 Millionen und FFO I (nach Steuern, vor Minderheiten) von EUR 30 bis 32 Millionen erwartet.

Frankfurt am Main, 14. November 2019

DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG



Ingo Hartlief FRICS
(Vorstandsvorsitzender)



Tim Brückner
(Finanzvorstand)

FFO I
24,5

Mieterträge
60,1

in EUR Millionen
in den ersten neun Monaten 2019



KONZERN- ZWISCHENABSCHLUSS

- 020 Konzerngewinn- und -verlustrechnung
- 021 Konzerngesamtergebnisrechnung
- 022 Konzernbilanz
- 024 Konzernkapitalflussrechnung
- 025 Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung

026 KONZERNANHANG

- 026 A. Allgemeine Angaben
- 027 B. Konsolidierungskreis und -grundsätze
- 027 C. Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze
- 028 D. Erläuterungen zur Konzerngewinn- und -verlustrechnung
- 030 E. Erläuterungen zur Konzernbilanz
- 033 F. Verkürzte Konzern-Segmentberichterstattung
- 034 G. Sonstige Angaben
- 036 Bilanzeid

U03 DISCLAIMER UND IMPRESSUM

KONZERNGEWINN- UND -VERLUSTRECHNUNG

für den Berichtszeitraum vom 1. Januar bis 30. September 2019

in TEUR	01.01.2019 – 30.09.2019	01.01.2018 – 30.09.2018	01.07.2019 – 30.09.2019	01.07.2018 – 30.09.2018
Mieterträge	60.077	55.144	21.851	18.587
Erträge aus Nebenkostenumlagen	15.864	11.971	4.585	3.168
Betriebliche Aufwendungen zur Erzielung von Mieterträgen	- 27.044	- 24.499	- 9.525	- 7.210
Ergebnis aus der Vermietung von Immobilien	48.896	42.616	16.911	14.545
Erträge aus der Veräußerung von Immobilien und Immobiliengesellschaften	25.635	427	24.440	423
Aufwendungen aus der Veräußerung von Immobilien und Immobiliengesellschaften	- 18.668	- 453	- 17.337	- 439
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien und Immobiliengesellschaften	6.967	- 27	7.103	- 16
Ergebnis aus der Fair-Value-Anpassung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	29.645	70.099	510	0
Wertminderungen von Forderungen	- 818	- 2.365	- 270	- 258
Sonstige betriebliche Erträge	828	2.991	278	892
Allgemeine Verwaltungsaufwendungen*	- 8.881	- 15.997	- 3.084	- 2.791
Sonstige betriebliche Aufwendungen*	- 364	- 1.893	- 83	- 1.238
Ergebnis vor Zinsen und Steuern	76.273	95.424	21.365	11.134
Finanzerträge*	779	489	305	238
Finanzaufwendungen	- 27.681	- 20.063	- 15.907	- 6.670
Ergebnisanteile von Minderheitsgesellschaftern	- 3.665	- 9.598	- 931	- 810
Finanzergebnis	- 30.567	- 29.172	- 16.533	- 7.242
Ergebnis vor Steuern	45.706	66.252	4.832	3.893
Laufende Ertragsteuern	- 2.859	- 445	- 1.831	- 153
Latente Steuern	- 5.314	- 17.727	376	- 332
Periodenergebnis	37.532	48.080	3.377	3.407
davon entfallen auf:				
Nicht beherrschende Anteilseigner	3.307	5.799	927	633
Anteilseigner des Mutterunternehmens	34.225	42.281	2.450	2.774
Unverwässertes Ergebnis je Aktie	0,32	0,66		
Verwässertes Ergebnis je Aktie	0,32	0,65		

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

KONZERNGESAMTERGEBNISRECHNUNG

für den Berichtszeitraum vom 1. Januar bis 30. September 2019

in TEUR	01.01.2019 – 30.09.2019	01.01.2018 – 30.09.2018	01.07.2019 – 30.09.2019	01.07.2018 – 30.09.2018
Periodenergebnis	37.532	48.080	3.376	3.407
Posten, die in Gewinn/Verlust umgegliedert werden:				
Währungsumrechnungsdifferenzen	0	0	0	0
Sonstiges Ergebnis	0	0	0	0
Gesamtergebnis	37.532	48.080	3.376	3.407
davon entfallen auf:				
Nicht beherrschende Anteilseigner	3.307	5.799	927	633
Anteilseigner des Mutterunternehmens	34.225	42.281	2.450	2.775

KONZERNBILANZ

zum 30. September 2019

AKTIVA in TEUR	30.09.2019	31.12.2018
VERMÖGENSWERTE		
Langfristige Vermögenswerte		
Immaterielle Vermögenswerte	6.881	6.884
Sachanlagen	414	465
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	1.377.288	1.139.869
Sonstige Vermögenswerte	3.947	3.725
Summe langfristige Vermögenswerte	1.388.530	1.150.944
Kurzfristige Vermögenswerte		
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen	46.692	15.835
Finanzforderungen und sonstige finanzielle Vermögenswerte	6.583	6.326
Steuererstattungsansprüche	1.445	2.884
Zahlungsmittel	65.614	190.442
Summe kurzfristige Vermögenswerte	120.334	215.487
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	17.042	12.262
Summe Vermögenswerte	1.525.906	1.378.692

PASSIVA in TEUR	30.09.2019	31.12.2018
EIGENKAPITAL UND SCHULDEN		
EIGENKAPITAL		
Gezeichnetes Kapital	107.777	107.777
Rücklagen	464.316	430.136
Den Anteilseignern des Mutterunternehmens zurechenbares Eigenkapital	572.093	537.913
Anteile der nicht beherrschenden Anteilseigner	46.035	44.425
SUMME EIGENKAPITAL	618.128	582.338
SCHULDEN		
Langfristige Schulden		
Latente Steuerschulden	67.365	62.050
Anteile von Minderheitsgesellschaftern	74.921	73.085
Finanzschulden	328.531	606.404
Sonstige Verbindlichkeiten	919	1.157
Summe langfristige Schulden	471.736	742.696
Kurzfristige Schulden		
Rückstellungen	1.764	1.302
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	17.128	19.703
Steuerschulden	3.289	2.486
Finanzschulden	413.860	30.168
Summe kurzfristige Schulden	436.042	53.658
SUMME SCHULDEN	907.777	796.354
SUMME SCHULDEN UND EIGENKAPITAL	1.525.906	1.378.692

KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG

für den Berichtszeitraum vom 1. Januar 2019 bis 30. September 2019

in TEUR	01.01.2019 – 30.09.2019	01.01.2018 – 30.09.2018
Konzernergebnis vor Steuern	45.706	66.252
Finanzaufwendungen	27.681	20.063
Finanzerträge*	- 779	- 327
Ergebnisanteile von Minderheitsgesellschaftern	3.665	9.598
Veränderungen der Vorratsimmobilien	- 4.780	1.734
Veränderung der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstigen Forderungen	- 5.892	272
Veränderung der Finanzforderungen und sonstigen finanzielle Vermögenswerte	- 461	- 346
Veränderung der Rückstellungen	462	1.384
Veränderung der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstigen Verbindlichkeiten	- 304	- 4.587
Ergebnis aus der Fair-Value-Anpassung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	- 29.645	- 70.099
Aufwendungen aus der Veräußerung von Immobilien und Immobiliengesellschaften	- 6.967	27
Zinseinzahlungen	92	129
Ertragsteuerzahlungen	- 2.602	- 92
Veränderung der Rücklagen	4	- 174
Abschreibungen und Wertminderungen	921	2.504
Ausschüttungen an Minderheitsgesellschafter / Dividenden	- 1.729	- 2.961
Sonstige zahlungsunwirksame Posten*	347	- 757
Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit	25.718	22.620
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	- 146.948	- 1.605
Auszahlung für den Erwerb von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien und von Anteilen an vollkonsolidierten Unternehmen abzüglich erworbener Nettozahlungsmittel	- 69.301	0
Einzahlungen aus der Veräußerung von Immobilien	273	423
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	- 215.977	- 1.182
Einzahlungen aus Kapitalerhöhungen	0	23.600
Auszahlungen für Kosten der Eigenkapitalbeschaffung	0	- 628
Einzahlungen aus der Aufnahme von Finanzschulden	105.113	34.117
Gezahlte Zinsen auf Finanzschulden	- 12.679	- 18.908
Erwerb weiterer Anteile an einem Tochterunternehmen	- 525	- 3.115
Auszahlungen für die Tilgung von Finanzschulden	- 26.478	- 41.841
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	65.431	- 6.775
Nettoveränderung der Zahlungsmittel	- 124.828	14.663
Zahlungsmittel am Anfang der Periode	190.442	73.874
Zahlungsmittel am Ende der Periode (davon verfügbungsbeschränkt: TEUR 0; 30.09.2018: TEUR 731)	65.614	88.537

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

KONZERNEIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG

für den Berichtszeitraum vom 1. Januar bis 30. September 2019

in TEUR	GESELLSCHAFTSKAPITAL		RÜCKLAGEN					SUMME EIGENKAPITAL
	GEZEICHNETES KAPITAL	KAPITALRÜCKLAGE	GEWINNRÜCKLAGEN INKL. KONZERNERGEBNIS	ABZUGSPOSTEN FÜR EIGENE ANTEILE	WÄHRUNGUMRECHNUNG	DEN ANTEILS-EIGNERN DES MUTTER-UNTERNEHMENS ZURECHENBARES EIGENKAPITAL	ANTEILE DER NICHT BEHERRSCHENDEN ANTEILS-EIGNER	
01.01.2019	107.777	129.848	300.288	0	0	537.914	44.425	582.338
Periodenergebnis	0	0	34.225	0	0	34.225	3.307	37.532
Sonstiges Ergebnis	0	0	0	0	0	0	0	0
Gesamtergebnis	0	0	34.225	0	0	34.225	3.307	37.532
Kapitalerhöhungen	0	0	0	0	0	0	0	0
Aktionsoptionsplan	0	4	0	0	0	4	0	4
Wandelanleihen	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendenzahlungen / Ausschüttungen	0	0	0	0	0	0	- 417	- 417
Aufstockung von Anteilen an Tochterunternehmen	0	0	81	0	0	81	- 1.410	- 1.329
Sonstige Veränderungen	0	0	- 130	0	0	- 130	129	- 1
30.09.2019	107.777	129.852	334.464	0	0	572.093	46.035	618.128
01.01.2018	54.271	0	231.433	- 310	22	285.417	33.684	319.101
Erstanwendung IFRS 9	0	0	6.597	0	0	6.597	421	7.018
Periodenergebnis	0	0	42.281	0	0	42.281	5.799	48.080
Sonstiges Ergebnis	0	0	0	0	0	0	0	0
Gesamtergebnis	0	0	42.281	0	0	42.281	5.799	48.080
Kapitalerhöhungen	5.426	17.546	0	0	0	22.972	0	22.972
Aktionsoptionsplan	0	174	0	0	0	174	0	174
Pflichtwandelanleihe	13.389	- 3.096	0	0	0	10.292	0	10.292
Dividendenzahlungen / Ausschüttungen	0	0	0	0	0	0	- 1.234	- 1.234
Sonstige Veränderungen	0	- 20	609	0	- 22	566	- 2.059	- 1.493
30.09.2018	73.086	14.604	280.919	- 310	0	368.299	36.611	404.911

Konzernanhang für den Berichtszeitraum vom 1. Januar 2019 bis 30. September 2019

A. ALLGEMEINE ANGABEN

1. GRUNDLAGEN DER AUFSTELLUNG

Die DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG (im Folgenden auch kurz „DEMIRE AG“ genannt) ist am Sitz der Gesellschaft in Frankfurt am Main, Deutschland, unter der Nummer HRB 89041 in das Handelsregister eingetragen, die Geschäftsanschrift ist Robert-Bosch-Straße 11 in Langen. Gegenstand dieses verkürzten Konzern-Zwischenabschlusses zum 30. September 2019 sind die DEMIRE AG und ihre Tochterunternehmen (im Folgenden kurz „DEMIRE“).

Die Aktien der DEMIRE AG notieren im regulierten Markt der Frankfurter Wertpapierbörse (Prime Standard).

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

Der verkürzte Konzern-Zwischenabschluss für den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 30. September 2019 wurde in Übereinstimmung mit den Vorgaben des IAS 34 „Zwischenberichterstattung“ (im Folgenden kurz „IAS 34“) aufgestellt. Der vorliegende Bericht wurde keiner Prüfung unterzogen und enthält deshalb keinen Bestätigungsvermerk des Wirtschaftsprüfers.

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 2019 verpflichtend anzuwendenden International Financial Reporting Standards (IFRS), International Accounting Standards (IAS) und Auslegungen des IFRS Interpretations Committee (IFRS IC) – vormals International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC) bzw. Standing Interpretations Committee (SIC) – wurden berücksichtigt. Überdies wurden alle über die Regelungen des IASB hinausgehenden deutschen gesetzlichen Angabe- und Erläuterungspflichten erfüllt.

Der verkürzte Konzern-Zwischenabschluss soll gemäß IAS 34 eine Aktualisierung des letzten Abschlusses eines Geschäftsjahres darstellen und enthält daher nicht alle für einen Konzernabschluss erforderlichen Informationen und Angaben, sondern konzentriert sich auf neue Tätigkeiten, Ereignisse und Umstände und wiederholt nicht bereits berichtete Informationen. Der verkürzte Konzern-Zwischenabschluss der DEMIRE AG zum 30. September 2019 ist somit stets in Verbindung mit dem zum 31. Dezember 2018 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 \pm einer Einheit (EUR, % usw.) auftreten.

Der vorliegende verkürzte Konzern-Zwischenabschluss der DEMIRE AG wurde mit Beschluss des Vorstands vom 14. November 2019 zur Veröffentlichung freigegeben.

B. KONSOLIDIERUNGSKREIS UND -GRUNDSÄTZE

Mit Wirkung zum 1. Juli 2019 wurden vier Objektgesellschaften für einen Gesamtkaufpreis von EUR 69,7 Millionen erworben. Die Transaktion wurde im vorliegenden Konzern-Zwischenabschluss als Erwerb einer Gruppe von Vermögenswerten im Sinne des IFRS 3.2 (b) abgebildet.

C. BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSGRUNDSÄTZE

Die in dem vorliegenden Konzern-Zwischenabschluss angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden entsprechen denen des Konzernabschlusses zum 31. Dezember 2018. Im Vergleich zum Konzernabschluss zum 31. Dezember 2018 ergaben sich keine materiellen Schätzungsänderungen.

Der erstmalig anzuwendende IFRIC 23, die Änderungen des IFRS 9 und die Änderungen des IAS 28 haben keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernabschluss der DEMIRE.

D. ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERNGEWINN- UND -VERLUSTRECHNUNG

1. ERGEBNIS VOR ZINSEN UND STEUERN

in TEUR	01.01.2019 – 30.09.2019	01.01.2018 – 30.09.2018
Mieterträge	60.077	55.144
Erträge aus Nebenkostenumlagen	15.864	11.971
Erträge aus der Vermietung	75.940	67.115
Umlagefähige betriebliche Aufwendungen zur Erzielung von Mieterträgen	- 18.096	- 15.980
Nicht umlagefähige betriebliche Aufwendungen zur Erzielung von Mieterträgen	- 8.948	- 8.519
Betriebliche Aufwendungen zur Erzielung von Mieterträgen	- 27.044	- 24.499
Ergebnis aus der Vermietung von Immobilien	48.896	42.616

Die Erträge aus der Vermietung in der Zwischenberichtsperiode resultierten ausschließlich aus der Vermietung von Gewerbeimmobilien und sind frei von saisonalen Einflüssen.

Der Anstieg des Ergebnisses aus der Vermietung von Immobilien auf TEUR 48.896 (9M 2018: TEUR 42.616) resultiert im Wesentlichen aus dem Zugang des im zweiten Quartal 2019 erworbenen Büroportfolios und aus dem Zugang der fünf Warenhäuser, die im Juli 2019 im Rahmen eines Share-Deals erworben wurden. Dies führte zu einem Zuwachs der Mieterträge von TEUR 4.555. Des Weiteren konnten Mieterhöhungen in Höhe von TEUR 378 realisiert werden. Die höheren Erträge aus Nebenkostenumlagen von TEUR 3.893 resultieren im Wesentlichen aus den höheren umlagefähigen Kosten sowie aus den Zugängen des Büroportfolios und der fünf Warenhäuser in Höhe von TEUR 1.151.

Das Ergebnis vor Zinsen und Steuern in Höhe von TEUR 76.273 (9M 2018: TEUR 95.586) ist im Vergleich zu der Vorperiode rückläufig aufgrund des geringeren Ergebnisses aus der Fair-Value-Anpassung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien. Dieses ist mit TEUR 29.645 (9M 2018: TEUR 70.099) um TEUR 40.454 niedriger.

Positiv wirkt sich auf das Ergebnis vor Zinsen und Steuern der Rückgang der allgemeinen Verwaltungsaufwendungen auf TEUR 8.881 (9M 2018: TEUR 15.997) aus. Der Rückgang der allgemeinen Verwaltungsaufwendungen gegenüber der Vergleichsperiode ist im Wesentlichen auf um TEUR 4.050 geringere Rechts- und Beratungskosten und auf um TEUR 983 niedrigere nicht abziehbare Vorsteuer zurückzuführen. Diese stehen im Wesentlichen im Zusammenhang mit dem Übernahmeangebot des Großaktionärs Apollo im April 2018.

Weiterhin enthält das Ergebnis vor Zinsen und Steuern sonstige betriebliche Aufwendungen in Höhe von TEUR 364 (9M 2018: TEUR 1.893). Der Rückgang resultiert im Wesentlichen aus in den ersten neun Monaten 2018 durchgeführten Abschreibungen von sonstigen Vermögensgegenständen des Osteuropa-Portfolios (CEE / CIS) in Höhe von TEUR 657.

Der geringere Aufwand aus latenten Steuern von TEUR 5.314 (9M 2018: TEUR 17.727) resultiert aus einem niedrigeren Ergebnis aus der Fair-Value-Anpassung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien und aus dem Verkauf des Objekts Stahnsdorf der Objektgesellschaft Germavest GmbH.

2. FINANZERGEBNIS

in TEUR	01.01.2019 – 30.09.2019	01.01.2018 – 30.09.2018
Finanzerträge	779	489
Finanzaufwendungen	- 27.681	- 20.063
Ergebnisanteile von Minderheitsgesellschaftern	- 3.665	- 9.598
Finanzergebnis	- 30.567	- 29.172

Die Zunahme der Finanzaufwendungen um ca. 38 % in den ersten neun Monaten 2019 resultiert im Wesentlichen aus Einmaleffekten in Zusammenhang mit der geplanten vorzeitigen Rückzahlung der Unternehmensanleihe 2017/2022, die durch die am 30. September 2019 erfolgreich bei institutionellen Investoren in Europa platzierte Unternehmensanleihe mit einem Volumen von EUR 600 Millionen refinanziert wird.

Die Ergebnisanteile von Minderheitsgesellschaftern in Höhe von TEUR 3.665 (9M 2018: TEUR 9.598) betreffen Gewinnanteile der Minderheitsgesellschafter der Tochtergesellschaften der Fair Value REIT-AG, welche gemäß IFRS als Fremdkapital ausgewiesen sind. Der Rückgang resultierte im Wesentlichen aus niedrigeren Bewertungsgewinnen der Immobilien dieser Tochtergesellschaften als in der Vergleichsperiode.

3. ERGEBNIS JE AKTIE

	01.01.2019 – 30.09.2019	01.01.2018 – 30.09.2018
Periodenergebnis (in TEUR)	37.532	48.080
Periodenergebnis abzüglich nicht beherrschender Anteile	34.225	42.281
Zinsaufwendungen aus Wandelschuldverschreibungen	0	10
Periodenergebnis ohne nicht beherrschende Anteile (verwässert)	34.225	42.291
Anzahl der Aktien (in tausend Stück)		
Ausgegebene Aktien zum Bilanzstichtag	107.777	73.086
Gewichtete Anzahl ausgegebener Aktien	107.777	64.185
Auswirkungen der Wandlungen von Wandelschuldverschreibungen sowie dem Bezugsrecht aus dem Aktienoptionsprogramm 2015	510	784
Gewichtete Anzahl der Aktien (verwässert)	108.287	64.969
Ergebnis je Aktie (in EUR)		
Unverwässertes Ergebnis je Aktie	0,32	0,66
Verwässertes Ergebnis je Aktie	0,32	0,65

Zum 30. September 2019 hat die Gesellschaft potenzielle Stammaktien aus dem Aktienoptionsprogramm 2015 ausstehend, die die Inhaber zum Bezug von 510.000 Aktien berechtigen.

In den ersten neun Monaten 2019 kam es zu keiner Änderung der ausgegebenen Aktien im Vergleich zum 31. Dezember 2018.

E. ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERNBILANZ

1. ALS FINANZINVESTITION GEHALTENE IMMOBILIEN

Die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien werden zum beizulegenden Zeitwert bewertet und haben sich in der Zwischenberichtsperiode gegenüber dem 31. Dezember 2018 wie folgt entwickelt:

in TEUR	2019	BÜRO	EINZELHANDEL	LOGISTIK	SONSTIGES	2018	BÜRO	EINZELHANDEL	LOGISTIK	SONSTIGES
Zeitwert zu Beginn des Berichtszeitraums	1.139.869	784.686	263.304	65.436	26.442	1.021.847	691.649	245.225	61.700	23.273
Zugänge	231.034	146.284	84.666	83	0	24.341	23.926	391	24	0
Reklassifizierung nach IFRS 16	0	0	0	0	0	1.592	1.592	0	0	0
Abgänge / Umgliederungen	- 22.750	- 22.750	0	0	0	- 970	- 662	- 23	0	- 285
Unrealisierte Gewinne aus der Bewertung zum beizulegenden Zeitwert, der im GuV-Posten D.3 enthalten ist	32.033	26.868	897	3.081	1.178	97.956	72.846	17.923	3.713	3.475
Unrealisierte Verluste aus der Bewertung zum beizulegenden Zeitwert, der im GuV-Posten D.3 enthalten ist	- 2.888	- 2.888	0	0	0	- 4.897	- 4.665	- 212	0	- 20
Zeitwert zum Ende des Berichtszeitraums	1.377.288	932.200	348.867	68.600	27.620	1.139.869	784.686	263.304	65.436	26.442

Die Zugänge der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien resultieren im Wesentlichen aus dem im zweiten Quartal erworbenen Büroimmobilienportfolio mit Objekten in Köln, Aschheim-Dornach, Bad Vilbel und Essen (TEUR 144.849) sowie dem Vollzug des Portfolioankaufs von fünf Warenhäusern im dritten Quartal (TEUR 84.548) und der damit einhergegangenen Aktivierung von Nutzungsrechten aus Erbbaurechtsverträgen gemäß IFRS 16 (TEUR 15.344).

Im Berichtszeitraum kam es zu Abgängen in Höhe von TEUR 18.580. Dabei handelt es sich um eine veräußerte Immobilie der Fair Value REIT-AG und der Immobilie Stahnsdorf der Objektgesellschaft Germavest GmbH. Des Weiteren wurden Immobilien im Wert von TEUR 4.170 in den Posten „Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte“ umgliedert.

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. Die DEMIRE ermittelt die beizulegenden Zeitwerte im Rahmen der IAS-40-Bilanzierung.

Hinsichtlich der bedeutenden Inputparameter wurde zum 30. September 2019 keine erneute Sensitivitätsanalyse durchgeführt. Demzufolge ergeben sich auch keine neuen Auswirkungen auf den beizulegenden Zeitwert der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien.

1. FINANZSCHULDEN

Die Finanzschulden setzen sich zum 30. September 2019 wie folgt zusammen:

FINANZSCHULDEN in TEUR	FIXE VERZINSUNG	VARIABLE VERZINSUNG	GESAMT
Unternehmensanleihe 2017/2022	371.897	0	371.897
Sonstige Finanzschulden	322.494	48.000	370.494
Gesamt	694.391	48.000	742.391

Die Finanzschulden setzten sich zum 31. Dezember 2018 wie folgt zusammen:

FINANZSCHULDEN in TEUR	FIXE VERZINSUNG	VARIABLE VERZINSUNG	GESAMT
Unternehmensanleihe 2017/2022	361.208	0	361.208
Sonstige Finanzschulden*	229.748	45.616	275.857
Gesamt	590.956	45.616	636.572

*Die Vorjahresangaben wurden angepasst.

Die folgende Übersicht zeigt den Nominalwert der Finanzschulden zum 30. September 2019:

FINANZSCHULDEN in TEUR	FIXE VERZINSUNG	VARIABLE VERZINSUNG	GESAMT
Unternehmensanleihe 2017/2022	366.625	0	366.625
Sonstige Finanzschulden	315.026	48.000	363.026
Gesamt	681.651	48.000	729.651

Die Nominalwerte der Finanzschulden setzten sich zum 31. Dezember 2018 wie folgt zusammen:

FINANZSCHULDEN in TEUR	FIXE VERZINSUNG	VARIABLE VERZINSUNG	GESAMT
Unternehmensanleihe 2017/2022	366.625	0	366.625
Sonstige Finanzschulden*	238.259	45.616	283.875
Gesamt	604.884	45.616	650.500

*Die Vorjahresangaben wurden angepasst.

Die Folgebewertung der Finanzschulden erfolgt zu fortgeführten Anschaffungskosten unter Anwendung der Effektivzinsmethode, weshalb die Buchwerte der Finanzschulden von den Nominalwerten abweichen.

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

In der Zwischenberichtsperiode wurde ein Darlehen mit einer großen deutschen Pfandbriefbank in Höhe von nominal TEUR 97.000 abgeschlossen. Die Auszahlung erfolgte im Juni 2019. Der Anstieg der Finanzschulden ist zudem auf die Finanzschulden im Bestand des erworbenen Portfolios von fünf Warenhäusern in Höhe von TEUR 14.666 zurückzuführen.

Der Nominalzins der Unternehmensanleihe 2017/2022 beträgt 2,875 % p. a. Die sonstigen Finanzschulden beinhalten im Wesentlichen Finanzschulden gegenüber Kreditinstituten mit einer durchschnittlichen Fremdkapitalverzinsung zum 30. September 2019 von 2,69 % p. a. (31. Dezember 2018: 3,16 % p. a.). Die durchschnittliche Fremdkapitalverzinsung über alle Finanzschulden betrug zum 30. September 2019 2,78 % p. a. (31. Dezember 2018: 3,00 % p. a.).

F. VERKÜRZTE KONZERN-SEGMENTBERICHTERSTATTUNG

01.01.2019 – 30.09.2019 in TEUR	BESTANDS- PORTFOLIO	FAIR VALUE REIT	ZENTRAL- BEREICHE/ SONSTIGES	KONZERN
Umsatzerlöse gesamt	80.058	21.517	0	101.575
Segmenterlöse	106.326	25.656	66	132.048
Segmentaufwendungen	- 38.056	- 8.922	- 8.797	- 55.775
Periodenergebnis	54.207	10.307	- 26.982	37.532
Weitere Informationen				
Segmentvermögen	1.142.527	346.734	36.645	1.525.906
davon kurzfristige Finanz- forderungen und sonstige finanzielle Vermögenswerte	1.745	36	4.803	6.583
davon Steueransprüche	11	7	1.426	1.445
davon zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	17.042	0	0	17.042
Segmentsschulden	340.395	194.847	372.536	907.777
davon langfristige Finanzschulden	261.609	66.922	0	328.531
davon kurzfristige Finanzschulden	13.534	32.556	367.769	413.860
davon Steuerschulden	3.087	0	203	3.289

01.01.2018 – 30.09.2018 in TEUR	BESTANDS- PORTFOLIO	FAIR VALUE REIT	ZENTRAL- BEREICHE/ SONSTIGES	KONZERN
Umsatzerlöse gesamt	31.436	13.927	0	45.363
Segmenterlöse *	84.233	32.913	415	117.561
Segmentaufwendungen	- 14.211	- 6.792	- 12.268	- 33.271
Periodenergebnis	51.362	12.223	- 18.912	44.673
Weitere Informationen				
Segmentvermögen	824.558	336.730	70.746	1.232.035
davon kurzfristige Finanz- forderungen und sonstige finanzielle Vermögenswerte	205	15	5.498	5.718
davon Steueransprüche	586	0	2.863	3.448
davon zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	12.262	605	0	12.867
Segmentsschulden	598.040	202.599	26.486	827.124
davon langfristige Finanzschulden	514.470	93.746	0	608.216
davon kurzfristige Finanzschulden	41.460	20.679	0	62.139
davon Steuerschulden	2.503	0	60	2.563

* 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.

Der DEMIRE-Konzern besteht aus den beiden berichtspflichtigen Geschäftssegmenten „Bestandsportfolio“ und „Fair Value REIT“.

Mit einem Kunden im Segment „Bestandsportfolio“ wurden Umsatzerlöse von über 10 % der Gesamtumsätze erzielt. Diese betragen in der Zwischenberichtsperiode insgesamt TEUR 21.347 (9M 2018: TEUR 16.698).

G. SONSTIGE ANGABEN

1. ANGABEN ÜBER BEZIEHUNGEN ZU NAHESTEHENDEN UNTERNEHMEN UND PERSONEN

Im Vergleich zu den zum 31. Dezember 2018 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 ihrem beizulegenden Zeitwert:

	30.09.2019		31.12.2018	
	BEIZULEGENDER ZEITWERT	BUCHWERT	BEIZULEGENDER ZEITWERT	BUCHWERT
in TEUR				
Anleihe	375.334	371.897	358.156	361.208
Sonstige Finanzschulden	312.715	328.531	248.393	246.656

3. RISIKOBERICHT

Hinsichtlich der Risiken der künftigen Geschäftsentwicklung wird auf die in der Risikoberichterstattung im Konzernabschluss zum 31. Dezember 2018 erfolgten Angaben verwiesen. Bis zum 3. Quartal 2019 ergaben sich keine wesentlichen Änderungen in der Risikostruktur des Konzerns.

4. SONSTIGE ERLÄUTERUNGEN

Aus Kaufverträgen für Immobilien beziehungsweise Immobiliengesellschaften liegen keine finanziellen Verpflichtungen zum 30. September 2019 vor.

Vertragliche Verpflichtungen bestehen im Wesentlichen für Um- und Ausbaumaßnahmen an den Immobilienobjekten in Eschborn, Kempten und in der Gutenberggalerie in Leipzig. Diese sind in ihrem Umfang festgelegt. Die sich hieraus ergebenden Kosten bestehen zum 30. September 2019 in Höhe von TEUR 2.098.

Das Bestellobligo aus in Auftrag gegebenen Instandhaltungen beläuft sich zum Zwischenberichtsstichtag auf TEUR 2.008.

Zum Zwischenberichtsstichtag 30. September 2019 liegen die Verpflichtungen für künftige Erbbauzinszahlungen aus langfristigen Erbbaurechtsverträgen in Höhe von TEUR 15.182, die im Rahmen des Portfolioankaufs von fünf Warenhäusern erworben wurden.

5. ORGANE UND MITARBEITER

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

Mitglieder des Vorstands waren in der Zwischenberichtsperiode:

- Herr Ingo Hartlief (seit 20. Dezember 2018)
- Herr Tim Brückner (seit 1. Februar 2019)
- Herr Ralf Kind (bis zum 3. Januar 2019)

Für die Zwischenberichtsperiode wurden für den Vorstand der DEMIRE AG erfolgsabhängige Vergütungen in Höhe von TEUR 278 (9M 2018: TEUR 135), erfolgsunabhängige Bezüge in Höhe von TEUR 420 (9M 2018: TEUR 297) sowie anteilsbasierte Vergütungen in Höhe von TEUR 113 (9M 2018: TEUR 175) erfasst. In den ersten neun Monaten 2018 war ein Vorstandsmitglied bestellt. Die Höhe einer Herrn Ralf Kind eventuell noch zustehenden Restvergütung ist offen, da über diese Fragen zurzeit in einem rechtlich anhängigen Verfahren befunden wird; jedoch wurde gemäß IAS 19 ein Betrag in Höhe von TEUR 420 zurückgestellt.

Den Vorstandsmitgliedern wurden keine Kredite oder Vorschüsse gewährt; ebenso wurden keine Haftungsverhältnisse zugunsten der Vorstandsmitglieder eingegangen.

6. EREIGNISSE NACH DEM ZWISCHENBERICHTSSTICHTAG 30. SEPTEMBER 2019

Nach dem Stichtag wurde die im Berichtszeitraum platzierte Unternehmensanleihe mit einem Volumen von EUR 600 Millionen und einer Laufzeit von fünf Jahren und einem festen Kupon von 1,875 % bei institutionellen Investoren in Europa erfolgreich vollzogen.

Die Nettoerlöse aus der Anleihe werden zur frühzeitigen Refinanzierung der 2022 fälligen Anleihe (ausstehendes Volumen: EUR 366,6 Millionen, Kupon 2,875 %, ISIN XS1647824173 / ISIN XS1647824686) und eines ebenfalls 2022 fälligen Schuldscheindarlehens (ausstehendes Volumen: EUR 142,1 Millionen, Kupon 4,0 %) sowie für allgemeine Unternehmenszwecke verwendet.

DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG
Frankfurt am Main, 14. November 2019



Ingo Hartlief FRICS
(Vorstandsvorsitzender)



Tim Brückner
(Finanzvorstand)

BILANZEID

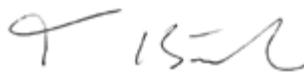
Als Vorstand der DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG versichern wir nach bestem Wissen, dass gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen der Konzernabschluss ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt und im Konzernlagebericht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

Frankfurt am Main, am 14. November 2019

DEMIRE Deutsche Mittelstand Real Estate AG



Ingo Hartlief FRICS
(Vorstandsvorsitzender)



Tim Brückner
(Finanzvorstand)

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

Kammann Rossi GmbH

STAND

November 2019



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

